

## **TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**

**LICO DISTRIBUCIONES S.A.S.**

**VS.**

**CUBIC S.A.S.**

### **LAUDO ARBITRAL**

Armenia, Quindío, dos (2) de julio de dos mil veinte (2020)

Surtido el trámite legal, encontrándose evacuadas en su integridad las actuaciones procesales prescritas por la Ley 1563 de 2012 y dentro de la oportunidad establecida por la Honorable Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil, procede este Tribunal de Arbitraje a proferir el laudo que resuelve las diferencias surgidas entre LICO DISTRIBUCIONES S.A.S., de una parte y CUBIC S.A.S., de la otra.

#### **I. ANTECEDENTES**

##### **1. LA CONTROVERSIA.**

Mediante este laudo se deciden las controversias surgidas entre LICORES DEL QUINDÍO SAS, hoy LICO DISTRIBUCIONES SAS y CUBIC SAS, con ocasión del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA INMUEBLE CON DESTINACIÓN COMERCIAL, ubicado en VILLAMARIA, CALDAS, suscrito por el representante legal de LICORES DEL QUINDIO S.A., NIT 901.150.462-7, MARTIN BOTERO VILLEGAS y el representante legal de CUBIC S.A.S., NIT 901.006.372-0 DANIEL AUGUSTO ARIAS GAITAN, con fecha de iniciación el 1 de octubre de 2016 y fecha de vencimiento el 30 de septiembre de 2020, con un canon de arrendamiento de \$2.900.000 IVA incluido, para ser destinado a DISCOTECA, BAR, RESTAURANTE.

##### **2. PARTES Y REPRESENTANTES:**

###### **PARTE DEMANDANTE:**

LICO DISTRIBUCIONES SAS, persona jurídica de derecho privado, identificada con el NIT 900.150.462-7, domiciliada en la ciudad de Armenia, Quindío, en la calle 51 N° 13-10, representada legalmente por MARTIN BOTERO VILLEGAS, identificado con la c.c. N° 1053790482.

Actuó como apoderada, la abogada LIZETH CATHERINE PÉREZ JURADO, identificada con la c.c. N° 1085284130, portadora de la T.P. N° 231906 del C. S. de la J.

###### **PARTE DEMANDADA:**

CUBIC SAS, sociedad identificada con el NIT N° 901006372-0, domiciliada en el kilómetro 8 vía Magdalena, del municipio de Villamaría, vía Panamericana, Caldas, representada legalmente por CRISTIAN CAMILO ARISTIZABAL ROMERO, identificado con la c.c. N° 1053786187.

Actuó como apoderado, el abogado KEVIN MAURICIO VALENCIA JARAMILLO, identificado con c.c. N° 1056302693, portador de la T.P. N° 281499 del C.S. de la J.

### **3. EL PACTO ARBITRAL**

La cláusula compromisoria se encuentra contenida en la cláusula VIGESIMA OCTAVA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, que textualmente, dice: "Toda controversia o diferencia relativa a este contrato en cualquiera de sus etapas; precontractual, contractual o de liquidación, incluyendo inexistencia, ineficacia y/o nulidad, será dirimida por un tribunal de arbitramento presentado ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable composición de la Cámara de Comercio de Armenia, conformado por un árbitro designado de común acuerdo por las partes, o en su defecto, por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Armenia, que funcionará en las instalaciones del mencionado centro, decidirá en derecho y se regirá por las disposiciones vigentes sobre la materia. Se exceptúan de esta cláusula las controversias relativas a la ejecución (proceso ejecutivo)."

### **4. EL TRÁMITE ARBITRAL**

- 1) La demanda arbitral fue presentada junto con todos sus anexos el día 11 de julio de 2019, ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable composición de la Cámara de Comercio de Armenia y del Quindío.
- 2) Atendiendo a la solicitud formulada, EL CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACION DE LA CAMARA DE COMERCIO DE ARMENIA, el día 2 de agosto de 2019, procedió a realizar el sorteo para el nombramiento de árbitro único, el cual recayó en la abogada ROSA LEONOR GONZÁLEZ RODRÍGUEZ, quien acepto el cargo en debida forma y asumió las funciones propias.
- 3) Mediante acción de tutela propuesta por el apoderado de la parte demandada, en la que afirmó que no había sido convocado para la audiencia de nombramiento de árbitros y que por tanto se le había vulnerado su derecho al debido proceso, el Tribunal Superior del Quindío, Sala Civil, en fallo de fecha 17 de septiembre de 2019, ordenó rehacer el nombramiento de árbitro para atender esta solicitud.
- 4) Cumpliendo el fallo del Tribunal Superior del Quindío, el día 4 de octubre de 2019, la Cámara de Comercio convocó nuevamente a las partes a la audiencia para el nombramiento de nuevo árbitro, pero ninguno de los apoderados ni las partes se presentaron, por lo que mediante procedimiento interno al que no tienen acceso los conciliadores, realizó un nuevo sorteo siendo designada nuevamente la abogada ROSA LEONOR GONZALEZ RODRIGUEZ.  
Posteriormente y en desarrollo del recurso de impugnación interpuesto por la apoderada de la parte demandante, la Corte Suprema de Justicia, mediante providencia del 30 de octubre de 2019 revocó el fallo inicial proferido por el Tribunal Superior del Quindío, negando el amparo reclamado y acogiendo el primer nombramiento de la árbitro, que finalmente es la que conoció de este proceso arbitral.
- 5) Una vez posesionada la árbitro el día 25 de octubre de 2019, se realiza audiencia de instalación del Tribunal de Arbitramento, audiencia a la cual tampoco asistió la parte demandada ni su apoderado.
- 6) El día 28 de octubre de 2019 se dicta auto admisorio de la demanda y se corre traslado de la misma a CUBIC S.A.S., por el término de 20 días.

- 7) La convocada contestó la demanda el día 27 de noviembre de 2019 y propuso las siguientes excepciones: BUENA FE DE LA DEMANDADA, INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO DE LA PARTE DEMANDADA, MALA FE DE LA PARTE DEMANDANTE y FALTA DE COMPROBACION DE LAS REFORMAS HECHAS. De dichas excepciones, se corrió traslado a la demandante, quien se pronunció en el término de ley.
- 8) Previa fijación de fecha y citación a las partes, el día 16 de diciembre de 2019 se realizó la Audiencia de Conciliación, prevista en el artículo 24 de la Ley 1563 de 2012, sin resultados positivos.
- 9) Agotada la etapa de conciliación, se procedió a la fijación de los honorarios de la árbitro, del secretario, de los gastos administrativos y de los demás rubros propios del funcionamiento del Tribunal. El convocante dentro del término legal consignó el monto de dinero que le correspondía, sin embargo el demandado omitió hacerlo, frente a lo cual el demandante procedió a realizar dicha consignación.
- 10) La primera audiencia de trámite tuvo lugar el 16 de enero de 2020, audiencia a la que tampoco asistió el apoderado de la parte demandada, por lo que en presencia de la apoderada de la parte demandante, se leyó la cláusula compromisoria, los hechos y las pretensiones de la demanda y la contestación dada a la misma. Seguidamente el Tribunal se declaró competente para conocer y decidir la controversia suscitada entre las partes y procedió a decretar todas las pruebas solicitadas.
- 11) El día 22 de enero de 2020, se inició la etapa probatoria, en la cual se realizó el interrogatorio de parte al señor NESTOR YAMIT GUZMAN GARCIA, representante legal suplente de CUBIC SAS. Así mismo, se recogieron los testimonios de los señores SANTIAGO POSADA ZAPATA y SANTIAGO GIRALDO GIRALDO; siendo desistido por la parte demandada, el testimonio de la señora MARIA EUGENIA GAITAN GOMEZ.
- 12) Por su parte, el representante legal de LICO DISTRIBUCIONES SAS, MARTIN BOTERO VILLEGAS, presentó excusa para rendir su declaración, enviando copia de su historia clínica e incapacidad médica, por un accidente sufrido en el mes de diciembre de 2019.  
Analizada dicha excusa por parte de la árbitro, se aceptó y en consecuencia, se fijó como fecha para la recolección de dicha prueba el día 4 de febrero de 2020, audiencia celebrada vía SKYPE, en la cual se contó con la participación de los apoderados de ambas partes y del interrogado, Martin Botero Villegas.
- 13) El día 14 de febrero de 2020 se llevó a cabo audiencia de alegaciones, en la cual se hicieron presentes los apoderados de las partes, dieron lectura a sus alegatos y allegaron en el término concedido por la árbitro, el escrito contentivo de los mismos vía correo electrónico en formato PDF.
- 14) El presente proceso no tuvo suspensiones, se desarrolló en cuarenta y un (41) días, de los 6 meses concedidos por la ley, según lo consagrado en el artículo 10 de la ley 1563 de 2012, toda vez que en la cláusula compromisoria no se señaló término de duración para este trámite arbitral.
- 15) Se efectuó el control de legalidad pertinente, para lo cual, en todas y cada una de las audiencias celebradas, conforme al art. 372 del CG.P. numeral 8, la árbitro

procedió a indagar a los apoderados a fin de que informaran si avizoraban la existencia de vicios que pudieran acarrear nulidades a este proceso, quienes de manera expresa siempre manifestaron no tener hechos constitutivos de nulidad, razón por la cual se sanearon las eventuales irregularidades que hubieran podido existir dentro del proceso. Así mismo se indagó a los apoderados para que manifestaran si había pruebas por recolectar, quienes de manera expresa indicaron que no existían pruebas pendientes por evacuar, pues todas habían sido decretadas y practicadas en debida forma.

