

**PROCESO ARBITRAL PROMOVIDO POR CRYSTAL SAS EN CONTRA DE CASTRO YEPES Y CIA.
LTDA. EN LIQUIDACIÓN**

(Radicado No. 2017 A 0021)

Medellín, once (11) de octubre de dos mil diez y ocho (2018)

Lugar y Fecha:

En la fecha, a las dos y treinta de la tarde (2:30 p.m.), oportunidad previamente señalada por el Tribunal Arbitral, se constituyó el mismo en audiencia.

Asistentes:

En la audiencia están presentes el árbitro único (vía telepresencia), el secretario y los apoderados de la partes (el de la convocada vía telepresencia).

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 de laudo y dar lectura a la parte resolutive del mismo.

Desarrollo de la audiencia:

El Secretario del Tribunal advierte que teniendo en cuenta que la primera audiencia de trámite finalizó el día 9 de abril de 2018, han transcurrido ciento diez (110) días, de los seis (6) meses que tiene como término el Tribunal para proferir el laudo arbitral. Esto considerando la suspensión del presente proceso entre los días 10 de abril de 2018 y 4 de mayo de 2018, ambas fechas inclusive; entre los días 3 y 13 de agosto de 2018, ambas fechas inclusive; y entre los días 3 de septiembre y 10 de octubre de 2018, también ambas fechas inclusive.

El Secretario del Tribunal leyó la parte resolutive del laudo arbitral proferido y entregó copia auténtica del mismo a la parte presente, con las constancias de Ley.

Por estos motivos, el Tribunal:

RESUELVE
(Auto No. 25)

1. Ordenar agregar el laudo arbitral al expediente y entregar y/o poner a disposición de las partes primeras copias auténticas del mismo, con las constancias de Ley.
2. Estarse a lo dicho en la parte motiva y resolutive del laudo arbitral que puso fin a las controversias suscitadas entre las partes.

3. Fijar como fecha para resolver eventuales solicitudes de aclaraciones, correcciones y/o adiciones frente al laudo, para el día 23 de octubre de 2018 a las 10:00 a.m. en estas mismas instalaciones, de ser el caso.

La anterior providencia se notifica por estrados.

Se deja expresa constancia de la entrega a la parte convocante de la primera copia auténtica del laudo, con las constancias de Ley, dentro de la presente audiencia.

Cumplido lo anterior se dio por finalizada la sesión, y se firma la presente acta por los asistentes a la misma.

El árbitro único,

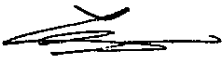
Alejandro Venegas Franco (vía telepresencia)

Los apoderados

Sebastián Díaz Castañeda

Carlos Eduard Cleves Rodríguez (vía telepresencia)

El secretario,


Luis Guillermo Rodríguez D'Alleman

CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA

CENTRO DE ARBITRAJE

LAUDO ARBITRAL

CRYSTAL SAS

CONTRA

CASTRO YEPES Y CIA LTDA. EN LIQUIDACIÓN

CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA**CENTRO DE ARBITRAJE****LAUDO ARBITRAL**

Medellín, once (11) de octubre de dos mil diez y ocho (2018)

Según lo anunciado en Auto No. 24 del 31 de agosto de 2018, el **Tribunal de Arbitramento** expide el **Laudo** que se expresa a continuación:

I. TRÁMITE DEL PROCESO ARBITRAL**A. Demanda e integración del Tribunal.**

1. El día 10 de mayo de 2017 CRYSTAL S.A.S., domiciliada en Sabaneta (Ant.), identificada con el Nit 890.901.672-5, representada legalmente por el señor LUIS FERNANDO RESTREPO ECHAVARRIA, con C.C. 70.089.323, como parte demandante, a través de apoderado judicial, presentó ante el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia la demanda arbitral, con el fin de que se integrara un Tribunal de Arbitramento que resolviera las pretensiones formuladas en la misma en contra de la siguiente persona jurídica: CASTRO YEPES Y CIA. LTDA. EN LIQUIDACIÓN, domiciliada en Neiva, identificada con el Nit 891.101.171-8, representada legalmente por el señor CARLOS ALFONSO CASTRO YEPES, con C.C. 12.135.446.
2. Tal petición está fundada en el Pacto Arbitral, en su modalidad de cláusula compromisoria, contenida en la cláusula *DÉCIMA SÉPTIMA* del contrato de *ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL* suscrito entre las partes de este proceso arbitral, celebrado el día 29 de enero de 2015, visible a folios 81 y ss del expediente, cuyo texto es del siguiente tenor:

“Toda controversia o diferencia relativa a este contrato en cualquiera de sus etapas; precontractual, contractual o de liquidación, incluyendo la 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 Medellín, 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 Medellín, que funcionará en las instalaciones del mencionado Centro, el cual decidirá en derecho y se regirá por las disposiciones vigentes sobre la materia.

Se exceptúan de esta cláusula las controversias relativas a la ejecución de sumas debidas (proceso ejecutivo).”

