

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR EL CENTRO DE SERVICIOS ARBOLEDA JIMÉNEZ Y CÍA.
S.C.S. EN CONTRA DE COMPAÑÍA ANDINA DE LUBRICANTES S.A.S

AUDIENCIA

Medellín, martes veinticuatro (24) de septiembre de 2013

Lugar y Fecha:

En la fecha, a las dos y treinta de la tarde (2:30 p.m.), en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la sede principal de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, ubicada en la Carrera 46 No. 52-58, Piso 7, oportunidad previamente señalada por el Tribunal mediante Auto No. 11 del diez (10) de septiembre de 2013 y notificado en audiencia o por estrados a las personas asistentes, se constituyó el Tribunal en audiencia para continuar con el trámite arbitral.

Asistentes:

En la audiencia está presente la Dra. Gloria Elena Alzate Cardona, Árbitro única designada mediante el sistema del Sorteo del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia; el Dr. Juan Fernando Prieto Vanegas, con T.P. 41.768, apoderado de la parte demandante y, el abogado Nicolás Henao Bernal, en su calidad de secretario del Tribunal. No se hizo presente la parte demandada.

Objeto de la audiencia:

El objeto de la audiencia es la prevista en el artículo 33 de la Ley 1563 de 2012, es decir, llevar a efecto la audiencia del laudo o fallo y dar lectura de la parte resolutive del mismo; además el Tribunal resolverá lo que en derecho corresponda.

Informe secretarial:

Con fundamento en lo expresado en el inciso 3 del Art. 10 de la Ley 1563 de 2012, el secretario informa, respecto al término del proceso, lo siguiente:

- a. Tiempo restante para laudar o para el vencimiento del término de los seis (6) meses: 160 días.
- b. Tiempo transcurrido desde la finalización de la primera audiencia de trámite (4 de septiembre de 2013): veinte (20) días.

Desarrollo de la audiencia:

El Secretario del Tribunal Arbitral, en primer lugar, leyó, en voz alta, la parte resolutive del laudo proferido por el Tribunal Arbitral, en segundo lugar, entregó la primera copia auténtica con la

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

constancia que presta mérito ejecutivo a la parte demandante CENTRO DE SERVICIOS ARBOLEDA JIMÉNEZ Y CÍA. S. EN C., en tercer lugar, a la parte demandada COMPAÑÍA ANDINA DE LUBRICANTES S.A.S., como no se hizo presente, la copia auténtica del mismo, se deja en el Centro de Arbitraje y, en cuarto lugar, al Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia se deja una copia simple del laudo arbitral para su archivo.

Visto lo anterior, el Tribunal

RESUELVE

(Auto No. 12)

1. Ordenar agregar el laudo arbitral al expediente para dar cumplimiento a lo prescrito en el artículo 38 de la Ley 1563 de 2012.
2. Estarse a lo dicho en la parte motiva y resolutive del laudo arbitral que puso fin a las controversias suscitadas por el CENTRO DE SERVICIOS ARBOLEDA JIMÉNEZ Y CÍA. S. EN C. en contra de COMPAÑÍA ANDINA DE LUBRICANTES S.A.S.
3. Fijar fecha para resolver sobre sobre la aclaración, corrección o adición del laudo y para lo que en derecho corresponda, para el día **viernes cuatro (4) de octubre de 2013, a las 10:30 a.m.** en estas mismas instalaciones.

En los términos del artículo 325 del C. de P. C., lo resuelto queda notificado en audiencia o por estrados.

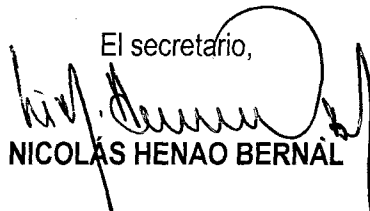
Cumplido lo anterior y siendo las 2:40 p.m. se dio por finalizada la sesión, y se firma la presente acta por los asistentes a la misma.

El árbitro,



GLORIA ELENA ALZATE CARDONA

El secretario,



NICOLÁS HENAO BERNAL

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA

CENTRO DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE

LAUDO ARBITRAL

CENTRO DE SERVICIOS ARBOLEDA JIMÉNEZ Y CÍA. S. EN C.

VS.

COMPAÑÍA ANDINA DE LUBRICANTES S.A.S.

CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA
CENTRO DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE
LAUDO ARBITRAL

Medellín, 24 de Septiembre de 2013

Según lo anunciado en Auto No. 11 de Septiembre 10, 2013, el "Tribunal de Arbitramento" expide, el "Laudo" que se expresa a continuación.

I. TRÁMITE DEL PROCESO ARBITRAL

A. Demanda e integración del Tribunal

1. En Enero 23, 2013, la Demandante, a través de apoderado judicial, presentó ante el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia¹, la Demanda Arbitral a fin de que se integrara un Tribunal Arbitral que resolviera las pretensiones formuladas en la Demanda².
2. Tal petición está fundada en el Pacto Arbitral, en su modalidad de Cláusula Compromisoria, que obra en el contrato denominado "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE Y ESTABLECIMIENTO COMERCIAL CON OPCIÓN DE COMPRA", cláusula vigésima segunda, suscrito entre las partes el día veinticinco (25) de septiembre de 2010, cuyo tenor es el siguiente:

"VIGESIMA SEGUNDA: Las diferencias entre las partes en el desarrollo, interpretación, ejecución o terminación de este Contrato, se someterán al Proceso de Conciliación que regula la Ley 23 de 1991 y demás normas complementarias y concordantes. El conflicto se someterá al proceso mencionado con intervención de un Conciliador nombrado por la Cámara de Comercio de Medellín. En caso de que las partes no concilien las

¹ De acuerdo con lo indicado en el **Artículo 12 de la Ley 1563 de 2012**, dicho centro corresponde al Centro acordado entre las partes y, además, a uno del domicilio de la demandada. Cfr. Cláusula compromisoria.

² Cuaderno No. 1 - Folios 1 a 3.

controversias, deberán someterse a la decisión de un Árbitro designado por la Cámara de Comercio de Medellín, quien decidirá en derecho. Las partes aceptan desde ya que en tal caso el ARRENDADOR y ARRENDATARIO recibirán notificaciones en la ciudad de Medellín (Antioquia) y tendrán el deber de informar cualquier variación, so pena de que las notificaciones se surtan en el lugar inicialmente indicado.³

- 3. El Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, previa citación que hiciera a las partes para la reunión de designación del árbitro por mutuo acuerdo, sin que se hiciera presente la parte demandada, mediante acta de nombramiento de árbitro por el sistema del sorteo, del día siete (7) de febrero de 2013, designó como árbitro único, a los Drs. Gloria Elena Alzate Cardona y Octavio Giraldo Herrera, como principal y suplente, respectivamente (Cfr. Folio 44).
- 4. El Centro de Arbitraje, mediante carta del día siete (7) de febrero de 2013, le comunicó la existencia del proceso arbitral y de la designación del árbitro único al Ministerio de Justicia y del Derecho – Dirección de Métodos Alternativos de Solución de Conflictos⁴.
- 5. El Centro de Arbitraje, mediante comunicación del día siete (7) de febrero de 2013⁵, le comunicó la designación al Árbitro Dra. Gloria Elena Alzate Cardona, quien de acuerdo con el documento obrante a folio 48 del expediente, aceptó el cargo o la designación que le hiciera la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, tal como consta en el escrito del día once (11) de febrero de 2013 (Folio 48), esto es, la aceptación del cargo, de acuerdo con lo prescrito en el artículo 14 de la Ley 1563 de 2012, se realizó dentro del término legal. Adicionalmente, en el acto de aceptación del cargo, la Dra. Alzate Cardona, dio cumplimiento con el deber de información contenido en el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012.
- 6. El Centro de Arbitraje, para efectos del cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 15 y 16 de la Ley 1563 de 2012, mediante comunicados del día once (11) de febrero de 2013, les puso en conocimiento, a ambas partes, la aceptación del cargo con su correspondiente deber de información⁶. Vencido los cinco (5) días de que trata la normatividad mencionada, ninguna de las partes manifestó dudas justificadas acerca de la imparcialidad, independencia del árbitro ni su deseo de relevarlo, ni recusación, inhabilidad o conflicto de intereses alguno⁷.