- 16) El día 11 de mayo de 2020 mediante correo electrónico procedente del Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio de Armenia y del Quindío, se recibió notificación de la acción de tutela instaurada por el apoderado de la parte demandada, procedente del Tribunal Superior del Quindío, Sala Civil Familia Laboral, la cual fue contestada en la oportunidad procesal concedida, el día 12 de mayo de 2020. Mediante providencia fechada el 22 de mayo de 2020, el Tribunal Superior del Quindío resolvió DECLARAR IMPROCEDENTE la acción de tutela promovida, argumentando que mediante tutela no se puede pretender la revocatoria de un laudo, toda vez que no constituye un mecanismo idóneo para ventilar la inconformidad de la parte accionante ya que rebasaría con creces la órbita del amparo constitucional pues conllevaría a desconocer la estabilidad jurídica de los laudos arbitrales, el respeto por la voluntad de las partes y el margen de decisión autónoma de los árbitros .
- 17) El día 28 de mayo de 2020, el tutelante impugnó la decisión del Tribunal y el Tribunal Superior del Quindío la concedió, remitiendo el expediente a la H. Corte Suprema de Justicia, quien mediante sentencia STC3835-2020, Radicación n.º 63001-22-14-000-2020-00033-01 (Aprobado en sesión virtual de diecisiete de junio de dos mil veinte), con ponencia del Magistrado ÁLVARO FERNANDO GARCIA RESTREPO, revocó el laudo arbitral proferido el 26 de febrero de los corrientes y ordenó proceder nuevamente a resolver lo que en derecho corresponda, atendiendo la parte motiva de dicha providencia.

## **5. SÍNTESIS DE LA DEMANDA ARBITRAL**

La sociedad LICO DISTRIBUCIONES S.A.S., mediante apoderada, elevó al Tribunal de Arbitraje, las siguientes PRETENSIONES:

- a. Que se declare que la sociedad CUBIC S.A.S., en calidad de arrendataria incumplió las cláusulas octava y décima segunda del contrato de arrendamiento suscrito el 1 de octubre con la sociedad LICO DISTRIBUCIONES S.A.S.
- b. Que como consecuencia del incumplimiento se condene a CUBIC S.A.S., al pago de la cláusula penal pactada en favor de la sociedad arrendadora, por valor de \$8.700.000.00.
- c. Que como consecuencia del incumplimiento se declare la terminación inmediata del contrato de arrendamiento suscrito el 1 de octubre de 2016 por las partes.
- d. Que como consecuencia de la terminación se ordene la entrega del local objeto de contrato de arrendamiento.

## **6. OPOSICIÓN DE LA SOCIEDAD DEMANDADA.**

La sociedad CUBIC S.A.S., se opuso a las pretensiones de la demanda y formuló las siguientes EXCEPCIONES:

- 1) BUENA FE DE LA DEMANDADA
- 2) INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO DE LA PARTE DEMANDADA
- 3) MALA FE DE LA PARTE DEMANDANTE
- 4) FALTA DE COMPROBACION DE LAS REFORMAS HECHAS

## **7. PRUEBAS PRACTICADAS**

### **PRUEBAS DE LA PARTE CONVOCANTE**

Prueba documental:

Se allegaron con la demanda arbitral, los siguientes documentos:

- 1) Copia del contrato de arrendamiento suscrito el 1 de octubre de 2016, celebrado entre las partes.
- 2) Certificado de existencia y representación legal de la sociedad demandante.
- 3) Certificado de existencia y representación legal de la sociedad demandada.
- 4) Copia simple de la comunicación sin firma, remitido por CUBIC en la que se informaba de las mejoras realizadas en el predio de fecha diciembre de 2016.
- 5) Copia simple de la comunicación enviada al correo de CUBIC solicitando autorización para ingresar al inmueble arrendado para revisar las condiciones físicas.
- 6) Copia simple de las facturas entregadas el día 21 de junio de 2019 por CUBIC a LICODISTRIBUCIONES en las que constan las compras de materiales y pagos por mano de obra realizada en el predio.
- 7) Fotografías entregadas por CUBIC en las que se observan las mejoras realizadas al inmueble.

PRUEBA DE INTERROGATORIO: En el trámite del proceso se citó al representante legal de la sociedad CUBIC S.A.S. a que absolviera interrogatorio de parte, el cual acudió al llamado y dio respuesta a cada una de las preguntas formuladas.

### **PRUEBAS DE LA PARTE CONVOCADA**

Documental:

- 1) Estado de resultados de CUBIC S.A.S de los años 2016, 2017 y 2018.
- 2) Misiva enviada por CUBIC S.A.S. a LICO DISTRIBUCIONES el día 15 de junio de 2019
- 3) Correo del 18 de junio de 2019 enviado a CUBIC S.A.S. desde [gerencia@licodistribuciones.com](mailto:gerencia@licodistribuciones.com)

Testimonial:

Se solicitaron y decretaron los testimonios solicitados por la parte convocada.

SANTIAGO GIRALDO GIRALDO Y SANTIAGO POSADA ZAPATA.

Se renunció al testimonio de MARIA EUGENIA GAITAN GOMEZ

PRUEBA DE INTERROGATORIO: En el trámite del proceso se citó al representante legal de la sociedad LICO DISTRIBUCIONES S.A.S. a que absolviera interrogatorio de parte, el cual acudió al llamado y dio respuesta a cada una de las preguntas formuladas

En esta etapa se perfeccionó la instrucción del proceso arbitral, con todas las pruebas practicadas, término durante el cual las partes tuvieron la oportunidad de controvertirlas en los términos de ley.

## **8. PRESUPUESTOS PROCESALES.**

COMPETENCIA: De conformidad con lo expuesto en la primera audiencia de trámite, este tribunal se encuentra habilitado por la cláusula compromisoria pactada, por lo que es competente también para decidir mediante laudo, la controversia puesta a su consideración, de conformidad con lo establecido en el artículo 4 de la Ley 1563 de 2012.

CAPACIDAD DE LAS PARTES PARA SOMETERSE AL ARBITRAJE.- En el caso concreto se trata de un arbitraje contractual o voluntario en el cual las personas jurídicas que estipularon la cláusula compromisoria, son capaces de transigir, de acuerdo con el artículo 2470 del Código Civil que dispone: *"No puede transigir sino la persona capaz de disponer de los objetos comprendidos en la transacción"* y como los sujetos aquí intervinientes son personas jurídicas legalmente constituidas y tienen plena capacidad de disponer con libertad de sus bienes, también tienen capacidad para someterse al arbitraje.

EXISTENCIA DE UN PACTO ARBITRAL QUE CUMPLA CON LOS REQUISITOS DE FORMA Y DE FONDO. - Las partes pactaron la cláusula compromisoria, contenida en el contrato de arrendamiento suscrito el 1 de octubre de 2016 y que corresponde a la cláusula VIGESIMA OCTAVA de dicho contrato; cláusula compromisoria que originó la convocatoria de este Tribunal, de donde se desprende:

- a) En lo relativo a los sujetos o partes que estipularon el pacto arbitral, se tiene que son personas jurídicas cuya existencia y representación están legalmente acreditadas en el proceso y han acudido a éste por medio de sus representantes legales y de sus apoderados judiciales que son abogados en ejercicio del derecho de postulación.
- b) En cuanto al objeto del litigio que se somete al arbitraje, se tiene que al tenor del Artículo 1 de la Ley 1563 de 2012 que define el arbitraje como un mecanismo para resolver conflictos de carácter transigible, se concluye que este asunto si puede ser sometido a decisión arbitral.
- c) En cuanto a los libelos de la demanda y la contestación de la demanda, éstas reúnen los requisitos legales y las partes están legitimadas en la causa.

CALIDAD DEL TRIBUNAL.- El contrato que nos ocupa tiene el carácter de contrato de derecho privado.

## **9. AUDIENCIA DE LAUDO**

Concluida la audiencia de alegaciones y atendiendo el trámite surtido vía tutela, se fijó fecha para la realización de la audiencia para la lectura del laudo, el día 6 de julio de 2020 a la 1:00 p.m., mediante sesión virtual autorizada y concedida por la directora del Centro de Conciliación de la Cámara de comercio de Armenia y del Quindío, previa notificación que se realizó vía correo electrónico el día 3 de julio de 2020, audiencia en la que participaron el representante legal de Lico distribuciones SAS y su apoderada, así como del apoderado de la parte convocada.