3. El Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín, mediante sorteo del día 25 de mayo de 2017 (Cfr. Folio 198 del Cuaderno Principal), designó como árbitro principal al Doctor ALEJANDRO VENEGAS FRANCO, a quien se le comunicó su designación mediante por parte del Centro y quien la aceptó oportunamente, tal como consta en el documento que obra a Folio 207 del Cuaderno Principal.
4. Adicionalmente, en el acto de aceptación de su cargo, el árbitro designado dió cumplimiento al deber de información contenido en el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012, el cual fue comunicado a las partes tal como consta en los documentos obrantes a folios 208 y ss del expediente.
5. Integrado debidamente el Tribunal, el Centro de Arbitraje citó¹ al árbitro, al apoderado de la parte demandante y al demandado para efectos de realizar la audiencia de instalación del Tribunal (Cfr. Inc. 1º 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. 1 del 28 de JUNIO de 2017, el Tribunal Arbitral se instaló formalmente, designó como Secretario al Dr. Luis Guillermo Rodríguez D'Alleman, fijó el lugar de funcionamiento del Tribunal y reconoció personería a los apoderados de las partes, entre otras cuestiones².
2. Seguidamente, mediante Auto No. 2³, el Tribunal admitió la demanda arbitral, ordenó la notificación personal de la misma y dispuso correr traslado de ella por el término de 20 días a la parte demandada.
3. Posteriormente, el Secretario designado, mediante documento visible a folio 251 del expediente, aceptó el cargo y dió cumplimiento al deber de información contenido en el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012, el cual fue comunicado a las partes tal como consta en las comunicaciones obrantes a folios 252 y ss del expediente.
4. Seguidamente, mediante Auto No. 4 de 10 de agosto de 2017⁴, el Tribunal posesionó al Secretario designado y fijó fecha para audiencia de conciliación. Esto último, teniendo en cuenta que la parte convocada contestó la demanda arbitral de manera extemporánea⁵.

¹ Cuaderno Principal – Folios 210 y ss.

² Cuaderno Principal – Folios 214 y ss.

³ Cuaderno Principal – Folios 216 y ss.

⁴ Cuaderno Principal – Folios 521 y ss.

⁵ (...) **CONSIDERANDO**

1. Que el Tribunal, mediante Auto No. 01 del 28 de junio de 2017, designó al Secretario y éste, dentro de los cinco (5) días siguientes a que el Centro de Arbitraje le comunicara su nombramiento, se pronunció respecto del deber de información de que trata el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012, aceptando tal designación. El Centro de Arbitraje dió traslado de dicho

5. Mediante correo electrónico del 15 de agosto de 2017, obrante a folios 531 y ss del expediente, la parte convocada presentó recurso de reposición contra el Auto No. 3 del Tribunal; recurso que fue decidido negativamente, previo su trámite legal correspondiente, mediante auto No. 6 de 11 de septiembre de 2017, obrante a folios 531 y ss del expediente⁶.

procederá a posesionarlo. Así, pues, el Secretario designado, Luis Guillermo Rodríguez D'Alleman, acepta el cargo y toma posesión del mismo ante el Árbitro Único, jurando cumplir fiel y diligentemente su encargo, reiterando no tener ningún vínculo con las partes ni con sus apoderados.

2. Que la parte convocada contestó la demanda arbitral de manera extemporánea, es decir, no lo hizo dentro del término legal oportuno, teniendo en cuenta que fue notificada personalmente a través de su apoderado especial, vía correo electrónico, desde el día 28 de junio de 2017⁵, por lo que el término legal de veinte (20) días hábiles para contestar la demanda vencieron el pasado 28 de julio de 2017. El apoderado de la parte convocada presentó el memorial de contestación de la demanda a través de la plataforma MASCINFO el día 2 de agosto de 2017, sin anexos, presentó el memorial de contestación nuevamente, esta vez sí con anexos, el día 3 de agosto de 2017, vía correo electrónico, y, finalmente, dichos documentos fueron recibidos también de manera física en el Centro de Arbitraje, el día 4 de agosto de 2017.
3. En ese orden de ideas, el Tribunal fijará fecha para la audiencia de conciliación.

Con fundamento en lo expuesto el Tribunal:

RESUELVE
(Auto No. 04)

1. Declarar posesionado, como secretario del Tribunal, al abogado Luis Guillermo Rodríguez D'Alleman, quien en la presente sesión fuera juramentado por el árbitro único, luego de lo cual asume su desempeño.
2. Fijar fecha para la audiencia de conciliación, para el próximo martes 22 de agosto de 2017 a las 8:30 a.m., en estas mismas instalaciones, a la que deberán asistir tanto las partes como sus apoderados. De fracasar ésta el Tribunal procederá a fijar sus gastos y honorarios. {...}"