³ Cuaderno No. 1 – Folio 19.

⁴ Cuaderno No. 1 – Folios 45.

⁵ Cuaderno No. 1 – Folios 46 y 47.

⁶ Cuaderno No. 1 – Folios 49 y 50.

⁷ "Art. 15. Deber de información. (...)

Si dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de la comunicación de aceptación, alguna de las

7. Integrado debidamente el Tribunal, el Centro de Arbitraje, citó⁸ al árbitro designado, a la parte demandada y al apoderado de la parte demandante para efectos de realizar la audiencia de instalación del Tribunal (Cfr. Inc. 1, Art. 20 de la Ley 1563 de 2012).

B. Audiencia de Instalación, Designación y Posesión del Secretario, Juicio de Admisibilidad, Derecho de Contradicción, Conciliación Arbitral, Fijación de Gastos y Honorarios y Primera Audiencia de Trámite.

1. Mediante Auto No. 01 del siete (7) de marzo de 2013, el Tribunal Arbitral se instaló formalmente, designó como Secretario al Dr. Nicolás Henao Bernal, recibió el expediente por parte de la Jefe de la Unidad de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia y fijó el lugar de funcionamiento y secretaría del Tribunal. Asimismo, le reconoció personería al apoderado de la parte demandante⁹.

2. Mediante Auto No. 02 del siete (7) de marzo de 2013, el Tribunal inadmitió la demandada y le confirió a la parte Demandante un término de cinco (5) días para que subsanara los requisitos exigidos por el Tribunal¹⁰.

3. El Centro de Arbitraje, para efectos del cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 15 y 16 de la Ley 1563 de 2012, mediante comunicado del día siete (7) de marzo de 2013 (Folio 60), le informó al Dr. Henao Bernal su designación como Secretario del Tribunal. El Secretario, dentro de la oportunidad procesal de que trata el inciso 4 del artículo 20¹¹ de la Ley 1563 de 2012, aceptó el cargo y cumplió con el deber de información (Folios 61 a 64).

partes manifestare por escrito dudas justificadas acerca de la imparcialidad o independencia del árbitro y su deseo de relevar al árbitro con fundamento en la información suministrada por este, se procederá a su reemplazo en la forma prevista para tal efecto, siempre y cuando los demás árbitros consideren justificada las razones para su reemplazo o el árbitro acepte expresamente ser relevado. Cuando se tratare de árbitro único o de la mayoría o de todos, decidirá el juez civil del circuito del lugar en donde funcione el tribunal de arbitraje. Cuando se trate de secretario, decidirán los árbitros."

"**Artículo 16.** Impedimentos y recusaciones. Los árbitros y los secretarios están impedidos y son recusables por las mismas causales previstas para los jueces en el Código de Procedimiento Civil, por las inhabilidades, prohibiciones y conflictos de intereses señalados en el Código Disciplinario Único, y por el incumplimiento del deber de información indicado en el artículo anterior.

⁸ Cuaderno No. 1 – Folios 51 a 54.

⁹ Cuaderno No. 1 – Folios 55y56.

¹⁰ Cuaderno No. 1 – Folios 58 y 59.

¹¹ "**Artículo 20. Instalación del tribunal.** (...)

El tribunal elegirá un Presidente y designará un Secretario, quien deberá manifestar por escrito su aceptación dentro de los cinco (5) días siguientes, y será posesionado una vez agotado el trámite de información o de reemplazo."

4. El Centro de Arbitraje, mediante comunicados del día dieciocho (18) de marzo de 2013, le informó al apoderado de la parte demandante y a la parte demandada¹², la aceptación del cargo de Secretario. Así las cosas, dentro del término establecido en el inciso 2 del artículo 15 de la Ley 1563 de 2012, ninguna de las partes manifestó dudas justificadas acerca de la imparcialidad, independencia del Secretario, ni su deseo de relevarlo, ni recusarlo, o de la existencia de una causal de inhabilidad o conflicto alguno de intereses.
5. El apoderado de la Parte Demandante, dentro de la oportunidad procesal de que trata el artículo 85 del C. de P. C.¹³, presentó escrito¹⁴ en virtud del cual se subsanaban o se cumplían con los requisitos de que adolecía la demanda arbitral.
6. El Tribunal, mediante Auto No. 03 del dieciocho (18) de marzo de 2013, admitió la demanda arbitral, ordenó notificar y correr traslado de la misma a la sociedad Demandada¹⁵.
7. De acuerdo con las constancias que obran en el expediente, la parte Demandante le envió la citación para la diligencia de notificación personal mediante el servicio postal SERVIENTREGA S.A., el cual fue recibido el día tres (3) de mayo de 2013 con la constancia que *"el destinatario reside o labora en la dirección indicada"* (Cfr. Folios 76 y 77). En virtud de la no comparecencia dentro del término legal, la parte interesada envió el aviso judicial el cual fue recibido por el destinatario y que de acuerdo con la misma constancia expresada por SERVIENTREGA S.A., *"el destinatario reside o labora en la dirección indicada"* (Cfr. Folios 92 a 100).
8. Vencido el término de ley, la parte demandada no compareció al proceso y, por tanto, no ejerció el derecho de contradicción.
9. El Tribunal, mediante Auto No. 04 del diecisiete (17) de julio de 2013, notificado por estados del veintidós (22) de julio de 2013 y por correo electrónico al apoderado de la parte Demandante, fijó fecha para realizar la posesión del Secretario y lo que en derecho corresponda¹⁶.

¹² Cuaderno No. 1 – Folios 69 y 70.

¹³ Cfr. Inciso 5 del Art. 20 de la Ley 1563 de 2012, el cual expresa:

"Artículo 20. Instalación del tribunal. (...)

Sin perjuicio de lo que luego haya de decidir el tribunal sobre su propia competencia en la primera audiencia de trámite, la admisión, la inadmisión y el rechazo de la demanda se surtirán conforme a lo previsto en el Código de Procedimiento Civil. El tribunal rechazará de plano la demanda cuando no se acompañe prueba de la existencia de pacto arbitral, salvo que el demandante invoque su existencia para los efectos probatorios previstos en el parágrafo del artículo 3°. En caso de rechazo, el demandante tendrá un término de veinte (20) días hábiles para instaurar la demanda ante el juez competente para conservar los efectos derivados de la presentación de la demanda ante el centro de arbitraje."