## **II. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL**

### **1. PROBLEMAS JURIDICOS POR RESOLVER**

A este Tribunal le corresponde tomar una decisión de fondo que estará circunscrita dentro de los derroteros fijados por la sociedad convocante en su demanda y por la sociedad demandada en su contestación, frente a lo cual, dentro del marco jurídico establecido en la Ley 270 de 1996 y en la Ley 1563 de 2012 y particularmente en contexto con lo establecido por el artículo 281 del Código General del Proceso, se aplicará el principio de congruencia al momento de emitir el fallo y por tanto, la decisión estará *"(...) en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley. (...)".*

## **2. MARCO NORMATIVO Y VALORACIÓN DEL ACERVO PROBATORIO**

Así mismo, este Tribunal se pronunciará de conformidad con lo dispuesto por el artículo 167 del C.G.P., que establece: *"Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen (...)"*, por lo que los elementos de prueba obrantes en el proceso y la valoración que se desprende de los mismos, se tendrán en cuenta y se apreciarán en su justa proporción, sin excluir la posibilidad de acudir al decreto de pruebas de oficio, en caso de faltar elementos de juicio sobre hechos que eventualmente pudieran estar insuficientemente probados.

Frente a este tema, es valiosa la doctrina Nacional, cuando expresa:

*"La conducencia de la prueba no es cuestión de hecho, sino de Derecho, al encontrarse contemplada en la ley o no estar dispuesta restricción para su uso procesal; ya que legalmente puede recibirse o practicarse. La conducencia se predica de la prueba y la pertinencia de los hechos materia del proceso; así, una prueba puede ser pertinente pero el medio probatorio puede no ser idóneo. Un documento privado o un testimonio no son legalmente idóneos para demostrar la venta de un bien inmueble, pues la ley exige escritura pública para su celebración"*<sup>1</sup>

La valoración del material probatorio será analizado acatando lo dispuesto por el artículo 176 del C.G.P., que establece: *"Las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos. El juez expondrá siempre razonadamente el mérito que le asigne a cada prueba."*; advirtiendo desde ahora y con total certeza, que las pruebas recaudadas son suficientes y permiten verificar los supuestos de hecho y de derecho esgrimidos por las partes y se constituyen en plena prueba en razón a que surtieron el trámite de publicidad, intermediación y contradicción legal, por lo que, sin lugar a dudas, permitirán adoptar un pronunciamiento de fondo.

2.1. Previo al análisis del acervo probatorio, entra el Tribunal a resolver la TACHA DEL TESTIGO ocurrida en la audiencia celebrada el día 22 de enero de 2020, donde la apoderada del extremo demandante tachó el testimonio del señor SANTIAGO GIRALDO GIRALDO, aduciendo que se trataba de una persona que había sido socio de la parte demandada y que, por tanto, tenía intereses que cuestionaban la imparcialidad de su deposición.

---

<sup>1</sup> Devis 1981: 340; Parra 2007:153

Al respecto, el artículo 211 del Código General del Proceso establece que la tacha de testigos debe decidirse en la sentencia y por tanto, es en esta oportunidad que este Tribunal sostiene que el hecho de haber sido socio de la demandada, no le quita credibilidad a su dicho, toda vez que por el contrario, es el testimonio de una de las personas que estuvo al tanto de lo que acontecía con el contrato y con las tan mencionadas obras incorporadas en el inmueble.

Más aún, cuando el testigo SANTIAGO POSADA ZAPATA también manifestó haber sido socio de la demandada, con similares intereses a los del testigo tachado y sin embargo sobre aquel no recayó tacha alguna.

Por esta razón no se accede a la tacha propuesta y se valorará en todo su contenido, incorporando al expediente los documentos que entregó y que dan cuenta de la venta que realizó el arrendador del inmueble arrendado.

- 2.2. Acorde con lo anterior y descendiendo al caso concreto, se tiene que el debate que debe ocupar el estudio y análisis del Tribunal, inicialmente gira en torno al eventual incumplimiento de las cláusulas octava y décima segunda del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, relacionándolo básicamente con los siguientes presupuestos: (i) si los arrendatarios contaron con la autorización PREVIA y ESCRITA del ARRENDADOR para ejecutar obras; (ii) si las que realizaron, correspondían a las autorizadas en el párrafo tercero de la cláusula segunda del contrato de arrendamiento<sup>2</sup> y (iii) si las obras realizadas dentro del bien inmueble arrendado fueron desarrolladas en el término de vigencia del contrato.
- 2.3. En este orden de ideas, también habrá de ocuparse el Tribunal en determinar: (i) si la opción de compra preferente sobre el inmueble fue cumplida por el arrendador; (ii) si el arrendador se comprometió con los arrendatarios a conceder eventuales descuentos en el pago de los cánones de arrendamiento como reconocimiento a las obras realizadas; (iii) si con las facturas arrimadas al plenario se prueba que la fecha de realización de todas las obras fue anterior a la suscripción del contrato; (iv) si el señor Jhon Arango -referido en la mayoría de los testimonios-, actuaba como representante del arrendador y en general, (v) si con las pruebas documentales y testimoniales se acreditan las excepciones propuestas.
- 2.4. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA INMUEBLE CON DESTINACIÓN COMERCIAL suscrito por el representante legal de LICORES DEL QUINDIO S.A., MARTIN BOTERO VILLEGAS y el representante legal de CUBIC S.A.S., DANIEL AUGUSTO ARIAS GAITAN, no ofrece motivo de duda, ya que fue aportado como prueba por la parte demandante y no fue tachado ni objetado por la parte demandada; por lo que se constituye como plena prueba que demuestra: (i) el día en que se inició el citado contrato de arrendamiento, como el primer (1) día del mes de octubre del año dos mil dieciséis (2016); (ii) la ubicación del inmueble arrendado; (iii) la cláusula compromisoria y (iv) las cláusulas que son objeto de estudio en este tribunal.

---

<sup>2</sup> CLAUSULA SEGUNDA, PÁRRAFO TERCERO DEL CONTRATO: "Se entrega la energía en punto cero, cumpliendo con el RETIE (Reglamento Técnico de Instalación Eléctricas), y corresponderá a LOS ARRENDATARIOS colocar las protecciones, los circuitos internos y las tomas que requiera, los cuales igualmente deberán cumplir con las exigencias del RETIE."

2.5. Respecto a la **existencia de obras** dentro del inmueble arrendado, las partes que conforman los extremos de la litis, además de los testigos, aseveraron que el inmueble arrendado ciertamente fue intervenido, así: Informó la apoderada del extremo convocante que su representado conoció a través de un documento sin firma que fue enviado en diciembre de 2016 por la sociedad CUBIC SAS, que se habían realizado unas modificaciones en el predio arrendado. (Hecho quinto de la demanda). No obstante, agrega que dichas obras solo fueron constatadas en terreno el día 21 de junio de 2019, fecha en la que a través de un intermediario del arrendador, se realizó una visita de inspección y en donde recibieron las copias de las facturas en las que constaban la clase de obras realizadas. (Hechos séptimo y octavo de la demanda).

Los hechos ratificados por el apoderado del extremo convocado, en la contestación de la demanda se resumen en: se realizaron reparaciones y adecuaciones locativas para cumplir con normas técnicas de su establecimiento de comercio y poder habilitar el servicio de discoteca, obras que fueron informadas en su momento (Contestación hecho sexto de la demanda) y que en efecto, fue en la visita de inspección realizada en junio de 2019, cuando el delegado del arrendador solicitó los recibos de las reformas realizadas en el inmueble y los arrendatarios, los entregaron (Contestación hecho octavo).

En este caso, establece el artículo 193 del Código General del Proceso que: *“La confesión por apoderado judicial valdrá cuando para hacerla haya recibido autorización de su poderdante, la cual se entiende otorgada para la demanda y las excepciones, las correspondientes contestaciones, la audiencia inicial y la audiencia del proceso verbal sumario. Cualquier estipulación en contrario se tendrá por no escrita”.*

En consecuencia, debe concluirse que lo sostenido por ambos apoderados merece plena credibilidad.

2.6. Procede entonces el Tribunal a examinar las consecuencias jurídicas de dichas afirmaciones, conjuntamente con la copia de la citada misiva de diciembre de 2016 y al respecto encuentra el Tribunal que en efecto el arrendatario **informó** a su arrendador de las reformas realizadas al inmueble, haciendo una enunciación de las mismas, calificándolas de abruptas y significativas, lo que además probó con las fotografías adjuntas, en donde se observa el estado en que se encontraba el inmueble antes y después de las intervenciones de los arrendatarios, contenido al que se les dará todo su valor, conforme lo dispone el inciso segundo del artículo 244 del Código General del Proceso<sup>3</sup>.

En virtud a que en la contestación de la demanda a este hecho, el extremo convocado advirtió que en junio de 2019 fue el momento en que entregaron las facturas que contenían la información sobre las reformas adelantadas, pero que el objetivo era llegar a un acuerdo de no incrementar el canon de arrendamiento, para tener en cuenta los dineros invertidos por los arrendatarios, encuentra el Tribunal que en esta argumentación, van implícitos dos hechos distintos, los que se habrán de analizar a la luz de las siguientes declaraciones que contienen los elementos reveladores de lo propuesto.

---

<sup>3</sup> Art. 244 inciso segundo C.G.P.: “Los documentos públicos y privados emanados de las partes o de terceros, en original o en copia, elaborados, firmados o manuscritos y los que contengan la reproducción de la voz o de la imagen, se presumen auténticos, mientras no hayan sido tachados de falso o desconocidos, según el caso.”

En el interrogatorio absuelto por el señor NESTOR YAMIT GUZMAN GARCIA, representante legal suplente de la convocada, en respuesta a la pregunta formulada por la apoderada de la parte demandante:

Preguntado: "Usted conoce el contenido de una comunicación que se le envió a Lico Distribuciones en diciembre del 2016, que la envió Daniel Augusto Arias Gaitán?"