⁶"(...) **CONSIDERANDO**

1. El Tribunal, mediante auto No. 04 del 10 de agosto de 2017, fijó fecha para la audiencia de conciliación dentro del proceso arbitral, considerando previamente que la demanda había sido contestada de manera extemporánea por la parte convocada⁶.
2. El apoderado de la parte convocada presentó, dentro del término oportuno, recurso de reposición contra dicho auto, aduciendo: "PRIMERO: El día 28 de junio de 2017 asistí virtualmente a la audiencia de Instalación del Tribunal de Arbitramento. Ese mismo día y en la audiencia procedí a preguntarle al señor ÁRBITRO ÚNICO, acerca de cuándo empezaba a correr el término de los 20 días de traslado para CONTESTAR LA DEMANDA", "SEGUNDO: El señor ÁRBITRO ÚNICO manifestó ante los asistentes de la audiencia (escuchar la grabación), que el término de traslado empezaría a correr UNA VEZ el secretario ACEPTARA la designación hecha por el Centro de Arbitraje y Amigable Composición", "TERCERO: La aceptación del señor Secretario, se realizó por correo electrónico el día 06 de julio de 2017", "CUARTO: a partir de entonces, esto es SEIS DE JULIO, se empezaron a contar los términos (...)", "QUINTO: El 03 de agosto de 2017 se envió la contestación de la demanda por correo electrónico y el día 04 del mismo mes, el Centro de Arbitraje y Amigable Composición acusó el recibo del expediente, así las cosas, tanto el correo electrónico, como el recibo físico fueron recibidos DENTRO DEL TÉRMINO LEGAL OTORGADO" y "SEXTO: La contestación de la demanda, se constituye en la herramienta más efectiva que tiene el demandado para hacer valer sus derechos al debido proceso y al de defensa, pues es en esa instancia judicial donde puede en controvvertir y aportar pruebas, por lo mismo que coartar esta postulado constitucional sería violatorio de derechos fundamentales", solicitando al Tribunal: "1. Se reponga el auto No. 4 y en su lugar se declare que la contestación de la demanda fué dentro del término legal" y "2. Como consecuencia de la anterior declaración se le de el trámite correspondiente a la parte convocante".
3. El Tribunal dio traslado de recurso de reposición a la parte demandante, quien se pronunció dentro del término oportuno, a través de su apoderada, solicitando se confirme el auto recurrido y se fije nueva fecha para la audiencia de conciliación, de conformidad con lo establecido en los artículos 20⁶, 21⁶ y 23⁶ de la Ley 1563 de 2012, y 91⁶ y 294⁶ del Código General del Proceso.
4. El Tribunal, en primer lugar, frente a los argumentos esgrimidos por parte del recurrente, considera muy respetosamente que no le asiste la razón a la parte convocada, ya que no tendría ningún sustento legal una afirmación o instrucción por parte del Tribunal, respecto de la cual tampoco existe ningún sustento probatorio en el expediente arbitral, en el sentido de que el término para la contestación de la demanda arbitral comenzara a correr a partir del momento de la aceptación de su designación por parte del Secretario del Tribunal. Por el contrario, de acuerdo con la Ley, el término para contestar la demanda empieza a correr al día siguiente de la notificación personal o por correo electrónico a la parte demandada o a su apoderado, de conformidad con los artículos 290 numeral 1^o y 291 numeral 3^o inciso final⁶ del Código General del Proceso, en concordancia con los artículos 20 inciso 5^o y 23 inciso 2^o de la Ley 1563 de 2012.
5. En segundo lugar, es claro para el Tribunal que la Secretaria Ad hoc notificó por correo electrónico certificado a la parte convocada, a través de su apoderado especial, el día 28 de junio de 2017, al correo electrónico suministrado por éste ese mismo día, dentro de la audiencia de instalación, de acuerdo con el tenor literal de dicho correo electrónico, el cual reza, sin que pueda interpretarse cosa diferente, a criterio del Tribunal:
"Cordial saludo Doctor Cleves,

De manera atenta remito el acta de audiencia de instalación así como los traslados de la demanda y anexos, dejando constancia que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 1563 así como con lo consignado en el numeral sexto del auto N° 01 emitido en la audiencia de instalación del día 28 de junio de 2017, se entiende notificado personalmente de la demanda por medios electrónicos.

Le informo que los traslados físicos se encuentran a su disposición en el Centro de Arbitraje.

6. La parte convocada presentó acción de tutela contra el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín y contra el Tribunal de Arbitramento, de conformidad con las piezas procesales que obran a folios 604 y ss del expediente, la cual fue resuelta negativamente en primera y segunda instancia tanto por la Sala Civil del Tribunal Superior de Medellín como por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, respectivamente.
7. Mediante correo electrónico del 28 de diciembre de 2017, obrante a folios 640 y ss del expediente, la parte convocada presentó petición de nulidad del proceso arbitral; solicitud que fue decidida negativamente, previo su trámite legal correspondiente, mediante auto No. 9 de 9 de enero de 2018, obrante a folios 694 y ss del expediente⁷.

-
6. *No obstante lo anterior, en aras de garantizar el debido proceso a la parte convocada, de acuerdo con lo afirmado en el recurso de reposición, con el fin de verificar lo expresado por su apoderado, el Tribunal de manera informal solicitó la grabación de la audiencia al Centro de Arbitraje, a lo cual éste dio la siguiente respuesta a través de la Jefe de la Unidad de Arbitraje, comunicación que el Tribunal ordena incorporar para que obre en el expediente:*

"(...)En mi calidad de jefe de la Unidad de Arbitraje del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, me permito dar respuesta a su solicitud de copia de grabación de audiencia de instalación celebrada el 28 de junio a las 9:00 a.m correspondiente al proceso arbitral promovido por CRYSTAL S.A.S en contra de CASTRO YEPES Y CIA. LTDA EN LIQUIDACIÓN, en los siguientes términos:

Las audiencias de instalación no son grabadas por el Centro de Arbitraje a menos que sea requerido expresamente por los árbitros, en consecuencia no es posible acceder a su solicitud pues no existe tal grabación.(...)"