¹⁴ Cuaderno No. 1 – Folios 65 y 66.

¹⁵ Cuaderno No. 1 – Folios 67 y 68.

¹⁶ Cuaderno No. 1 – Folios 101 a 103.

- 10. Mediante Auto del 05 del treinta y uno (31) de julio de 2013¹⁷, posesionó al Secretario y fijó fecha para llevar a cabo la audiencia de conciliación arbitral.
- 11. Mediante Audiencia del cinco (5) de agosto de 2013¹⁸, y con fundamento en lo prescrito en el artículo 24¹⁹ de la Ley 1563 de 2012, se celebró la audiencia de conciliación arbitral y en virtud de la no asistencia de la Parte Demandada, el Tribunal mediante Auto No. 06, declaró fracasada la conciliación arbitral, motivo por el cual se procedió a continuar con el Proceso Arbitral²⁰, procediendo a fijar, mediante Auto No. 07²¹, los gastos y honorarios del Tribunal, esto es, el Tribunal estableció las sumas a cargo de las Partes por los siguientes conceptos:
 - a. Honorarios del Árbitro único y del Secretario;
 - b. Gastos de funcionamiento del Tribunal; y
 - c. Gastos de administración del Centro de Arbitraje.
- 12. Únicamente la parte Demandante consignó, en las oportunidades procesales de que trata el artículo 27 de la Ley 1563 de 2012, la totalidad de los gastos y honorarios decretados para este Tribunal Arbitral²².
- 13. Mediante Auto No. 08 del cuatro (4) de septiembre de 2013, el Tribunal: i) se declaró competente para conocer y decidir las pretensiones de la parte demandante, únicamente en lo que se refiera al contrato denominado "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE Y ESTABLECIMIENTO COMERCIAL CON OPCIÓN DE COMPRA", suscrito el día 25 de septiembre de 2010, en lo que se refiere a su desarrollo, interpretación, ejecución

¹⁷ Cuaderno No. 1 – Folios 104 y 105.

¹⁸ Cuaderno No. 1 – Folios 107 y 108.

¹⁹ La norma expresa:

"Artículo 24. Audiencia de conciliación. Vencido el término de traslado de las excepciones de mérito propuestas contra la demanda inicial o la de reconvencción, o contestadas sin que se hubieren propuesto excepciones, o vencido sin contestación el término de traslado de la demanda, el tribunal señalará día y hora para celebrar la audiencia de conciliación, a la que deberán concurrir tanto las partes como sus apoderados.

En la audiencia de conciliación el tribunal arbitral instará a las partes a que resuelvan sus diferencias mediante conciliación, para lo cual podrá proponerles fórmulas, sin que ello implique prejuzgamiento. Si las partes llegaren a una conciliación, el tribunal la aprobará mediante auto que hace tránsito a cosa juzgada y que, en caso de contener una obligación expresa, clara y exigible, prestará mérito ejecutivo.

El Ministerio Público y la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado podrán intervenir activamente en la audiencia con el fin de lograr que las partes concilien sus diferencias y expresar sus puntos de vista sobre las fórmulas que se propongan."

²⁰ Cfr. **Art. 25 de la Ley 1563 de 2012**, el cual expresa:

"Fracasada en todo o en parte la conciliación, en la misma audiencia el tribunal fijará los honorarios y gastos mediante auto susceptible de recurso de reposición, que será resuelto inmediatamente. Para la fijación, tomará en cuenta la cuantía de las pretensiones de la demanda, determinada de conformidad con el Código de Procedimiento Civil. Si hubiere demanda de reconvencción, tomará como base la de la cuantía mayor."

²¹ Cuaderno No. 1 – Folios 108 a 111.

²² Cuaderno No. 1 – Folios 113 y 114.

Cfr. **Art. 30 de la Ley 1563 de 2012.**

o terminación (Cfr. Art. 30 Ley 1563 de 2012); **ii**) estableció el termino de duración del proceso por seis (6) meses (Cfr. Art. 10 Ley 1563 de 2012); **iii**) ordenó el pago del 50% de los honorarios al árbitro único, al secretario y el 100% al Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia (Cfr. Art. 28 Ley 1563 de 2012); y **iv**) mediante Auto No. 09²³, decretó los medios de prueba solicitados por la parte demandante y las de oficio que estimó necesarias (Cfr. Inc. 3 del Art. 30 Ley 1563 de 2012), así:

- a. Documentos:
 - i. Los acompañados en la Demanda.
 - ii. Los acompañados con el escrito de cumplimiento de requisitos para la admisión de la demanda.

- b. Pruebas de oficio:
 - i. Un interrogatorio a al representante legal de la parte Demandante.
 - ii. Una prueba documental consistente en una certificación contable.

C. Práctica de Pruebas, Audiencia de Alegaciones y Oportunidad del Laudo Arbitral.

1. Las pruebas se practicaron según lo decretado, tal como se detalla a continuación:
 - a. El seis (6) de septiembre de 2013²⁴, se practicó el interrogatorio de parte al señor Juan José Arboleda Hurtado; adicionalmente el Sr. Arboleda Hurtado hizo entrega de los documentos solicitados por el Tribunal.
 - b. Mediante Auto No. 10 el Tribunal declaró cerrado el periodo probatorio y fijó fecha para la audiencia de alegaciones.

2. En Septiembre 10, 2013, fecha establecida para el efecto, únicamente la Parte Demandante presentó versión escrita de sus alegatos, motivo por el cual el Tribunal expidió el Auto No. 11²⁵, señalando fecha para realizar la audiencia de laudo o de fallo.

3. En virtud de la cláusula compromisoria, y por no existir término especial pactado en ella, el presente Arbitraje tiene una duración de seis (6) meses²⁶ o ciento ochenta días (180) días

²³ Cuaderno No. 1 – Folios 101 y 121.

²⁴ Cuaderno No. 1 – Folios 122 a 143.

²⁵ Cuaderno No. 1 – Folios 144 a 146.

²⁶ Cfr. Art. 10 de la Ley 1563 de 2012, el cual reza:

"Artículo 10. Término. Si en el pacto arbitral no se señalare término para la duración del proceso, este será de seis (6) meses, contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite. Dentro del término de duración del proceso, deberá proferirse y notificarse, incluso, la providencia que resuelve la solicitud de aclaración, corrección o adición. Dicho término podrá prorrogarse una o varias veces, sin que el total de las prórrogas exceda de seis (6) meses, a solicitud de las partes o de sus apoderados con facultad expresa para ello.

calendario contados desde la finalización de la primera audiencia de trámite, sin perjuicio de las suspensiones convencionales o legales que se dieran en el curso del Proceso, bien sea por las Partes directamente o por solicitud de sus apoderados especiales.

4. Toda vez que la primera audiencia de trámite se realizó y finalizó en **Septiembre 4, 2013**, el término para concluir las actuaciones del Tribunal se extinguiría en **Marzo 3, 2014**, motivo por el cual el presente Laudo es proferido dentro del término legal.