Contestó:

"La conozco, porque mandamos esa comunicación por un decreto que salió que fue el decreto 097 del 2 de agosto de 2016, ese decreto fue el que nos interrumpió a nosotros el horario de la 1 y media, que trabajábamos hasta las 5 de la mañana y nos lo interrumpió hasta la 1 y media, ese correo lo enviamos para que Martin supiera todo lo que, para recordarle todo lo que nosotros habíamos hecho y que de pronto nos hubiera mejorado el canon de arrendamiento porque nos perjudicó el decreto que trabajábamos antes hasta las 5 de la mañana y luego nos lo perjudico hasta la 1 y media. Esa fue la intención de ese correo.

Preguntado: "El canon de arrendamiento en algún momento se redujo o condonó a causa de las mejoras realizadas en el inmueble?"

Contestó:

"No fueron por las mejoras, fueron por el tema del horario del decreto 097 del 2 de agosto de 2016"

En igual sentido, la afirmación del señor POSADA ZAPATA, en interrogatorio absuelto a su representante judicial:

Preguntado:

"En algún momento este señor Arango o alguien de Lico Quindío, que se llamaba así en ese entonces, les manifestaron a ustedes que les iban a reembolsar ese dinero de las mejoras?"

Contesto:

"No, no, ellos eran conscientes y pues nosotros también de que las mejoras, pues corrían por cuenta de nosotros y que eran costosas y además necesarias"

Con estas declaraciones se evidencia, en primer lugar, que el extremo demandante efectivamente se enteró en el mes de diciembre de 2016, que se habían realizado mejoras y remodelaciones que desconocía y así mismo queda acreditado que solo vino a constatar la realización de las mismas, por intermedio de un delegado suyo, en la visita de inspección realizada en junio de 2019, según

confesión contenida en el hecho octavo de la misma demanda, la que será considerada al tenor de los artículos 196 y 197 del C.G.P.<sup>4</sup>.

Cabe anotar que aunque la información sobre la realización de reformas en el inmueble al representante legal de Lico Distribuciones SAS, se acreditó que fue en diciembre de 2016, dos meses después de firmar el contrato de arrendamiento y su comprobación en terreno fue en junio de 2019, en nada enerva las pretensiones de la demanda, toda vez que la información de las mejoras ya incorporadas, no reemplaza la autorización previa y escrita del arrendador para poderlas efectuar.

A esta conclusión se llega con certeza, toda vez que no se encuentra en el expediente, documento o comunicación alguna aportada por la parte demandada, como la formalidad requerida ad solemnitatem, para que no se perfeccionara la violación de las cláusulas octava y décimo segunda y por ende, no incumplieran el contrato de arrendamiento; ya que si en gracia de discusión se concibiera que el mensaje enviado por Cubic a Lico distribuciones pudiera entenderse como la aquiescencia del arrendador, dicha apreciación se cae de su propio peso, pues la fecha del documento es del mes de diciembre de 2016 y en razón a que el inicio del contrato fue en el mes de octubre de 2016, tal misiva fue extemporánea; además en lugar de originarse en el arrendador, provino del arrendatario como una información de las obras que ya habían sido incorporadas, por lo que resulta tardía su información e inocua la pretensión de reemplazar este informe por la autorización exigida contractualmente.

En segundo lugar, con las mismas manifestaciones de los testigos, quedan infundadas las premisas de la contestación de la demanda y contrario sensu, quedó evidenciado que el acuerdo al que querían llegar las partes, respecto al no incremento del canon de arrendamiento, obedeció al tema de la restricción del horario contenida en el decreto municipal de la Alcaldía de Villamaria, Caldas, jurisdicción del inmueble arrendado y no a la inversión realizada en el inmueble.

- 2.7. Así las cosas, estudiará el Tribunal, la **naturaleza de la prohibición** contenida en el contrato de arrendamiento, en donde consta que el arrendatario necesitaba contar con **AUTORIZACIÓN** para realizar cualquier tipo de mejora, reforma o adición en el inmueble, pero no era cualquier autorización, se trataba de que ella fuera **PREVIA** y conjuntamente que fuera **ESCRITA**, pero además requería que proviniera del **ARRENDADOR**.

Otras pruebas que verifican el incumplimiento deprecado por la arrendadora, son los testimonios de los declarantes arrimados por la parte demandada, quienes son profusos en indicar que desde un principio estuvieron acompañados del señor Jhon Arango porque era el encargado del sitio, quien los asesoró para la compra de la razón social de la anterior arrendataria de la demandante –La Nueva Mulense- y que el citado señor Arango era la persona que les había dado la autorización para la reforma del local, que les manifestaba que podrían comprar el inmueble, que era quien les cobraba el canon y que fue la persona que les entregó el contrato de arrendamiento.

---

<sup>4</sup> Inciso primero del artículo 196 C.G.P.: “Indivisibilidad de la confesión. La confesión deberá aceptarse con las modificaciones, aclaraciones y explicaciones concernientes al hecho confesado, excepto cuando exista prueba que las desvirtúe”

Art. 197 del CGP: “Infirmación de la confesión: Toda confesión admite prueba en contrario.”

Lo anterior se demuestra con nitidez de las propias declaraciones del señor NESTOR YAMIT GUZMAN GARCIA, representante suplente de CUBIC S.A.S., quien reveló la intervención del señor Jhon Arango, manifestando:

Preguntado: "El señor Jhon Arango se les presentó como representante de Lico, les mostró algún documento, les expedía recibo?"

Contesto:

"Como te lo dije, estas personas de la Mulense duraron más de 10, 12 años allá en ese inmueble y estas personas fueron las que nos lo presentaron a ellos, entonces una persona que ya lleva, una persona que digamos tú llevas en arrendamiento 10 años, le dice, vea esta persona es el encargado de cobrarme el arrendamiento, el antiguo dueño, digamos tú me vas a vender a mí y es la persona encargada, obviamente uno pues ah, esta es la persona encargada y ya luego hicimos el contrato (...)"

Cuando se le interroga puntualmente acerca de la autorización previa, escrita y proveniente del arrendador para la realización de las obras, informó:

Preguntado: "Sírvase manifestar al despacho, qué autorización tuvieron ustedes por parte de Lico distribuciones para realizar esas obras?".

Contestó:

"La autorización fue parte del representante de ellos, que era Jhon Arango el que cobraba el arrendamiento en su momento, él nos dio la autorización. (...) La autorización expresa de hacer todas las reformas (...) él la autorización nos la dio, digamos, para la reforma, nos la dio expresa (...) personalmente, él siempre iba personalmente, (...)"

Similares fueron las declaraciones del señor SANTIAGO POSADA ZAPATA, otro de los testigos arriados por la sociedad CUBIC SAS, quien al respecto declaró, al ser interrogado por la apoderada de Lico Distribuciones SAS:

Preguntado: "Usted sabe si Cubic solicitó autorización para realizar las mejoras en el inmueble?"

Contestó:

"La autorización formal no se realizó, digamos que nosotros hayamos pasado un documento donde dijimos: necesitamos hacer esto, no se realizó, por qué? Porque precisamente ellos no podían pagar el arriendo, porque la discoteca no podía funcionar porque cada vez que abrían (...) al referirme a ellos es Fredy, Parra y Julián, porque no sé cuál es la entidad, pero llegaban con un aparato que media los decibeles entonces los vecinos se comunicaban con la policía y la policía hacia como ese trámite y ahí mismo cerraban, entonces lógicamente ellos se empezaban a colgar por decirlo así con el arriendo y se hizo necesaria pues la reforma de la discoteca donde Jhon

Arango tenía, pues, conocimiento de eso y que las íbamos a hacer para poder cumplir con el arriendo y con el proyecto que se tenía”.

- 2.8. Ahora bien, en este punto es menester determinar *prima facie*, qué **clase de obras** fueron las realizadas por los arrendatarios en el inmueble.

Los deponentes acercados por la parte demandada, informaron que las obras que ellos plantaron en el local comercial negociado con los anteriores inquilinos y que funcionaba en el inmueble del extremo demandante, fueron remodelaciones y mejoras.

Lo anterior resulta con nitidez de las declaraciones del señor SANTIAGO POSADA ZAPATA, quien fue socio de CUBIC SAS hasta marzo de 2017 y realizó el empalme entre los anteriores inquilinos, La Nueva Mulense y CUBIC SAS, quien informó de un presupuesto de obras invertido por un valor superior a los \$200.000.000 y además manifestó:

“A ellos se les compra la discoteca que estaba, pues muy deteriorada, estaba, pues prácticamente que en el abandono, porque no cumplía con, pues con los requisitos acústicos, con salubridad, estaba pues un desecho (...)”

“Ya se compra la razón social de la Nueva Mulense al señor Julián y a las otras personas y se empieza como a hacer la transición a Cubic, entonces a partir de eso, ya pues ellos debían un arriendo, un canon de arrendamiento que casi siempre se le pagaba, siempre se le pagaba a Jhon Arango que era pues una persona que destinaba Lico Quindío a hacer, a recibir el pago, desde la Mulense, entonces ellos tenían unas deudas en el arrendamiento, ellos la asumieron como parte de la compra, pagaron el arriendo y empezó a hacerse la transición donde se le compró la parte a cada uno de los socios (...)”