7. *Finalmente, el Tribunal, aunque comparte inicialmente el planteamiento de la convocada en torno a la importancia de la contestación de la demanda como medio de defensa para la parte demandada, considera que el respeto de los términos procesales es también un pilar fundamental del debido proceso, garantía para ambas partes dentro de los procesos, de conformidad con el artículo 117^o del Código General del Proceso en concordancia con los artículos 29^o y 228^o de la Constitución, y el 4^o de la Ley Estatutaria de la Administración de Justicia (Ley 270 de 1996).*
8. *Una vez expuestos los anteriores fundamentos de hecho y de derecho para desestimar los argumentos del recurrente, el Tribunal no repondrá el auto recurrido.*

En mérito de lo anterior el Tribunal,

RESUELVE
(Auto No. 06)

1. *No reponer y, por el contrario, confirmar, el auto No. 04 del 10 de agosto de 2017, de acuerdo con las razones expuestas en la parte motiva del presente auto.(...)"*

⁷"(...)CONSIDERANDO

1. *El apoderado de la parte convocada presentó petición de nulidad del presente proceso arbitral, a partir del Auto No. 2 del 28 de junio de 2017, invocando como fundamentos de derecho el numeral 4^o del artículo 41 de la Ley 1563 de 2012, el literal b del artículo 108 de la Ley 1563 de 2012 y el numeral 8 del artículo 133 del Código General del Proceso⁷.*
2. *El Tribunal advierte que resolverá la solicitud de nulidad con base en la tercera de las normas invocadas por la parte demandada, ya que las primeras dos normas se refieren a una causal de anulación del laudo arbitral, la primera de ellas, y la segunda es una norma aplicable únicamente a los arbitrajes internacionales, por lo cual no tendrían aplicación dentro del caso concreto y/o en la etapa procesal que nos ocupa.*
3. *El Tribunal advierte de igual manera que resolverá la solicitud de nulidad en aras de ser garantista con la convocada, no obstante que dentro de los procesos arbitrales no son procedentes los incidentes (cfr. Art. 21 de la Ley 1563 de 2012) y que ya había hecho un pronunciamiento frente al mismo tema o asunto, invocado en su momento por el apoderado de la demandada vía recurso de reposición, mediante auto No. 6 de 1 de septiembre de 2017.*
4. *El Tribunal dio traslado de la solicitud de nulidad a la parte demandante, quien se pronunció dentro del término oportuno, a través de su apoderado, solicitando no se decrete la nulidad solicitada por la convocada, de conformidad, entre otros argumentos, con lo establecido en los artículos 20^o, 21^o y 23^o de la Ley 1563 de 2012, y 91^o y 294^o del Código General del Proceso.*
5. *El Tribunal reitera, en primer lugar, frente a los argumentos esgrimidos la parte demandada, que considera que no le asiste la razón a dicha parte, ya que no hubiera tenido ningún sustento legal una afirmación o instrucción por parte del Tribunal, respecto de la cual tampoco existe ninguna prueba en el expediente arbitral, en el sentido de que el término para la contestación de la demanda arbitral comenzara a correr a partir del momento de la aceptación de su designación por parte del Secretario del Tribunal. Por el contrario, de acuerdo con la Ley, el término para contestar la demanda empieza a correr al día siguiente de la notificación personal o por correo electrónico de ésta a la parte demandada o a su apoderado, de conformidad con los artículos 290 numeral 1^o y 291 numeral 3^o inciso final⁷ del Código General del Proceso, en concordancia con los artículos 20 inciso 5^o y 23 inciso 2^o de la Ley 1563 de 2012.*
6. *En segundo lugar, reitera también el Tribunal, sin que pueda interpretarse cosa diferente de acuerdo con su tenor literal, que la Secretaría Ad hoc notificó por correo electrónico certificado a la parte convocada, a través de su apoderado especial, el día*

8. Mediante correo electrónico del 15 de enero de 2019, obrante a folios 707 y ss del expediente, la parte convocada presentó recurso de reposición contra el Auto No. 9 del Tribunal; recurso que fue decidido negativamente, previo su trámite legal correspondiente, mediante auto No. 10 de 2 de febrero de 2018, obrante a folios 720 y ss del expediente⁸.

"Cordial saludo Doctor Cleves,

De manera atenta remito el acta de audiencia de instalación así como los traslados de la demanda y anexos, dejando constancia que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 1563 así como con lo consignado en el numeral sexto del auto N° 01 emitido en la audiencia de instalación del día 28 de junio de 2017, se entiende notificado personalmente de la demanda por medios electrónicos.

Le informo que los traslados físicos se encuentran a su disposición en el Centro de Arbitraje.