II. POSICIONES Y PRETENSIONES DE LAS PARTES

A. Demanda

1. La Demanda, amén de identificar a las Partes (incluyendo direcciones para notificaciones), acompañar y solicitar el decreto y práctica de pruebas, trae la versión de los hechos relevantes al Arbitraje cuya transcripción se presenta a continuación:

"2.1 La entidad convocada tomo en arriendo un inmueble y su respectivo establecimiento de comercio denominado estación de servicio Club del Río. Allí funcionan además un almacén de repuestos, un sitio de lavado y un sitio de engrase. El inmueble donde funciona la estación de servicio está ubicado en el Km 27 de la autopista norte en jurisdicción del municipio de Barbosa, Antioquia.

2.2 [Modificado mediante memorial de cumplimiento de requisitos] Desde el pasado primero de septiembre la sociedad demandada, no cancela el canon de arrendamiento establecido en el contrato que suscribieron las partes y que consistía en pagar, en el segundo año del contrato, cien pesos (\$100) por cada galón de combustible (Extra, Corriente o Diesel), que realice la estación de servicio, y que en atención a las dificultades que tenía la convocada, se acordó verbalmente entre las partes que a partir del mes de septiembre de 2012 continuaría siendo de dos millones quinientos mil pesos (\$2.500.000) mensuales.

2.3 Además de esta cláusula de incumplimiento en que ha incurrido la sociedad arrendataria, cual es la mora en el pago, la arrendataria no está operando desde hace más de cinco meses la estación de servicio, pues se encuentra cerrada sin justificación alguna. No cumple la arrendataria con el objeto del contrato cual fue la de operar y mantener abierta y en funcionamiento la estación de servicio Club del Río, que le fue arrendada. Tampoco cumple esta con el pago de los servicios públicos, pues los mismos fueron cortados desde el pasado 14 de enero de 2013.

2.4 En cumplimiento de lo pactado en la cláusula vigésima segunda del contrato de arrendamiento, y en atención al incumplimiento de la entidad arrendataria en el pago del canon y en la operación de la estación de servicio, se la convocó al Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín para tratar de componer las diferencias con la intervención de un conciliador. En esta instancia, y pese a las

Al comenzar cada audiencia el secretario informará el término transcurrido del proceso."

distintas fechas que fueron fijadas para adelantar la conciliación, ello no fue posible y por lo mismo la Cámara de Comercio de Medellín expidió la respectiva constancia de inasistencia el pasado 20 de diciembre de 2012.

2.5 Por lo anterior, y conforme también se convino en el contrato de arrendamiento, y como quiera que aún subsisten las causas imputadas al arrendatario como de incumplimiento con sus obligaciones, es que se acude a ustedes para convocar la conformación de un Tribunal de Arbitramento, para que un árbitro designado por ustedes dirima en derecho la controversia."²⁷

2. Apoyado en lo anterior, la Demandante trae las siguientes pretensiones:²⁸

"PRETENSIONES:

3.1 Que se declare que la entidad citada incumplió con las obligaciones establecidas en el contrato de arrendamiento con opción de compra donde funciona la estación Club del Rio ya que la misma se encuentra cerrada desde hace más de tres meses.

3.2 Que se declare que la sociedad demandada se encuentra inmersa en la causal de terminación del contrato de arrendamiento con opción de compra de la estación Club del Rio pues no ha cancelado el canon de arrendamiento al que estaba obligada desde hace más de tres meses.

3.3 Que en virtud de la declaración de incumplimiento por parte de la entidad arrendataria de la estación de servicio Club del Rio, se declare terminado y resuelto el contrato suscrito por las parte y como consecuencia de lo anterior se ordene a la Compañía Andina de Lubricantes S.A.S. la entrega de la estación Club del Rio y sus dependencias adjuntas para el lavado y engrase a su dueño Centro de Servicios Arboleda Jiménez S. en C."

B. Contestación

La Parte Demandada no ejerció el derecho de contradicción.

III. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

A. Juicio de Validez del Proceso – Presupuestos Procesales

1. Este Tribunal Arbitral afirma, categóricamente, que el proceso jurisdiccional es fuente de creación de una norma jurídica individual, y es por ello por lo que debe realizar la labor de revisar, nuevamente, la etapa de procesamiento con la finalidad de verificar o corroborar si la fuente resulta jurídicamente legítima, puesto que de ello dependerá la legitimidad del laudo arbitral o de la norma jurídica particular que en este acto procesal se creará. Así pues, previo al análisis del fondo de la controversia, el Tribunal pone de presente que el Proceso reúne los

²⁷ Cfr. Hechos de la Demanda, Cuaderno No. 1, Folios 1 a 2 y 65.

²⁸ Cfr. Escrito de Demanda, Cuaderno No. 1 – Folios 2 y 3.

presupuestos procesales requeridos para su validez y, por ende, para permitir la expedición de pronunciamiento de mérito.

2. En efecto:

a. El Tribunal goza de la *función jurisdiccional*, de manera transitoria, en los términos del Artículo 116 de la Constitución Política.

b. El Tribunal es *competente* para resolver las pretensiones objeto del litigio. Así lo resolvió mediante Auto No. 08 de Septiembre 4, 2013²⁹.

c. Tanto la Demandante como la Demandada son personas jurídicas con capacidad de goce y de ejercicio, tal como consta en los correspondientes certificados de existencia y representación legal visibles a folios 32 a 36 del expediente. Así las cosas, todas ellas tienen *capacidad para ser parte y capacidad para comparecer al proceso por sí mismas*.

d. Aunque se trata de un asunto de menor cuantía³⁰, pero de acuerdo con el inciso final del Art. 2 de la Ley 1563 de 2012, para efectos del presupuesto procesal del *ius postulandi* o *derecho de postulación*, la cuantía se determina con fundamento en el artículo 25 de la ley 1564 de 2012 "Código General del Proceso", en donde para este proceso sí se requiere actuar a través de apoderado judicial idóneo. Así, pues, la Parte Demandante actuó en el Arbitraje por conducto de un apoderado judicial idóneo no sancionado, lo cual acredita el presupuesto del *derecho de postulación* o *el ius postulandi*³¹.

e. El Proceso se adelantó en todas sus fases e instancias con observancia de las normas procesales establecidas para el efecto y con pleno respeto de los derechos de defensa y de contradicción de las Partes. Respecto a las formas procesales (*trámite adecuado y legalidad de las formas*) el Tribunal actuó conforme a las prescripciones normativas, en primer lugar, en la legislación vigente que es la Ley 1563 de 2012.

²⁹ Cuaderno No. 1 - Folios 113 a 120.

³⁰ Cfr. Inc. 2 del Art. 2 de la Ley 1563 de 2012, el cual reza:

"Artículo 2°. Clases de arbitraje. (...)

Los procesos arbitrales son de mayor cuantía cuando versen sobre pretensiones patrimoniales superiores a cuatrocientos salarios mínimos legales mensuales vigentes (400 smlmv) y de menor cuantía, los demás.

Cuando por razón de la cuantía o de la naturaleza del asunto no se requiera de abogado ante los jueces ordinarios, las partes podrán intervenir directamente en el arbitraje."

³¹ Cuaderno No. 1 - Folio 112.

f. Se constata el presupuesto de la *demanda en forma*, puesto que contiene todos los requisitos establecidos en el artículo 75 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y los elementos pretensionales básicos.

g. Igualmente se verifica que no hay caducidad para el ejercicio de la acción, esto es, la Demandante se encuentra dentro del término para acudir a la jurisdicción a efectos de solicitar la resolución el conflicto intersubjetivo de intereses.