Al ser interrogado por su apoderado, informó:

Preguntó el abogado del extremo demandado: “Sírvese manifestar a este despacho, Jhon Arango que dijo respecto de las mejoras?”

Contestó:

“Él continuamente pues, durante el mes de julio, agosto, septiembre y octubre que siempre se pagaba el arriendo muy puntual el primer día de cada mes, él veía las reformas, pues o sea textualmente él decía como, uy es que esto era una choza, porque, pues qué pena la expresión, pero pues era una discoteca que eran 4 paredes y una tanda de esterilla y a como quedó, o sea quedo espectacular y él fue quien nos dijo, la idea es que se queden con el predio, que les pasemos el leasing, porque esto quedo muy bacano (...)”

De los apartes de la declaración transcrita, puede el Tribunal perfeccionar con seguridad varias conclusiones a saber: (i) Que el señor Santiago Posada Zapata efectivamente es un testigo de excepción, toda vez que fue el gestor de la

negociación entre los anteriores arrendatarios de Lico Distribuciones SAS, denominados La Nueva Mulense, con los actuales arrendatarios. (ii) Que estuvo al frente de las obras plantadas en el inmueble y que ellas fueron de gran magnitud, a punto de cambiar “una choza” por una “discoteca espectacular”. (iii) Que las mejoras fueron costosas y además eran necesarias, para poder cumplir con el canon de arrendamiento y con su propio proyecto y (iv) que pagaron la totalidad de los cánones de arrendamiento debidos, como parte de la negociación a la que habían llegado con los anteriores arrendatarios, por la compra del establecimiento de comercio.

- 2.9. En este punto, es necesario que el Tribunal examine la **actuación del pluritado Jhon Arango** y hasta qué punto, su intervención logra transformarlo en el representante de Lico distribuciones SAS, para que la autorización que les dio de reformar el inmueble, se hubiera convertido en la exigida en el contrato para la realización de las obras.

En cuanto a la naturaleza jurídica de la actividad del señor Jhon Arango y su repercusión dentro de la relación contractual que vincula a la demandante con la demandada, encuentra el Tribunal que los testigos presentados por la sociedad CUBIC SAS, se refirieron siempre al señor Jhon Arango como un empleado de la sociedad arrendadora, encargado de cobrar los arrendamientos y que lo habían conocido por los anteriores inquilinos de la sociedad demandante, pues ni siquiera fue presentado por Lico Distribuciones SAS.

En consecuencia, se interrogó al Señor Martin Botero Villegas, representante legal de Lico distribuciones SAS, sobre la actividad que realizaba el citado señor Arango dentro de su empresa, y en su respuesta confesó que efectivamente el señor Jhon Arango se desempeñaba como un mandatario de la empresa, que se encargaba sólo del cobro de los arrendamientos, tarea por la que recibía una comisión del 7 al 10% y que posteriormente fue el encargado de entregar el contrato de arrendamiento y el local a CUBIC SAS.

Así las cosas y acreditada la coincidencia de las versiones brindadas por los testigos de la sociedad convocada con la declaración del representante de la sociedad convocante, queda claro para el Tribunal que el interrogatorio de parte rendido por el representante legal, reúne los requisitos de una confesión por representante, al tenor de lo dispuesto en los artículos 191 y 194 del C.G.P. y dado que no existe prueba que desvirtúe este elemento probatorio<sup>5</sup>, se concluye probatoriamente que el señor Jhon Arango se desempeñó como simple mandatario de la empresa demandante.

- 2.10. En razón de lo anterior, el Tribunal estudiará la naturaleza jurídica del **contrato de mandato**, frente a lo cual tenemos que el artículo 2142 del Código civil establece que:

*“El mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera. La persona que concede el encargo se llama comitente o mandante, y la que lo acepta apoderado, procurador, y en general, mandatario.”*

Por su parte, el artículo 1262 del Código de comercio reza:

---

<sup>5</sup> Artículo 196, inciso primero, C.G.P.: “La confesión deberá aceptarse con las modificaciones, aclaraciones y explicaciones concernientes al hecho confesado, excepto cuando exista prueba que las desvirtúe. (...)”

*“DEFINICIÓN DE MANDATO COMERCIAL. El mandato comercial es un contrato por el cual una parte se obliga a celebrar o ejecutar uno o más actos de comercio por cuenta de otra.*

*El mandato puede conllevar o no la representación del mandante.*

*Conferida la representación, se aplicarán además las normas del Capítulo II del Título I de este Libro.”*

Adicionalmente, se tiene que el mandato confiere naturalmente al mandatario, solo el poder de efectuar actos de administración, pues el inciso final del artículo 2158 del Código civil exige que: *“Para todos los actos que salgan de estos límites, necesitará poder especial”.*

Dentro de este marco jurídico tenemos, que el contrato de mandato puede ser gratuito o remunerado y dicha remuneración puede ser una comisión o una suma fija por la tarea o encargo realizado. Así mismo la ley distingue entre mandato con representación o el llamado mandato puro; tomando distancia entre ambos con la exigencia de un poder especial para el mandatario, cuando la función encomendada se salga del giro ordinario del encargo, al decir del inciso final del artículo 2158 del Código Civil, como ya se anotó.

La relevancia jurídica de los hechos descritos por los testigos acercados por la sociedad convocada, generan la indubitable aplicación de las normas relacionadas con el **contrato de mandato sin representación** estudiada, ya que cuando repetidamente afirman en sus declaraciones que el señor Arango era la persona encargada de cobrar el arrendamiento, no existe reproche alguno en el actuar de dicho mandatario, resultando incontrovertible que el marco jurídico que gobernó las relaciones del mandatario con los arrendatarios, se encontraban limitadas al encargo puntual de los negocios en los términos del artículo 2142 de nuestro Código Civil, ya transcrito.

- 2.11. Así, al cotejar la normatividad atinente al contrato de mandato sin representación, con los apartes de las declaraciones transcritas, el Tribunal encuentra acreditados los elementos esenciales de dicho tipo contractual, a saber: que el señor Jhon Arango efectivamente se desempeñó como mandatario de Lico Distribuciones SAS para para el encargo exclusivo de cobrar los cánones de arrendamiento a los anteriores arrendatarios y que posteriormente se le encargó en forma puntual de entregar el contrato de arrendamiento y el inmueble a CUBIC SAS, así como de seguir cobrando los arrendamientos a la sociedad convocada.

En consecuencia, **queda impugnada de manera contundente la posibilidad de entender la participación del señor Jhon Arango como un representante de la sociedad demandante**, quedando plenamente probado que su participación no pasó de ser la de un simple comisionista o mandatario<sup>6</sup>, que no tenía poder o facultades para actuar más allá del giro ordinario de su encargo y por tanto, el Tribunal advierte con total convencimiento, que la sociedad demandada no

---

<sup>6</sup> Términos con los que calificó el apoderado del extremo demandado dentro de sus alegatos finales, al señor Jhon Arango.

documentó la autorización previa y escrita del arrendador para intervenir el inmueble, tal como lo exigía el contrato de arrendamiento; es decir, los testimonios aportados no fueron legalmente idóneos, ni conducentes, ni pertinentes, ni eficaces para evidenciar la autorización que requerían para realizar obras en el inmueble arrendado, pues el contrato, como ley que es para las partes, **exigía un documento escrito firmado por el arrendador, previo a la realización de las mismas**<sup>7</sup>.

- 2.12. Otras de las pruebas aportadas por la parte demandante, son las **facturas** expedidas a nombre de la demandada y entregadas por ésta (la demandada) a aquella (la demandante) y que dan cuenta de compras y labores realizadas durante un período de tiempo que va desde el **6 de agosto de 2016 hasta el 8 de enero de 2017** y aunque dichas facturas fueron presentadas por la parte demandante, no fueron tachadas por la parte demandada.

Igualmente, ya que fueron documentos aportados por la parte demandante, es claro para el Tribunal que conllevan el reconocimiento implícito de esta parte y al no ser TACHADOS DE FALSOS O DESCONOCIDOS por la sociedad convocada, su silencio hace suponer que si no fueren auténticos SE PUEDA PRESUMIR SU AUTENTICIDAD, conforme lo dispone el inciso segundo del artículo 244 del Código General del Proceso.

En consecuencia, al ser documentos auténticos, se constituyen en verdadera prueba, siendo su contenido indivisible, comprendiendo aún lo meramente enunciativo.