Cordialmente,

Sara Agudelo" (subrayas y negrillas del Tribunal)

7. *La parte demandada no aporta nuevos elementos de juicio ni pruebas adicionales que hagan al Tribunal llegar a una conclusión o decisión diferente frente a su reiterada solicitud, que en el fondo busca o pretende que no se entienda como extemporánea su respuesta a la demanda o que se revivan los términos para contestar la misma, más allá de las sentencias de tutela que fueron falladas en su contra, y que lejos de darle la razón coinciden con lo argumentado y decidido previamente por el Tribunal:*

"...por tanto, en aplicación de los artículos 20, 21 y 23 de la Ley 1563 de 2012, dicho término se entendía concretado desde el día siguiente a la notificación electrónica efectuada en debida forma." (Sentencia T-035 de 29 de septiembre de 2017 - M.P. Julián Valencia Castaño)

9. *En ese orden de ideas, reitera de igual manera el Tribunal que el respeto de los términos procesales es un pilar fundamental del debido proceso, garantía para ambas partes dentro de los procesos, de conformidad con el artículo 117⁷ del Código General del Proceso en concordancia con los artículos 29⁷ y 228⁷ de la Constitución, y el 4⁹ de la Ley Estatutaria del la Administración de Justicia (Ley 270 de 1996).*

10. *Una vez expuestos los anteriores fundamentos de hecho y de derecho para desestimar los argumentos del peticionario, el Tribunal no accederá a su solicitud.*

En mérito de lo anterior el Tribunal,

RESUELVE

(Auto No. 09)

1. *No acceder a la solicitud de nulidad solicitada por el apoderado de la parte convocada, de acuerdo con las razones expuestas en la parte motiva del presente auto. (...)"*

⁸**"(...) CONSIDERANDO**

1. *El apoderado de la parte convocada presentó, dentro del término legal oportuno, recurso de reposición contra el Auto No. 09 del Tribunal, mediante el cual se decidió no acceder a la solicitud de nulidad impetrada previamente por la parte demandada.*

2. *El Tribunal dio traslado de la solicitud del recurso de reposición a la parte demandante, quien se pronunció dentro del término oportuno, a través de su apoderado, solicitando no se reponga el auto recurrido por la convocada, de conformidad, entre otros argumentos, con lo establecido en los artículos 20⁸, 21⁸ y 23⁸ de la Ley 1563 de 2012, y 91⁸ y 294⁸ del Código General del Proceso.*

3. *El Tribunal reitera nuevamente, en primer lugar, que no le asiste la razón a la recurrente, ya que no hubiera tenido ningún sustento legal una afirmación o instrucción por parte del Tribunal, respecto de la cual tampoco existe ninguna prueba en el expediente arbitral, en el sentido de que el término para la contestación de la demanda arbitral comenzara a correr a partir del momento de la aceptación de su designación por parte del Secretario del Tribunal. Por el contrario, de acuerdo con la Ley, el término para contestar la demanda empieza a correr al día siguiente de la notificación personal o por correo electrónico de ésta a la parte demandada o a su apoderado, de conformidad con los artículos 290 numeral 1⁹ y 291 numeral 3⁹ inciso final⁹ del Código General del Proceso, en concordancia con los artículos 20 inciso 5⁸ y 23 inciso 2⁸ de la Ley 1563 de 2012.*

4. *En segundo lugar, reitera también nuevamente el Tribunal, sin que pueda interpretarse cosa diferente de acuerdo con su tenor literal, que la Secretaria Ad hoc notificó por correo electrónico certificado a la parte convocada el auto admisorio de la demanda, a través de su apoderado especial, el día 28 de junio de 2017, al correo electrónico suministrado por éste ese mismo día, dentro de la audiencia de instalación y admisión, de la siguiente manera:*

"Cordial saludo Doctor Cleves,

De manera atenta remito el acta de audiencia de instalación así como los traslados de la demanda y anexos, dejando constancia que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 1563 así como con lo consignado en el numeral sexto del auto N° 01 emitido en la audiencia de instalación del día 28 de junio de 2017, se entiende notificado personalmente de la demanda por medios electrónicos.

Le informo que los traslados físicos se encuentran a su disposición en el Centro de Arbitraje.

Cordialmente,

Sara Agudelo" (subrayas y negrillas del Tribunal)

5. *El Tribunal reitera que la parte demandada no aporta nuevos elementos de juicio ni pruebas adicionales que hagan al Tribunal llegar a una conclusión o decisión diferente frente a su solicitud, que en el fondo busca o pretende que no se entienda como extemporánea su respuesta a la demanda o que se revivan los términos para contestar la misma, más allá de las sentencias de tutela que fueron falladas en su contra, y que lejos de darle la razón coinciden con lo argumentado y decidido previamente por el Tribunal:*

"...por tanto, en aplicación de los artículos 20, 21 y 23 de la Ley 1563 de 2012, dicho término se entendía concretado

9. En audiencia del 21 de febrero de 2018 el Tribunal declaró fracasada totalmente la audiencia de conciliación prevista en el art. 24 de la Ley 1563 de 2012 y, seguidamente, mediante Auto No. 11⁹, se fijaron los gastos y honorarios del Tribunal, estableciendo las sumas a cargo de las partes por los siguientes conceptos:
 - a. Honorarios de los Árbitros y del Secretario;
 - b. Gastos de funcionamiento del Tribunal; y
 - c. Gastos de administración del Centro de Arbitraje.
10. Únicamente la parte convocante 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 por este Tribunal Arbitral (cfr. folio 736 del expediente).
11. Mediante Auto No.12¹⁰, de 14 de marzo de 2018, notificado por correo electrónico a las partes, el Tribunal fijó fecha y hora para la Primera Audiencia de Trámite.
12. Mediante Auto No. 13¹¹, proferido en audiencia del 9 de abril de 2018, el Tribunal:
 - i) se declaró competente para conocer y decidir respecto de las pretensiones contenidas en la demanda; ii) aplicó el art. 10 de la Ley 1563 de 2012, en el sentido que el término de duración del proceso sería de seis (6) meses contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite; y iii) ordenó el pago del 50% de los honorarios a los árbitros y al secretario, y el 100% al Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín (Cfr. Art. 28 Ley 1563 de 2012).
13. Dentro de esa misma audiencia, y mediante Auto No.14¹², el Tribunal decretó los medios de prueba solicitados por la parte convocante (Cfr. Inc. 3 del Art. 30 Ley 1563 de 2012), así;