B. Juicio de Eficacia del Proceso – Presupuestos Materiales de la Sentencia.

a. Se corrobora la existencia del *interés para obrar*, ya que se vislumbra una utilidad económica perseguida por la sociedad Demandante.

b. El Tribunal verifica que a la fecha de expedición del presente Laudo hay ausencia de:

- ii. Cosa Juzgada;
- iii. Transacción;
- iv. Desistimiento;
- v. Conciliación;
- vi. Pleito pendiente o Litispendencia; y
- vii. Prejudicialidad.

c. El Tribunal constató, en la oportunidad procesal correspondiente³², que:

- i. Únicamente la Parte Demandante, consignó oportunamente las sumas de dinero que les correspondían, tanto por concepto de gastos como por concepto de honorarios;
- ii. Había sido designado e instalado en debida forma;
- iii. Las controversias planteadas son susceptibles de transacción o son de libre disposición y no están prohibidas por el legislador para tramitarse por el proceso arbitral (Cfr. Arts. 8 y 13 de la Ley 270 de 1996, modificada por la Ley 1285 de 2009).

d. No obra causal de nulidad que afecte la actuación.

³² Cfr. primera audiencia de trámite (Cuaderno No. 1, folios 113 a 120).

- e. Existe legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva. El Tribunal observa que en el caso que nos ocupa, desde la perspectiva formal y sustancial se cumple con el presupuesto de legitimación en la causa por activa y pasiva puesto que la Demandante y la Demandada son las mismas personas que figuran como titulares de la relación de derecho sustancial [como arrendadora y arrendataria] contenida en el contrato denominado "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE Y ESTABLECIMIENTO COMERCIAL CON OPCIÓN DE COMPRA", suscrito entre las partes el día veinticinco (25) de septiembre de 2010

C. Juicio sobre el Mérito – Elementos Axiológicos de la Pretensión

Para decidir de fondo sobre el mérito de la controversia, el Tribunal previamente hace las siguientes CONSIDERACIONES

C.1. MARCO NORMATIVO DE LOS CONTRATOS Y LAS OBLIGACIONES

En primer lugar, ubicaremos normativamente el tema objeto de litigio, con el fin de confrontar si los presupuestos de las normas que regulan todo lo relativo a los contratos y a las obligaciones se adecúan a lo que aparece probado en el proceso. Así, nos encontramos ante una acción de terminación de un contrato de "*ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE Y ESTABLECIMIENTO COMERCIAL CON OPCIÓN DE COMPRA*", celebrado el 25 de septiembre de 2010, respecto del cual la convocante pide declarar el incumplimiento del contrato y su terminación por mora en el pago del canon pactado y como consecuencia, que se ordene a la convocada la entrega del establecimiento y sus dependencias adjuntas. Por su parte, la convocada no compareció al proceso, no obstante haberse surtido su notificación en debida forma, situación ésta que en su momento se evaluará.

Realizado el análisis, se observa que este es un contrato **comercial** porque recae sobre un establecimiento de comercio y las partes son comerciantes según los artículos 20 y 21 del C. de Comercio. Es **típico**, porque se rige por las disposiciones del C. Civil en sus artículos 1973 al 2035, aplicables por la remisión directa que hace el artículo 822 del C. de Comercio a la legislación civil, en razón a que el legislador mercantil solo se ocupó de regularlo parcialmente y para casos especiales en los artículos 518 al 523. Es **bilateral** y **oneroso**, porque ambas partes persiguen un provecho económico y se gravan mutuamente en su recíproco beneficio. Es **conmutativo** porque las prestaciones son equivalentes, pues las partes se benefician y gravan por igual: el precio o canon es

equivalente a la tenencia de la cosa. Es **de ejecución sucesiva**, porque las prestaciones de las partes se cumplen sucesivamente a través de un espacio de tiempo previamente acordado.

C.2. ANALISIS DEL NEGOCIO JURIDICO CONCRETO

Con la solicitud de convocatoria se aportó al proceso el documento que recoge el mencionado contrato de arrendamiento, suscrito por el señor Juan José Arboleda Hurtado, representante legal de la arrendadora-convocante, CENTRO DE SERVICIOS ARBOLEDA JIMENEZ & CIA. S. en C. y por el señor Andrés Navarro Arango, representante legal de la arrendataria-convocada, COMPAÑÍA ANDINA DE LUBRICANTES S.A.S., quienes reconocieron ante el Notario Primero de Envigado el contenido del documento y sus firmas, razón por la cual hay certeza acerca de la autenticidad del documento, a la luz de lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 252 del C. de P. C.

En cuanto a los presupuestos para la validez del negocio jurídico, encontramos que el contrato en general, como expresión de la autonomía de la voluntad, sólo encuentra límites en el *orden público* y *las buenas costumbres*, al tenor del artículo 16 del C. Civil, postulado éste de carácter imperativo, el cual se considera ínsito en los requisitos del artículo 1502 del C. Civil, según el cual para que una persona se obligue con otra se requiere: la capacidad legal de ambas partes; el consentimiento exento de vicio; que recaiga sobre un objeto lícito y que también la causa sea lícita. Al confrontar estos elementos con el contrato celebrado, tenemos: **(i) Respecto a la capacidad**, que las partes son legalmente capaces porque pueden obligarse por sí mismas y sin el ministerio o la autorización de otros; **(ii) En cuanto al consentimiento**, ellas consienten libremente en el acto y su consentimiento no adolece de vicios, como error, fuerza o dolo; **(iii) En lo atinente al objeto**, tenemos que, en armonía con el artículo 1519 del C.C., es lícito, por cuanto no está prohibido por la ley; **(iv) La causa** o motivo que las indujo a contratar también es lícita, pues la finalidad perseguida por la arrendadora es entregar el uso y goce del inmueble en donde funcionan la Estación de Servicio Terpel Club del Río y sus dependencias adjuntas para lavado y engrase y almacén de repuestos a cambio de un precio, y la de la arrendataria es explotar el establecimiento de comercio, lo cual no está prohibido por la ley ni es contrario al orden público ni a las buenas costumbres; y **(v). En cuanto a las formalidades**, dicho contrato no requiere de solemnidades ni formalidades impuestas por su naturaleza ni por la calidad o estado de quienes lo celebran.

Así las cosas, estamos frente a un contrato de "ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE Y ESTABLECIMIENTO COMERCIAL CON OPCION DE COMPRA" perfectamente válido y

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

generador de derechos y obligaciones, pues cumple los requisitos de existencia y validez, para que pueda tener plenos efectos entre las partes y para que, al tenor del artículo 1602 del C. Civil sea *“ley*

para los contratantes, y no pueda ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”. Esto, por cuanto solamente frente a un contrato válidamente celebrado el Tribunal podrá determinar si hay lugar a la declaratoria de su incumplimiento y terminación por violación de las obligaciones pactadas o surgidas de él.

En este orden de ideas, pasamos a examinar las diferentes obligaciones contenidas en el contrato objeto de la litis, para determinar el cumplimiento de las mismas:

C.3. OBLIGACIONES DE LA CONVOCANTE Y SU CUMPLIMIENTO

De conformidad con la cláusula primera, la sociedad arrendadora se obligó a entregar en arrendamiento con opción de compra, el goce y usufructo de la Estación de Servicio Terpel Club del Río, con sus respectivos inmuebles donde funcionan almacén de repuestos, sitio de lavado y sitio de engrase, ubicada en un lote de mayor extensión con un área aproximada de 7.800 M2, localizado en el municipio de Barbosa, Antioquia, en la autopista norte kilómetro 27, cuyos linderos están contenidos en la escritura pública 516 de la Notaría Primera de Medellín, otorgada el 10 de febrero del año 2009, que es parte integrante de dicho contrato.