Frente a este tema también se pronunció el señor NESTOR YAMIT GUZMAN GARCIA, representante suplente de CUBIC S.A.S., de la siguiente forma:

“Las facturas aparecen desde el día 27 de julio, nosotros trabajamos en el inmueble 27 de julio, agosto, septiembre, que trabajamos en todas las reformas. Igualmente esta persona Jhon Arango que era la persona de Lico Quindío siempre estuvo pendiente de todas las reformas y decía, le mandé fotos a Martin, está quedando muy bonita la discoteca, hermano, porque no la compran de una vez, nosotros le decíamos a él, no, la verdad, no tenemos el dinero ahora para comprarla pero más adelante podemos mirar, ah no, si hermano, está quedando muy bonita, metámosle la opción de compra al contrato, nosotros ah listo, metámosle la opción de compra y le fuimos invirtiendo pues al negocio. (...) Entonces esta persona estuvo durante toda la negociación de nosotros y durante toda la remodelación, nosotros compramos los materiales, si tú ves las facturas, todos los materiales de reforma como tal están en julio, agosto y septiembre, hay unas facturas de octubre que son de unos contratistas, pero ya la factura como tal, todo lo que había costado la remodelación, que las facturas son del 1 de octubre, el 2 de octubre y el 4 de octubre, como quien dice lo que valió la reforma fue esto, pero ya todo estaba realizado, todo ya estaba realizado cuando se hizo, firmó el contrato,

---

<sup>7</sup> Artículo 256 C.G.P.: “Documentos ad substantiam actus. La falta del documento que la ley exija como solemnidad para la existencia o validez de un acto o contrato no podrá suplirse por otra prueba”

todas las reformas como tal ya estaban hechas, si tú ves las facturas como tal, las facturas después de octubre son facturas, digamos de instalaciones para los equipos, digamos de la discoteca como son cables, canaletas, cosas, digamos como cualquier persona que arrienda un local y ya va a instalar, digamos este computador necesita un toma, necesita colocar, digamos cosas como esas, pero ahí no hay ninguna factura, digamos que diga que ladrillo, hierro, cemento, arena, como digamos coger y reformar un local, ya estaba reformado totalmente el inmueble, entonces todo es muy claro, las facturas lo dicen”.

De los apartes de esta declaración, queda comprobado para este Tribunal, que la aquiescencia simbolizada en las sugerencias, insinuaciones y consejos que les hizo el citado Jhon Arango, son de las llamadas *simples recomendaciones de negocios ajenos*, en el sentido específico de lo dispuesto por el artículo 2147 del Código Civil<sup>8</sup>, aspecto ratificado con la declaración del representante legal de Lico distribuciones SAS, como ya se demostró.

- 2.13. Por otro lado, al cotejar la transcrita declaración de parte del representante legal suplente del extremo convocado, con el contenido probatorio que ofrecen las facturas aportadas al proceso, encuentra el Tribunal que de 63 facturas legibles, por un monto total de \$138.356.294, 16 facturas ascienden a un monto de \$117.672.449 y son precisamente las que tienen fechas a partir del 1 de octubre de 2016, es decir, tienen fecha posterior a la firma del contrato de arrendamiento que les prohibía la realización de obras sin la autorización previa y escrita del arrendador.

La relevancia lógica de estas pruebas documentales, permiten inferir con total certidumbre que se **efectuaron mejoras, reformas o adiciones en el inmueble después de la firma del contrato de arrendamiento**, distintas de las protecciones, circuitos internos y tomas autorizadas en el contrato<sup>9</sup>, como remodelaciones, compras de mallas de seguridad de extracción de ventiladores, pasamanos VIP y tejas para la cubierta<sup>10</sup>, que entre otras cosas, fue una de las grandes remodelaciones del local.

En esta forma lo informó el señor SANTIAGO POSADA ZAPATA:

“La discoteca tenía un problema y era que el techo era como en esterilla, entonces todo el sonido se salía, se escapaba, entonces debido a eso tenía una acción popular del barrio que esta continuo, pues, como a la avenida, que es la Florida y ellos hicieron una acción popular porque, pues, el ruido era impresionante, entonces la discoteca no se venía abriendo continuamente. Ya con unos amigos llegué a donde

---

<sup>8</sup> Artículo 2147 Código Civil: “La simple recomendación de negocios ajenos no es, en general, mandato; el juez decidirá según las circunstancias, si los términos de la recomendación envuelven mandato. En caso de duda se entenderá recomendación.”

<sup>9</sup> Cláusula segunda, parágrafo tercero del contrato de arrendamiento.

<sup>10</sup> Factura HOMECENTER MANIZALES , NOV 09 2016 16:02:58, obrante en el expediente

YAMIT y se le hizo la propuesta de hacer un proyecto en donde se reformara toda la discoteca (...)."

Así mismo, cuando se confronta el contenido de la prueba documental, con el testimonio del señor POSADA ZAPATA, es claro para el Tribunal que, los arrendatarios realizaron obras antes de la vigencia del contrato de arrendamiento, **pero también realizaron obras distintas a las protecciones, circuitos internos y tomas que eran las únicas autorizadas contractualmente, después de firmado el contrato.**

Y es que la relevancia jurídica de los apartes ofrecidos en la precedente declaración, genera consecuencias jurídicas que también **desvirtúan los enunciados fácticos incluidos en la propia contestación de la demanda**, cuando se indicó en la contestación del hecho sexto:

*"(...) Las mejoras que se aduce se realizaron, fueron reparaciones y adecuaciones locativas que se llevaron a cabo sobre el establecimiento de comercio para cumplir con normas técnicas y poder habilitar el servicio de discoteca (...)*

Los apartes del testimonio transcritos lograron probar por el contrario, que el inmueble fue intervenido, no con reparaciones o adecuaciones locativas sino con mejoras considerables, pero lo más importante: que la incorporación de las mentadas reformas obedeció a la compra del establecimiento de comercio que funcionaba en el inmueble arrendado y por ello se excluyó de esta transacción al arrendador, toda vez que resultó configurado un convenio interno entre arrendatarios: La Nueva Mulense que para el mes de junio de 2016 era la arrendataria de Lico Quindío y Cubic que quería continuar con el contrato de arrendamiento, sustituyéndola en su posición de arrendataria, por lo que incluyeron en dicha transacción, no solo el pago de los arrendamientos atrasados, sino además la remodelación del local comercial porque era de la única forma que podrían funcionar como discoteca.

No obstante lo anterior, el Tribunal se abstendrá de auscultar tanto la existencia como la validez de dicha transacción por cuanto ella no se puso a consideración de este análisis arbitral y se centrará en la violación de las cláusulas del contrato de arrendamiento endilgada a la convocada, frente a lo cual se tiene que aunque en dichos apartes sigue apareciendo la eventual aquiescencia del señor Jhon Arango frente a la realización de las mencionadas obras, ya el Tribunal se pronunció *ut supra*, acerca de que su participación solo puede considerarse como la de un mandatario sin representación, que no tenía autorizado prohibir o permitir obras porque solo era el encargado del cobro de los cánones de arrendamiento, que en ningún momento les entregó algún documento que les garantizara su intervención como representante del arrendador, máxime cuando el poder con el que debe contar un comisionista que invade esferas externas de su mandato, es una prueba impuesta para la validez misma de sus actos.

En este orden de ideas, se concluye probatoriamente que el inmueble arrendado se intervino con **mejoras y reformas** que se requerían para el desarrollo normal del objeto comercial que se pretendía, cual era una discoteca; que dichas obras se ejecutaron en un término corrido **desde el mes de julio de 2016 hasta el mes de enero de 2017**, con pleno conocimiento del decreto 097 expedido el 2 de agosto de 2016 que les restringía el horario en las horas de la

madrugada y que en todo caso, los arrendatarios no contaron con la autorización previa y escrita proveniente del arrendador.

2.14. Así lo declaró el citado representante legal suplente de la convocada:

Pregunta la árbitro:

“Cuéntame, tú como socio, si ya le habían metido dinero, ya estaba lista la discoteca, ya le habían metido una cantidad de dinero, conocen el decreto en agosto y sin embargo firman el contrato en octubre en las condiciones que les dieron y en diciembre apenas vienen a decir, es que el horario está restringido, nuestro objeto de comercio se va a ver perjudicado, entonces miremos a ver qué vamos a hacer. Por qué no lo hicieron en octubre?”

Contestó:

“En realidad, pues nosotros somos unas personas como serias, cierto, entonces digamos, porque yo también tengo propiedades para arrendar, entonces digamos no me parece bien que una persona venga 1 ó 2 meses después de alquilar y dice no, venga bájeme el arriendo por esto y por esto, no espere a ver, entonces nosotros esperamos como un tiempo razonable a ver si realmente eso iba a ser o no iba a ser, como tú dices, uno que creía?, que eso montaban el decreto y como era todo un pueblo, cómo nosotros íbamos a magnificar que eso iba a perjudicar a tanta gente?, entonces eso le montaron demanda, entonces estábamos esperando que reventara todo eso, realmente esperamos octubre, noviembre, diciembre y nada, entonces nosotros que hicimos, enviamos el correo a ver si de pronto por el lado de ellos nos podían beneficiar o ayudar (...)”

En consonancia con estas afirmaciones, entiende el Tribunal que los socios de CUBIC SAS son personas jóvenes y emprendedores que quisieron asumir el riesgo, invirtiendo tiempo y dinero en una actividad que eventualmente podría ser exitosa, con pleno conocimiento de las limitaciones que por orden de autoridad municipal les restringía su horario de atención, pese a que como ya se había transcrito en otro aparte de su deposición, habían comprado el establecimiento de comercio solo con unos días de anterioridad a la expedición del decreto de la alcaldía municipal, pero aun así con la confianza plena del comerciante arriesgado, decidieron continuar adelante con la firma del contrato y las obras de adecuación que requerían para abrir su negocio, pues consideraban que el decreto municipal podría ser revocado en corto tiempo. Por lo anterior, debe concluirse que esta afirmación merece plena credibilidad, pero es inconducente para enervar alguna pretensión de la demanda y tampoco es idónea para probar alguna excepción de la misma.