En este sentido hace hincapié el Tribunal en que una interpretación aislada de un magistrado de la Sala Civil del Tribunal Superior de Medellín, plasmada en un salvamento de voto, citado reiteradamente por el apoderado de la convocada, no constituye de ninguna manera prueba alguna de hechos afirmados por la parte recurrente, que contradicen en primer lugar la Ley y en segundo lugar la realidad, teniendo en cuenta las normas y el tenor literal de la notificación efectuada por la Secretaria Ad Hoc, previamente citadas en los numerales anteriores de la presente providencia.

6. *En ese orden de ideas, reitera de igual manera el Tribunal nuevamente que el respeto de los términos procesales es un pilar fundamental del debido proceso, garantía para ambas partes dentro de los procesos, de conformidad con el artículo 117³ del Código General del Proceso en concordancia con los artículos 29⁸ y 228⁸ de la Constitución, y el 4⁸ de la Ley Estatutaria de la Administración de Justicia (Ley 270 de 1996).*

7. *Una vez expuestos los anteriores fundamentos de hecho y de derecho para desestimar la petición del recurrente, el Tribunal no accederá a su solicitud.*

En mérito de lo anterior el Tribunal,

RESUELVE
(Auto No. 10)

2. *No reponer el Auto No. 09 de 9 de enero de 2018 del Tribunal, de acuerdo con las razones expuestas en la parte motiva del presente auto.*
3. *No acceder, como consecuencia de lo anterior, a la solicitud de nulidad solicitada por el apoderado de la parte convocada.*
4. *Continuar con el trámite del proceso arbitral, para lo cual se fija como fecha para la audiencia de conciliación, a la que deberán concurrir tanto los representantes legales como los apoderados de las partes, el día 21 de febrero de 2018 a las 8:30 a.m..(..)."*

⁹ Cuaderno Principal – Folios 731 y ss.

¹⁰ Cuaderno Principal – Folios 735 y ss.

¹¹ Cuaderno Principal – Folio 750.

“Se decretan todos los medios de prueba que fueron solicitados por la parte convocante, así:

1. DOCUMENTAL:

Se decretan como pruebas, con el valor individual que la ley les asigna, los documentos enunciados y anexados a la demanda.

2. INTERROGATORIO DE PARTE:

Se decreta el interrogatorio de parte al representante legal de la parte demandada, solicitado en la demanda.

3. TESTIMONIOS:

Se decretan los testimonios solicitados en la demanda, a los señores RICARDO MOLINA VARGAS, MARIA FERNANDA MEDINA y LUIS FERNANDO GONZALEZ USUGA.”

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. En audiencia del 7 de mayo de 2018, obrante a folios 753 y ss del expediente, se practicaron los testimonios y el interrogatorio a LUIS FERNANDO GONZÁLEX USUGA, RICARDO MOLINA VARGAS y CARLOS ALFONSO CASTRO YEPES, respectivamente. Finalmente, el apoderado de la parte convocante desistió del testimonio de MARIA FERNANDA MEDINA, desistimiento que fue aceptado por el Tribunal.
- b. Mediante auto No. 19, de 1º de junio de 2018, obrante a folios 775 y ss del expediente, el Tribunal decretó de oficio la declaración de la parte convocada; prueba que se practicó en audiencia del 30 de julio de 2018 (cfr. Folios 799 y ss del expediente).
- c. Mediante auto No. 21, de 30 de julio de 2018, obrante a folio 801 del expediente, el Tribunal decretó de oficio requerir al Centro de Arbitraje para que allegara al expediente información correspondiente al estado y actuaciones posteriores al laudo dentro de otro proceso arbitral al que hicieron referencia en diversas oportunidades las partes del presente proceso, radicado con el No. 2015 A 016; prueba documental que fue allegada oportunamente por el Centro de Arbitraje y puesta en conocimiento de las partes mediante el correspondiente traslado (cfr. Folios 805 y ss del expediente).
- d. En audiencia del 31 de agosto de 2018¹³, el Tribunal dio por concluida la etapa de instrucción del proceso, llevó a cabo la audiencia de alegatos y efectuó el control de legalidad del mismo¹⁴, motivo por el cual el Tribunal

¹³ Cuaderno Principal – Folios 908 y ss.

expidió el Auto No. 24, señalando fecha para realizar la audiencia de laudo o fallo.