Según lo estipulado en las cláusulas primera y novena, la arrendadora se obligó también a la entrega anticipada de los inmuebles, convenida para el 30 de octubre del año 2010, a fin de facilitarle a la arrendataria iniciar todos los trámites para la obtención de los respectivos permisos y autorizaciones ante el Ministerio de Minas y Energía y ante el distribuidor mayorista, Organización Terpel S.A., necesarios para la puesta en funcionamiento de la estación de servicio.

Por no existir controversia al respecto, para el Tribunal se tienen por cumplidas las obligaciones adquiridas por la arrendadora.

C.4. OBLIGACIONES DE LA CONVOCADA Y SU CUMPLIMIENTO

La cláusula segunda del contrato estipula que éste tendría una vigencia de cuatro (4) años contados a partir de octubre 30 de 2010, y en la cláusula tercera, las partes acordaron lo siguiente para

determinar el canon de arrendamiento: Durante el primer año (de octubre 30, 2010 a octubre 30, 2011) sería de dos millones quinientos mil pesos (**\$2.500.000**) más IVA, pagaderos anticipadamente dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes. Durante los años siguientes, el alquiler sería el equivalente a cien

pesos (\$100) por cada galón de combustible líquido, o sea, de gasolina extra, corriente o diesel, vendido mensualmente. No obstante lo pactado, y según se afirma en el escrito mediante el cual se dio cumplimiento a los requisitos para la admisión de la demanda (fl. 65), debido a las dificultades que tenía la convocada, las partes acordaron verbalmente que, a partir de septiembre de 2012 el canon ya no estaría ligado a la venta de combustible, sino que continuaría siendo de dos millones quinientos mil pesos (\$2.500.000) mensuales. El nuevo pacto, sin embargo, no fue cumplido por la convocada y, desde ese mismo mes, septiembre de 2012, la arrendataria entró en mora, sobre lo cual volveremos más adelante.

Adicionalmente, en la cláusula décima quinta, los contratantes estipularon que los servicios públicos de agua, teléfono, energía y aseo estarían a cargo de la arrendataria, obligación que ésta tampoco cumplió, según se desprende de la factura por **\$689.869**, aportada al proceso por el representante legal de la arrendadora durante el interrogatorio de parte rendido de oficio ante el Tribunal.

Como el fundamento de la demanda, según los hechos 2.2 y 2.3, es precisamente la mora en el pago del canon pactado, y el no pago y suspensión de los servicios públicos domiciliarios, como se acordó en la cláusula décima tercera, literales f) y h), el Tribunal procederá a analizar la prueba y los efectos de tal incumplimiento, teniendo en cuenta el marco normativo establecido

4.5. PRUEBA Y CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO IMPUTADO A LA CONVOCADA

En el hecho 2.2 de la demanda arbitral, aclarado y ampliado a fl. 65 con el cumplimiento de requisitos para su admisión, el apoderado de la convocante afirmó que la convocada se encontraba en mora de pagar el arrendamiento desde septiembre 1 de 2012. A renglón seguido, en el hecho 2.3, indicó que desde hace cinco meses la estación de servicio se encuentra cerrada sin justificación alguna, y tampoco ha cumplido con el pago de los servicios públicos, motivo por el cual fueron cortados desde el 14 de enero de 2013.

Estas afirmaciones las ratifica el representante legal de la arrendadora en el interrogatorio de parte que oficiosamente absolvió ante el Tribunal el 6 de septiembre de 2013, quien además precisó que la arrendataria está en mora desde agosto de 2012 y hasta septiembre de 2013, a razón de \$2.500.000 mensuales, más los servicios públicos "*que están cortados en este momento*". En la misma

diligencia, el interrogado hizo entrega de una certificación suscrita por contador público, de cuentas por cobrar al señor Andrés Navarro Arango, representante legal de la sociedad arrendataria ANDINA DE LUBRICANTES S.A.S., a la cual se anexan catorce (14) cuentas de cobro, desde agosto de 2012 hasta septiembre de 2013, ambas fechas inclusive, por un total de **\$35.000.000**, y una cuenta de servicios públicos actualmente suspendidos por EPM, con un saldo por pagar a julio de 2013 de **\$689.869**, documentos que le habían sido solicitados en forma oficiosa.

Para este Tribunal ha quedado procesalmente probado el incumplimiento imputado por la convocante a la arrendataria, con fundamento en las siguientes consideraciones:

a). Señala el artículo 1757 del C. Civil que la carga de probar las obligaciones o su extinción "*incumbe al que alega aquéllas o ésta*". Es decir, que en este caso, a la sociedad demandante le correspondía probar la existencia de la obligación y a la sociedad demandada su extinción, ya fuera mediante pago o por cualquiera otro de los modos de extinguirse las obligaciones, consagrados en el artículo 1625 del C. Civil.

Al respecto encontramos que la convocante aportó prueba escrita del contrato de arrendamiento y luego su representante legal ratificó y aclaró durante el interrogatorio de parte oficioso, que la obligación a cargo de la convocada era pagar un canon mensual de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$2.500.000) más los servicios públicos domiciliarios. Por su parte, la convocada no probó ni el pago ni la extinción de su obligación por otro de los modos contemplados por el legislador. En consecuencia, siguiendo el principio consagrado en el citado artículo 1757 del C. Civil, el Tribunal tiene por establecida la existencia de la obligación de pagar el canon más los servicios públicos y también su incumplimiento, toda vez que la demandada no aportó prueba alguna de haber extinguido la deuda a su cargo.

b). El numeral 1 del artículo 1608 del C. Civil, contempla que el deudor está en mora "*cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora*", norma

que también resulta aplicable, no sólo porque, como quedó probado antes, la convocada no cumplió su obligación de pagar dentro del término estipulado, sino porque además, en la cláusula décima sexta quedó acordada la renuncia a constituir al deudor en mora, no obstante lo cual, la arrendadora lo requirió varias veces verbalmente para que pagará lo adeudado, según lo dijo su representante legal durante el interrogatorio de parte que absolvió oficiosamente ante este Tribunal.

c). Adicionalmente, la imputación del incumplimiento en el pago de los cánones pactados en el contrato envuelve una negación indefinida, la cual al tenor del inciso final del artículo 177 del C. de P. C., exime a la sociedad convocante de la carga de probarla, puesto que tal negación corresponde precisamente a uno de los supuestos en que por razones lógicas, la ley procesal no exige aportar la prueba del hecho negativo indefinido. Esta regla probatoria reafirma la conclusión a la cual arribó el Tribunal en el literal a), en el sentido de que era la convocada la llamada a aportar la prueba del pago de los cánones de arrendamiento, y no lo hizo.

d). La consecuencia señalada en el artículo 95 del C. de P. C. para la falta de contestación de la demanda es que debe ser apreciada como indicio grave en contra del demandado. Norma que también aplicará el Tribunal para reforzar la conclusión de haber quedado demostrado el incumplimiento de la obligación de pagar, tanto el canon como los servicios públicos.

e). Como resultado de dar aplicación a las normas antes mencionadas, y por cuanto, la convocante probó la existencia de la obligación de pagar el canon más los servicios públicos y la convocada no aportó prueba alguna de tales pagos, se tendrá por probado en este proceso el incumplimiento imputado por la citante a la citada.