2.15. Finalmente, el Tribunal se ocupará de analizar la prueba documental aportada por el extremo demandado, correspondiente a sendas comunicaciones fechadas el 15 y 18 de junio de 2019, donde informan el tema de la opción de compra. Más que atender al motivo por el cual se incorporó dicha cláusula, jurídicamente es más trascendente para este debate, comprobar si fue cumplida por el arrendador. Al examinar el contenido de las mismas, evidencia el Tribunal que el arrendador envió ofertas de compra al arrendatario, mediante correo dirigido a la dirección judicial declarada en el Certificado de existencia y representación de la

Cámara de comercio y que además fue el indicado en el contrato de arrendamiento para recibir sus notificaciones.

Así lo reconoce el demandado cuando informa que: *"Una vez recibida la misiva del 13 de junio de 2019, se procedió a revisar el correo electrónico de la sociedad que represento, autorizado en el contrato de arrendamiento para la entrega de notificaciones, y en el mismo extrañamente se encuentran una cantidad de correos electrónicos enviados desde el correo electrónico [gerencia@licodistribuciones.com](mailto:gerencia@licodistribuciones.com)., cuando el correo del cual se autorizó en el contrato de arrendamiento el envío de comunicados por parte del arrendador (cláusula VIGESIMA SEPTIMA) era [licoquindio@hotmail.com](mailto:licoquindio@hotmail.com)".*

Para el Tribunal, es claro que en el contenido de la comunicación fechada el 15 de junio de 2019, remitida por el representante legal de CUBIC SAS al representante legal de LICO DISTRIBUCIONES SAS, la sociedad demandada predica su propia negligencia para que sea tenida en cuenta a su favor. Sus justificaciones se traducen en conductas que distan mucho de la diligencia que según el artículo 23 de la ley 222 de 1995 deben tener los representantes legales de una sociedad en su condición de administradores, pues las excusas presentes en dicha comunicación para no revisar el correo electrónico por ellos mismos autorizado, pugnan con la actividad de un comerciante que debe ser oportuna y cuidadosa, alejándose notablemente de los implícitos deberes que tiene como un buen hombre de negocios, máxime cuando una de las metas propuestas por CUBIC era precisamente adquirir el inmueble arrendado.

Al respecto se ha pronunciado la Corte Constitucional:

*"Puede concluir la Corte, que en materia de sociedades, dada la importante labor que desempeñan sus administradores, en razón a la gran responsabilidad que asumen y la repercusión que sus actuaciones pueden tener en el desarrollo social, ha sido la ley la que les ha impuesto de manera general a éstos, ejercer sus funciones con sujeción a los principios de lealtad y buena fe, así como actuar con la diligencia de un buen hombre de negocios, en interés de la sociedad y teniendo en cuenta los intereses de sus asociados. En tal medida, la actuación de los administradores debe ir más allá de la diligencia común y corriente, pues su gestión profesional de carácter comercial debe orientarse al cumplimiento de las metas propuestas por la sociedad."*<sup>11</sup>

Además, obra lo confesado por el señor MARTIN BOTERO VILLEGAS, quien en su declaración y frente al tema relacionado con la opción de compra pactada en el contrato de arrendamiento, informó:

"Es más, en esa misma reunión, cuando se les decidió colaborar y bajar el canon, se trató de llegar a una oferta de venta donde se les ofreció el inmueble, si no estoy mal, en \$325.000.000 y se les dio unas facilidades, en su momento nos hicieron una contrapropuesta que no era lógica para nosotros y no llegamos a ningún acuerdo en ese momento y las cosas quedaron volando porque no estaban, porque no tenían los recursos ni estaban en buenas

---

<sup>11</sup> Corte Constitucional en sentencia C123 de 22 de febrero de 2006, M. P. Dra. CLARA INÉS VARGAS HERNÁNDEZ.

condiciones para seguir, porque no hubo como ninguna luz para poder seguir operando sin ningún problema.”

Con este acervo probatorio examinado, se evidencia que la sociedad demandante cumplió con la obligación contractual contenida en la cláusula trigésima primera, en relación con la opción de compra preferente a la sociedad demandada, pero también es claro que al no recibir respuesta a su oferta comercial, podía abrirse paso en una transferencia mercantil, como efectivamente lo hizo, negociación de la que dan cuenta los documentos aportados por el testigo de la parte demandada, señor SANTIAGO GIRALDO GIRALDO, cuando rindió su declaración en este Tribunal, referido en el punto en donde se resolvió la tacha de su testimonio.

### **3. LAS EXCEPCIONES PROPUESTAS.**

Para abordar los aspectos planteados por la parte demandada, el Tribunal atenderá la comprobación lograda de los supuestos de hecho y de derecho en los que se erigieron los argumentos de su defensa, aplicando con igual criterio los artículos 164 y ss del C.G.P. a fin de tomar una decisión de fondo, con independencia judicial, interpretando los principios constitucionales y legales bajo el criterio de libre valoración de la prueba, pero respetando en cada análisis los presupuestos de pertinencia, conducencia y eficacia de las pruebas aportadas y solicitadas.

- 3.1. Dentro de este marco jurídico, al analizar los presupuestos aducidos para demostrar la BUENA FE DE LA DEMANDADA, considera este Tribunal que en este aspecto tienen perfecta aplicabilidad las conclusiones anotadas en precedencia, respecto a la falta de autorización proveniente del arrendador para intervenir el inmueble arrendado y a la evidencia de que hubo otras obras ejecutadas en vigencia del contrato, distintas a las autorizadas contractualmente.

Contrario a lo invocado en la excepción analizada y además de lo ya concluido por el Tribunal, las obras plantadas en el inmueble nada tuvieron que ver con el no incremento del canon, pues el declarante<sup>12</sup>, que resulta ser testigo de excepción por ser participante de la comunicación anotada, confiesa expresamente que la estimación del canon de arrendamiento se tuvo en cuenta por el decreto que les limitó su horario de atención en horas de la madrugada y nada tuvieron que ver las mejoras del inmueble, por lo que esta excepción no está llamada a prosperar.

- 3.2. Sobre la excepción de INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO DE LA PARTE DEMANDADA, tampoco tiene vocación de prosperidad, toda vez que la convocada apoya su sustento aduciendo, en términos generales que: *“las reparaciones que se hicieron fueron locativas”, “se contó con la aquiescencia de la parte arrendadora para reparar el inmueble”, “se informó oportunamente de las reparaciones que se hicieron en el inmueble”, “la demandante accedió por las reparaciones realizadas a no aumentar el canon de arrendamiento pactado”.*

Advierte el Tribunal que tampoco tiene vocación de prosperidad, toda vez que las aseveraciones anotadas quedaron totalmente desvirtuadas con el acervo probatorio arrimado al trámite y que surtió el análisis de ley antecedentemente, donde sigue comprobándose que la autorización previa, escrita y proveniente del arrendador brilló por su ausencia tanto en la relación contractual como en el expediente arbitral.

---

<sup>12</sup> NESTOR YAMID GUZMAN GARCIA, representante legal suplente de CUBIC SAS.

- 3.3. En cuanto a la excepción de MALA FE DE LA PARTE DEMANDANTE, aduce que el motivo por el que se propuso esta demanda, es que ya tienen negociado el inmueble con un tercero, con lo que además están incumpliendo la opción de compra que tenían con el arrendatario y sustenta su dicho, afirmando que "*El motivo para requerir el inmueble es que lo tienen negociado con un tercero, que incumplieron la CLAUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA del contrato de arrendamiento al no respetar la opción de compra que tenía el arrendatario (...)*", "*Lo que se pretende es vulnerar los derechos del arrendatario del local comercial para lucrarse con la venta a un tercero que resultó más atractiva que venderle al inquilino (...)*"

El Tribunal se remite a lo concluido en el numeral 2.15 de este Laudo, reiterando que el perjuicio que pudo haber recibido la sociedad demandada, obedeció a su propia negligencia, confesada en el documento aportado por ella misma y del cual se tiene como un documento auténtico en los términos ya anotados del artículo 244 del C.G.P., razones por la cuales también se negará la prosperidad de esta excepción.

- 3.4. Finalmente, la excepción FALTA DE COMPROBACIÓN DE LAS REFORMAS HECHAS AL INMUEBLE está redactada de tal modo que solo es viable analizarla a partir de los postulados de la conocida "**doctrina de los actos propios**", que para este caso concreto, le impide al convocado que pueda contrariar sus propias conductas pasadas; pues no es de recibo que esta pretensión defensiva esté construida en hechos que contradicen sus anteriores afirmaciones, con las cuales edificó las argumentaciones de toda su oposición, como pasará a demostrarse.

Afirma el apoderado de la parte demandada, que:

*"La parte demandante carece en este caso de una prueba idónea para acreditar que el inmueble no está en el mismo estado que lo entregó, puesto que no aportó el inventario detallado de entrega, que debe estar suscrito por las partes. Si el inventario no concuerda con lo que existe actualmente, podría entonces solo en este caso acreditarse que se hicieron modificaciones, estas no se pueden dar por sentadas.";* es decir, esta excepción se edifica sobre la hipótesis que el inmueble nunca fue intervenido con obras.