2. En virtud de la cláusula compromisoria, y por no existir término especial pactado en ella, el presente Arbitraje tiene una duración de seis (6) meses¹⁵ 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

Toda vez que la primera audiencia de trámite se realizó y finalizó el día 9 de abril de 2018, a la fecha han transcurrido ciento once (111) días, de los seis (6) meses que tiene como término el Tribunal para proferir el laudo arbitral. Esto considerando la suspensiones del mismo entre los días 10 de abril de y 4 de mayo de 2018; entre los días 3 y 13 de agosto de 2018; y entre los días 3 de septiembre y 10 de octubre de 2018; 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 arbitral, además 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 realiza a continuación:

“...de acuerdo con los hechos y el derecho que paso a exponer:

1. *El Señor JORGE LUIS CASTRO YEPES C.C.12.108.304 es socio de la sociedad CASTRO YEPES Y CIA. LTDA. -EN LIQUIDACIÓN-, así se desprende del Certificado de Existencia y Representación de la sociedad demandada.*

¹⁴ *“Con arreglo al artículo 132 del Código General del Proceso, el Tribunal realizó el control de legalidad del mismo para corregir o sanear los eventuales vicios que configuren nulidades u otras irregularidades; revisado el expediente encontró que toda la actuación se ha surtido con plena regularidad, sin que se vislumbre hecho o acto alguno que vicie el proceso de nulidad, razón por la cual procederá a fijar fecha para el laudo.”*

¹⁵ *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. Al comenzar cada audiencia el secretario informará el término transcurrido del proceso.”*

2. El Señor JORGE LUIS CASTRO YEPES C.C.12.108.304, celebró un contrato de administración inmobiliaria con SERNA LOBO Y CIA. LTDA, referido al inmueble ubicado en la Calle 8 #3-24 del Municipio de Neiva.
3. En desarrollo del contrato de administración inmobiliaria celebrado con el Sr. Jorge Luis Castro Yepes, la sociedad SERNA LOBO Y CIA. LTDA. celebró con ALMATEX S.A., el 10 de diciembre de 2009, un contrato de arrendamiento de local comercial en el que actuaron la primera de las mencionadas como ARRENDADORA, y la segunda como ARRENDATARIA del inmueble ubicado en la Calle 8 #3-24 del Municipio de Neiva.
4. El contrato de arrendamiento referido en el hecho anterior, se pactó con una duración inicial de treinta y seis (36) meses contados desde el 1 de diciembre de 2009 hasta el 30 de noviembre de 2012, término que se renovó en forma periódica acorde con las estipulaciones del contrato y sus reformas suscritas de común acuerdo entre las partes.
5. En la cláusula VIGÉSIMA PRIMERA del contrato de arrendamiento al que nos hemos referido en los últimos hechos, se pactó que los conflictos surgidos entre las partes se someterían a solución ante un Tribunal de Arbitramento, designado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín, cuyo funcionamiento y composición se reglamentaron en la cláusula aludida.
6. El 4 de marzo de 2010, la sociedad ARRENDADORA SERNA LOBO Y CÍA LTDA. cedió su posición contractual en el contrato de arrendamiento celebrado el 10 de diciembre de 2009, a favor de SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S.
7. La sociedad ALMATEX S.A.S. fue absorbida por la sociedad CRYSTAL S.A.S. mediante Acta #0000059 de la Asamblea de Accionistas de ésta, celebrada el 13 de junio de 2013, inscrita en la Cámara de Comercio del Aburrá Sur el 24 de septiembre de 2013 en el Libro IX, bajo el número 00090328.
8. En virtud de la absorción que de ALMATEX S.A.S. hizo CRYSTAL S.A.S., esta última asumió la posición contractual de la primera como ARRENDATARIA en el contrato de arrendamiento celebrado el 10 de diciembre de 2009.
9. La persona jurídica que actuó como ARRENDADORA del inmueble, en el contrato de arrendamiento celebrado el 10 de diciembre de 2009, en esa misma fecha hizo entrega real y efectiva del objeto del contrato a la ARRENDATARIA, quien venía ejerciendo la TENENCIA en tal calidad, cumpliendo con todas las obligaciones y ejerciendo los derechos contenidos en el contrato de arrendamiento anunciado en este hecho.
10. Desde el mes de octubre de 2013 la sociedad CASTRO YEPES Y CÍA. LTDA. -EN LIQUIDACIÓN- por medio de su Representante Legal, invocando la calidad de propietaria del inmueble arrendado, se presentó ante mi poderdante -quien para la época ejercía sin perturbación alguna su calidad de tenedora del inmueble en calidad de ARRENDATARIA-, informando que aquella como propietaria del bien debía fungir igualmente como ARRENDADORA del mismo; y que se debía dar por terminado el contrato de arrendamiento con la sociedad SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S., y continuar la relación contractual con su representada.