En consecuencia, habiéndose establecido procesalmente que la convocada no cumplió con su obligación de pagar el precio del arrendamiento junto con los servicios públicos domiciliarios en el término estipulado en el contrato, el Tribunal declarará la terminación del contrato y ordenará la entrega del inmueble.

4.6. ESTUDIO OFICIOSO DE HECHOS QUE PUEDAN CONFIGURAR UNA EXCEPCIÓN DE FONDO

El artículo 306 del C. de P. C. ordena que cuando el juez halle probados los hechos que constituyan una excepción, deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo que se trate de las

excepciones de prescripción, compensación o nulidad relativa, las cuales deben ser alegadas expresamente en la contestación de la demanda.

Pues bien, el Tribunal ha realizado el examen oficioso que manda el artículo 306 antes mencionado y por tanto, hace constar que no ha encontrado probado en este trámite ningún hecho que pueda configurar una excepción que conduzca a rechazar total o parcialmente las pretensiones de la convocante.

4.7. CONCLUSIÓN

Considerando que quedó plenamente acreditada la existencia de un “*CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE Y ESTABLECIMIENTO COMERCIAL CON OPCIÓN DE COMPRA*” entre la convocante y la convocada, así como el incumplimiento de la obligación de pagar el precio del arrendamiento más los servicios públicos dentro del término estipulado en el contrato y no habiéndose encontrado oficiosamente ningún hecho que procesalmente configure una excepción de fondo, el Tribunal acogerá todas las pretensiones de la demanda y en la parte resolutive del laudo declarará la terminación del mencionado contrato de arrendamiento y ordenará la entrega del inmueble y del establecimiento de comercio tomados en arriendo por parte de la convocada.

D. Costas

1. Habiendo concluido la evaluación de las pretensiones de la Parte Demandante y de la conducta contumaz de la Parte Demandada, el Tribunal advierte que el balance del Arbitraje favorece a la parte Demandante CENTRO DE SERVICIOS ARBOLEDA JIMÉNEZ Y CÍA. S. EN C.
2. Por consiguiente, y de conformidad con el artículo 392 (1) del C. de P.C.³³ se le impondrán las costas del Proceso a la parte Demandada COMPAÑÍA ANDINA DE LUBRICANTES S.A.S., incluyendo las *agencias en derecho* a que se hace referencia en el artículo 393 (2)

³³ “En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia, la condenación en costas se sujetará a las siguientes reglas:
1. Modificado Art. 19, Ley 1395 de 2010. Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso (...)”

*ibidem*³⁴ y el pago de los demás costes debidamente acreditados en el proceso, tal como lo prevé el numeral 9 del artículo 393 del C. de P. C.

- 3. En materia de *agencias en derecho* el Tribunal observará un criterio de *razonabilidad*, toda vez que no considera que hubiera habido temeridad en la actuación procesal del Apoderado de la demandante. Por el contrario, éste actuó a lo largo del proceso con apego a la ética y al profesionalismo que era de esperar en él.
- 4. El total de honorarios y gastos pagados por las partes, ascendió a la suma de NUEVE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS (\$9.682.448,00) y, como consta en el proceso, estas partidas fueron consignadas únicamente por la Parte Demandante CENTRO DE SERVICIOS ARBOLEDA JIMÉNEZ Y CÍA. S. EN C. Como quiera que la parte vencida ha resultado ser la parte Demandada COMPAÑÍA ANDINA DE LUBRICANTES S.A.S., esta será condenada a restituir a la parte Demandante CENTRO DE SERVICIOS ARBOLEDA JIMÉNEZ Y CÍA. S. EN C. la partida o suma de dinero que esta aportó al proceso a cuenta de ella misma, esto es, la suma de CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO PESOS (\$4.841.224,00). Asimismo, y con fundamento en la norma contenida en el inciso 3 del Art. 27³⁵ de la Ley 1563 de 2012, y en virtud que el Tribunal no expidió certificación alguna para el cobro ejecutivo de la partida o suma de dinero que le correspondía pagar a la sociedad Demandada, el Tribunal condenará a la sociedad COMPAÑÍA ANDINA DE LUBRICANTES S.A.S. para que le reembolse o pague a la sociedad CENTRO DE SERVICIOS ARBOLEDA JIMÉNEZ Y CÍA C. EN C., la partida o

³⁴ "La liquidación [de costas] incluirá el valor de los impuestos de timbre, los honorarios de auxiliares de la justicia, los demás gastos judiciales hechos por la parte beneficiada con la condena, siempre que aparezcan comprobados, hayan sido útiles y correspondan a actuaciones autorizadas por la ley, y las **agencias en derecho** que fije el magistrado ponente o el juez aunque se litigue sin apoderado."

³⁵ La norma indica:
"Artículo 27. Oportunidad para la consignación. En firme la regulación de honorarios y gastos, cada parte consignará, dentro de los diez (10) días siguientes, lo que a ella corresponda. El depósito se hará a nombre del presidente del tribunal, quien abrirá para su manejo una cuenta especial en una entidad sujeta a la vigilancia de la Superintendencia Financiera. Dicha cuenta deberá contener la indicación del tribunal arbitral y en ella solo podrán administrarse los recursos de este. Si una de las partes consigna lo que le corresponde y la otra no, aquella podrá hacerlo por esta dentro de los cinco (5) días siguientes. Si no se produjere el reembolso, la acreedora podrá demandar su pago por la vía ejecutiva ante la justicia ordinaria. Para tal efecto le bastará presentar la correspondiente certificación expedida por el presidente del tribunal con la firma del secretario. En la ejecución no se podrá alegar excepción diferente a la de pago. La certificación solamente podrá ser expedida cuando haya cobrado firmeza la providencia mediante la cual el tribunal se declare competente.
De no mediar ejecución, las expensas pendientes de reembolso se tendrán en cuenta en el laudo para lo que hubiere lugar. A cargo de la parte incumplida, se causarán intereses de mora a la tasa más alta autorizada, desde el vencimiento del plazo para consignar y hasta el momento en que cancele la totalidad de las sumas debidas.
 Vencidos los términos previstos para realizar las consignaciones sin que estas se hubieren efectuado, el tribunal mediante auto declarará concluidas sus funciones y extinguidos los efectos del pacto arbitral para el caso.
Parágrafo. Cuando una parte se encuentre integrada por varios sujetos, no se podrá fraccionar el pago de los honorarios y gastos del tribunal y habrá solidaridad entre sus integrantes respecto de la totalidad del pago que a dicha parte corresponda." Subrayas fuera del texto original.

expensas pendientes de reembolso, esto es, la suma de CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO PESOS (**\$4.841.224,00**); esta última partida o cifra de dinero causará intereses de mora, a la tasa más alta autorizada por la ley (sin que esta sobrepase el tope del delito de usura) que es una parte y media del interés corriente bancario³⁶, desde el vencimiento del plazo para consignar que fue el día veintiuno (21) de agosto de 2013 (Cfr. Folio 109) y hasta el momento en que se cancele la totalidad de la suma debida.