Es manifiesto que **las aseveraciones presentes en esta excepción contrarían ostensiblemente las afirmaciones que había invocado en las excepciones restantes**, también están en contravía de lo contestado **en algunos hechos de la demanda**, pero sobre todo **van en oposición a las declaraciones de sus propios testigos**, que confesaron la incorporación de *mejoras y adecuaciones significativas y costosas en el inmueble arrendado*, así como también se desmienten con las pruebas documentales que la misma convocada presentó para que el Tribunal diera por hecho que el demandante había conocido las mejoras desde diciembre de 2016, como en efecto lo logró.

En igual forma estas argumentaciones **se oponen al hecho probado por el mismo convocado**, con la evidencia de las copias de las fotografías adjuntas a la misiva del mes de diciembre de 2016, en donde claramente se observa la magnitud de las mejoras y reformas incorporadas en el inmueble arrendado.

En este contexto, encuentra el Tribunal que los basamentos finales de su oposición, revelan una **conducta que está en frontal contradicción con su anterior posición procesal**, situación que **viola flagrantemente el principio**

**constitucional de la buena fe**, principio del que se desprende precisamente la doctrina “**venire cum actum proprium non valet**” y en consecuencia, para este caso, la prohibición de ir contra los propios actos deberá traducirse en la improcedencia de las pretensiones de la sociedad convocada, por lo que este Tribunal negará también la prosperidad de esta excepción, toda vez que –se reitera- es objetivamente contradictoria con respecto a los anteriores supuestos de hecho y de derecho desarrollados por él mismo, en el presente trámite arbitral.

Al respecto, ha dicho la Corte Constitucional:

***“El respeto al acto propio***

*Un tema jurídico que tiene como sustento el principio de la buena fe es el del respeto al acto propio, en virtud del cual, las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe (art. 83 C.N). Principio constitucional, que sanciona entonces, como inadmisibles toda pretensión lícita, pero objetivamente contradictoria, con respecto al propio comportamiento efectuado por el sujeto.*

*La teoría del respeto del acto propio, tiene origen en el brocardo “Venire contra pactum proprium nellí conceditur” y, su fundamento radica en la confianza despertada en otro sujeto de buena fe, en razón de una primera conducta realizada. Esta buena fe quedaría vulnerada, si fuese admisible aceptar y dar curso a una pretensión posterior y contradictoria.*

(...)

*Se trata de una limitación del ejercicio de derechos que, en otras circunstancias podrían ser ejercidos lícitamente; en cambio, en las circunstancias concretas del caso, dichos derechos no pueden ejercerse por ser contradictorias respecto de una anterior conducta, esto es lo que el ordenamiento jurídico no puede tolerar, porque el ejercicio contradictorio del derecho se traduce en una extralimitación del propio derecho.”<sup>13</sup>*

*“La regla venire contra factum proprium nulla conceditur (teoría de los actos propios) se basa en la inadmisibilidad de que un litigante o contratante fundamente su postura invocando hechos que contraríen sus propias afirmaciones o asuma una actitud que lo coloque en oposición con su conducta anterior”.*

#### **4. CONCLUSIÓN.**

En aplicación de todas las directrices a las que se ha hecho alusión, así como del conjunto de las estipulaciones contractuales y del abundante material probatorio recaudado, para el Tribunal es probatoriamente concluyente que quedan resueltos los problemas puestos a consideración en este trámite, toda vez que se evidenció la realización de obras dentro del bien inmueble arrendado por parte de los arrendatarios, unas que realizaron antes del inicio del contrato y **muchas otras que fueron desarrolladas en el término de vigencia del mismo que no eran las autorizadas contractualmente, dado que no se trató de protecciones, circuitos internos, ni tomas eléctricos**; que dichas obras **fueron mejoras, reformas o adecuaciones** que necesitaban para la explotación de su objeto comercial; pero que en todo caso, **los arrendatarios NO contaron con la autorización previa y escrita del arrendador para ejecutarlas**; con lo cual se

---

<sup>13</sup> Corte Constitucional, sentencia T-295 de 1999

tipifica el incumplimiento del contrato de arrendamiento, por lo que habrá de accederse a todas y cada una de las pretensiones de la demanda arbitral.

Contrario sensu, el Tribunal anota que la parte convocada no alcanzó a probar hecho alguno constitutivo de excepción que enerve lo pretendido por la convocante.

Dado que no se ha verificado la entrega voluntaria del inmueble arrendado por parte de la sociedad convocada, deberá proceder a efectuarla en el término que se señalará en la parte resolutive del presente laudo, teniendo en cuenta la vigencia temporal de este Tribunal; advirtiéndole que en caso de que la demandada no se allane a cumplir voluntariamente con lo dispuesto en esta providencia, podrá la convocante acudir ante los jueces ordinarios para que a través de los trámites señalados en la ley, se logren materializar las presentes decisiones.

Finalmente y en cumplimiento de la frase final del primer inciso del artículo 280 del CGP<sup>14</sup>, el Tribunal anota que salvo lo referido en el aparte concerniente a la aplicación de la Teoría o Doctrina de los actos propios, la conducta procesal de las partes se desarrolló en forma adecuada.

### **III. COSTAS**

De conformidad con lo establecido en el art. 365 y siguientes del C.G.P., por haber prosperado totalmente las pretensiones de la demanda, las costas serán a cargo de la demandada en su totalidad, por lo que teniendo en cuenta que existen unos gastos comprobados para el funcionamiento de este Tribunal, tales como honorarios y gastos administrativos, se condenará al demandado al pago de dichas sumas a favor de la demandante.

Por otro lado, en atención a que el asunto sometido a consideración de este Tribunal pudo desatarse en forma apropiada, que implicó una baja complejidad laboral para cada uno de los togados, este Tribunal se abstiene de condenar por concepto de agencias en derecho.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal de Arbitramento convocado para dirimir en derecho las controversias surgidas entre la Sociedad **LICO DISTRIBUCIONES S.A.S. y CUBIC S.A.S.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, por habilitación de las partes, y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE**

**PRIMERO:** Declarar probado que la sociedad CUBIC S.A.S., identificada con NIT N° 901.006.372-0, en calidad de arrendataria del local comercial incumplió las cláusulas octava y décima segunda del contrato de arrendamiento suscrito el 1 de octubre de 2016, con la empresa Licores del Quindío S.A., ahora Lico Distribuciones S.A.S., identificada con NIT N° 900.150.462-7.

**SEGUNDO:** Declarar la terminación inmediata del contrato de arrendamiento suscrito el 1 de octubre de 2016, entre la sociedad Licores del Quindío S.A.,

---

<sup>14</sup> Artículo 280 C.G.P.: (...) El juez siempre deberá calificar la conducta procesal de las partes y, de ser el caso, deducir indicios de ella. (...)

ahora Lico Distribuciones S.A.S., identificada con NIT N° 900.150.462-7 y la sociedad CUBIC S.A.S., identificada con NIT N° 901.006.372-0.

**TERCERO:** Como consecuencia de la anterior declaratoria, se ordena la restitución del inmueble arrendado descrito en la cuarta pretensión de la demanda, haciendo entrega del mismo por el arrendatario sociedad CUBIC S.A.S. a la demandante Lico Distribuciones S.A.S, lo cual se deberá hacer por parte del arrendatario, dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación de este laudo.

**CUARTO:** En el evento que no sea entregado el inmueble arrendado por parte del arrendatario y teniendo en cuenta la vigencia temporal de este Tribunal; podrá la convocante acudir ante la justicia ordinaria para que a través de los trámites señalados en la ley, se logren materializar las presentes decisiones.

**QUINTO:** Por las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión, DECLARAR que no prosperan las excepciones propuestas por la parte demandada.

**SEXTO:** CONDENAR a la sociedad CUBIC S.A.S., identificada con NIT N° 901.006.372-0, al pago de la cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento, en favor de la sociedad arrendadora Lico Distribuciones SAS, por valor de OCHO MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (\$8.700.000)

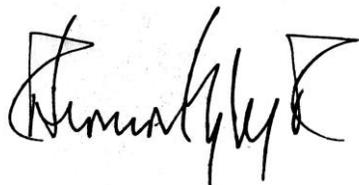
**SÉPTIMO:** Por concepto de los gastos probados en el expediente, se condena a la sociedad demandada a pagar en favor de la sociedad demandante, la totalidad de los gastos y honorarios administrativos de este Tribunal, los cuales fueron tasados en la suma de \$21.900.000. Sin embargo, como quiera que ya se expidió certificación para el cobro ejecutivo del 50% de los costos y gastos del tribunal, se CONDENA a pagar la suma de \$10.950.000 a la sociedad demandada CUBIC S.A.S. a favor de la sociedad demandante LICO DISTRIBUCIONES S.A.S.

**OCTAVO:** Ordenar el pago de la contribución arbitral a cargo de la árbitro y el secretario, para lo cual se librarán las comunicaciones respectivas.

**NOVENO:** Ordenar la expedición de copias auténticas del presente Laudo con destino a cada una de las partes, con las constancias de ley.

**DÉCIMO:** Se dispone que en su debida oportunidad se remita el expediente para su archivo al Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable composición de la Cámara de Comercio de Armenia.

Esta providencia queda notificada en estrados.



**ROSA LEONOR GONZÁLEZ RODRÍGUEZ**  
Árbitro Único