5. Los costos acreditados en el proceso son los siguientes: i) Folio 74, correspondiente a \$2.850, por concepto de notificación (factura expedida por SERVIENTREGA S.A.) y ii) Folio 81, correspondiente a \$10.000, por concepto de notificación (factura expedida por SERVIENTREGA S.A.).

6. Con fundamento en el Acuerdo 1.887 del 26 de junio de 2003, modificado por el Acuerdo 2.222 del 10 de diciembre de 2003, emanado de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, y con fundamento en los criterios establecidos allí mismo, el Tribunal fijará las *agencias en derecho* en favor de la parte Demandante CENTRO DE SERVICIOS ARBOLEDA JIMÉNEZ Y CÍA S. EN C. y a cargo de la parte Demandada COMPAÑÍA ANDINA DE LUBRICANTES S.A.S., en la suma de CUATRO MILLONES NOVECIENTOS DIEZ MIL CUATROCIENTOS PESOS (**\$4.910.400,00**), que corresponden a los honorarios percibidos por el árbitro único.

7. En consecuencia, la parte Demandada COMPAÑÍA ANDINA DE LUBRICANTES S.A.S., será condenada al pago de costas conforme a la liquidación que aparece a continuación:

CONCEPTO	INTERESES DE MORA	FECHA INTERESES DE MORA	VALOR
Gastos y Honorarios de la Demandante	Art. 884 del C. de Co.	Desde la ejecutoria del Laudo	4.841.224,00
Gastos y Honorarios de la Demandada	Art. 884 del C. de Co.	Desde el 21/Agosto/2013	4.841.224,00
Notificación Servientrega	Art. 884 del C. de Co.	Desde la ejecutoria del Laudo	2.850,00
Notificación Servientrega	Art. 884 del C. de Co.	Desde la ejecutoria del Laudo	10.000,00
Agencias en Derecho	Art. 1617, Num 1, Inc. 2 del C. C.	Desde la ejecutoria del Laudo	4.910.400,00

³⁶ Cfr. Art. 884 del C. de Co., modificado por el Art. 111 de la ley 510 de 1999.

TOTAL COSTAS	14.605.698,00
--------------	---------------

Advierte el Tribunal, por último, que en el evento que la suma disponible de la partida "Gastos de funcionamiento del Tribunal" no resulte suficiente para cubrir los gastos del Proceso, el valor faltante deberá ser sufragado por la parte Demandante, en su integridad, y que en caso de presentarse un sobrante, ésta, le será reintegrada, también a la Parte Demandante, en su totalidad.

IV. DECISIONES DEL TRIBUNAL ARBITRAL

En mérito de todo lo expuesto, el Tribunal Arbitral constituido para dirimir en Derecho las controversias entre **CENTRO DE SERVICIOS ARBOLEDA JIMÉNEZ Y CÍA S. EN C.** (Demandante) y **COMPAÑÍA ANDINA DE LUBRICANTES S.A.S.**(Demandada), administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

A. Sobre las pretensiones:

PRIMERO. Declarar que la convocada, **COMPAÑÍA ANDINA DE LUBRICANTES S.A.S.**, representada legalmente por el señor Andrés Navarro Arango, incumplió las obligaciones establecidas en el "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE Y ESTABLECIMIENTO COMERCIAL CON OPCIÓN DE COMPRA", celebrado con el **CENTRO DE SERVICIOS ARBOLEDA JIMENEZ & CIA. S. en C**, representada legalmente por el señor Juan José Arboleda Hurtado

SEGUNDO. Como consecuencia, **declarar** terminado a partir de la ejecutoria del presente Laudo, el contrato de arrendamiento de inmueble y establecimiento comercial con opción de compra, celebrado por el **CENTRO DE SERVICIOS ARBOLEDA JIMENEZ & CIA. S. en C**, representada legalmente por el señor Juan José Arboleda Hurtado, en calidad de **ARRENDADORA**, con la **COMPAÑÍA ANDINA DE LUBRICANTES S.A.S.**, representada legalmente por el señor Andrés Navarro Arango, en calidad de **ARRENDATARIA**, sobre el inmueble donde está ubicada la **ESTACIÓN DE SERVICIOS TERPEL CLUB DEL RÍO** y sus dependencias adjuntas donde funcionan almacén de repuestos, sitio de lavado y sitio de engrase, situada en un lote de mayor extensión con un área aproximada de 7.800 M2, localizado en el municipio de Barbosa, Antioquia, en la autopista norte kilómetro 27, cuyos linderos están contenidos en la escritura pública 516 de la Notaría Primera de Medellín, otorgada el 10 de febrero del año 2009, que es parte integrante de dicho contrato, como consecuencia del incumplimiento por parte de la convocada de la obligación de pagar el precio del

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

arrendamiento más los servicios públicos en el término pactado en el contrato, de conformidad con las consideraciones expuestas en este Laudo.

TERCERO. Ordenar a la arrendataria COMPAÑÍA ANDINA DE LUBRICANTES S.A.S. que en el término de cinco (5) días hábiles, contados a partir de la ejecutoria de este Laudo, proceda a la restitución del inmueble y el establecimiento comercial identificados en el numeral anterior, en las condiciones en que fueron recibidos de parte de la arrendadora.

B. Sobre costas del Proceso:

1. **Condenar** a la parte Demandada COMPAÑÍA ANDINA DE LUBRICANTES S.A.S. al pago en favor de la parte Demandante CENTRO DE SERVICIOS ARBOLEDA JIMÉNEZ Y CÍA S. EN C., al pago de la suma de **CATORCE MILLONES SEISCIENTOS CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS M.L. (\$14.605.698,00)** de acuerdo con los intereses y fechas de exigibilidad de cada rubro visibles en el numeral 7, literal D "Costas", § III Consideraciones del Tribunal, de la parte motiva de esta providencia, por concepto de **costas** del proceso, entendidas como tales las sumas que pagó la Demandante por concepto de gastos y honorarios, los gastos acreditados en el proceso y las agencias en derecho fijadas por el Tribunal.

C. Sobre aspectos administrativos:

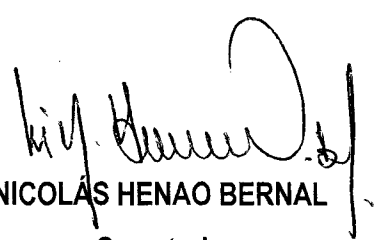
1. **Decretar** la causación y pago al Árbitro único y al Secretario del 50% restante de sus respectivos honorarios, los cuales deberán ser cancelados a la ejecutoria del laudo o de la providencia que decida su aclaración, corrección o complementación (Cfr. Art. 28 *Ibidem*).
2. **Ordenar** la liquidación final de las cuentas del Proceso y, si a ello hubiere lugar, la devolución a la Parte Demandante de las sumas no utilizadas de la partida "*Gastos de funcionamiento del Tribunal*".
3. **Ordenar** el archivo del expediente arbitral en el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia (Cfr. Art. 47 *Ibidem*).

- 4. **Ordenar** la expedición de copias auténticas de este Laudo, con las constancias de ley y con destino a cada una de las Partes.

Notifíquese y Cúmplase,



GLORIA ELENA ALZATE CARDONA
Árbitro Único



NICOLAS HENAO BERNAL
Secretario