11. En el entendido de que la aquí demandada era la propietaria formal y material del inmueble arrendado, y que como tal estaría en capacidad de cumplir las obligaciones y ejercer los derechos propios de esta calidad, la sociedad CRYSTAL S.A.S. suscribió con aquella el 29 de enero de 2015, un documento que ambos denominaron "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL CELEBRADO ENTRE LAS SOCIEDADES "CASTRO YEPES & CIA. LTDA. EN LIQUIDACIÓN" Y "CRYSTAL S.A.S.", en el cual se plasmaron obligaciones recíprocas propias de un contrato de arrendamiento. Desde la celebración de este último contrato, mi representada dejó de pagar la renta a la arrendadora inicial y siguió cancelando mensualmente este concepto a CASTRO YEPES Y CÍA LTDA -EN LIQUIDACIÓN-.
12. Pese a haber tenido conocimiento de la existencia y ejecución del contrato celebrado entre CRYSTAL S.A.S. Y SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S., la demandada, solo 4 años después inició gestiones para intentar recuperar la tenencia del bien, y las dirigió a mi mandante, quien ejercía legalmente la tenencia del bien, y además no era la persona llamada a resolver las diferencias surgidas entre los socios de la demandada respecto de la posesión legal del mismo.
13. En el documento suscrito el 29 de enero de 2015, las partes pactaron entre otras, las siguientes obligaciones: **"SEXTA: OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: El ARRENDADOR está obligado a: Entregar al ARRENDATARIO el LOCAL, previa ACTA DE INVENTARIO. ...Librar al ARRENDATARIO de toda perturbación que le impida el goce tranquilo y pacífico del LOCAL..."**
14. No obstante las obligaciones pactadas en el denominado contrato de arrendamiento celebrado entre CASTRO YEPES Y CÍA. LTDA. -EN LIQUIDACIÓN como parte arrendadora y CRYSTAL S.A.S. como arrendataria; y que tenía por objeto la tenencia del local comercial ubicado en la Calle 8 #3-24 del Municipio de Neiva, aquella jamás entregó tenencia alguna sobre el referido inmueble; el inmueble se encontraba desde el año 2009 bajo la tenencia de CRYSTAL S.A.S. por entrega que había realizado en cumplimiento del contrato de arrendamiento inicialmente celebrado, la sociedad SERNA LOBO Y CÍA LTDA, cedente de SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S.
15. La propietaria inscrita del inmueble y demandada en este proceso tenía conocimiento de que existía un contrato de arrendamiento que se estaba ejecutando entre SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. y CRYSTAL S.A.S. desde el año 2009, y solo 4 años después intentó recuperar la tenencia del local con argucias que finalmente dieron como resultado la generación de graves perjuicios para la demandante.
16. Ante la suspensión del pago de la renta a la sociedad SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S., el 29 de abril de 2015, ésta presentó ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, demanda con la que pretendía la restitución del inmueble arrendado por la causal de mora en el pago de la renta; igualmente pedía el pago de los cánones dejados de percibir, esto es, desde el 1 de marzo de 2015, hasta la entrega del bien arrendado.

17. El 30 de septiembre de 2016 el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, profirió LAUDO ARBITRAL en el cual declaró la prosperidad de las pretensiones principales de la demanda promovida por SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S., dando por terminado el contrato de arrendamiento que se había suscrito entre esta empresa y mi poderdante, como consecuencia del incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento por parte de la ARRENDATARIA del local comercial.
18. La demandada en este proceso, intervino en el PROCESO ARBITRAL promovido por SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. mediante una demanda de Intervención Excluyente, cuyas pretensiones fueron negadas por el juzgador en dicho proceso arbitral.
19. Además de declarar terminado el contrato de arrendamiento entre SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. y CRYSTAL S.A.S., el LAUDO ARBITRAL ordenó la restitución del local objeto del contrato de arrendamiento a la ARRENDADORA mencionada.
20. El LAUDO ARBITRAL proferido por el Tribunal de Arbitramento conformado por el Dr. Juan David Palacio Barrientos, al estudio del contrato que mi mandante tenía suscrito con la sociedad SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S., dictaminó que el mismo tenía plena validez y que lo había precedido el cumplimiento de los elementos jurídicos esenciales para su existencia.
21. Frente al LAUDO ARBITRAL al que se hace mención en el numeral 20, mi poderdante interpuso recurso de ANULACIÓN, que actualmente cursa en el Tribunal Superior de Medellín.
22. En cumplimiento del LAUDO ARBITRAL proferido por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia el 30 de septiembre de 2016, el cual ORDENÓ a mi representada restituir el bien arrendado a la sociedad SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S., la demandada acudió el 27 de febrero del año en curso a proceder de conformidad, diligencia que no fue posible llevar a cabo porque el Representante Legal de la sociedad CASTRO YEPES Y CÍA. LTDA. -EN LIQUIDACIÓN- impidió, utilizando vías de hecho, el ingreso de la ARRENDATARIA al local arrendado.
23. Mi poderdante canceló a la sociedad CASTRO YEPES Y CÍA. LTDA -EN LIQUIDACIÓN-, la renta por los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2015 y enero de 2016 a razón de **\$12.412.000** mensuales; y por los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2016 a razón de **\$13.500.544** mensuales, lo cual da como resultado final la suma de **\$244.536.352**. La suspensión de los pagos a la demandada se debió al hecho de que el laudo arbitral, con efectos de cosa juzgada, determinó que el contrato vigente y válidamente celebrado era el inicialmente suscrito con Serna Lobo y Cía. Ltda, cedido a SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S.
24. Desde el punto de vista legal y objetivo, no es posible la existencia y ejecución simultánea de dos contratos de arrendamiento que tengan por objeto, la tenencia sobre un mismo inmueble; la causación simultánea de la renta rompe el principio de la equidad, pues uno de ellos carece de causa de la renta.

25. La sociedad CASTRO YEPES Y CÍA. LTDA. -EN LIQUIDACIÓN-, instauró en contra de CRYSTAL S.A.S. demanda de restitución de inmueble arrendado por la causal “mora en el pago de los cánones de arrendamiento”, proceso que cursa en el Juzgado 2 Civil del Circuito de Neiva bajo el Radicado #2017-0020.
26. En la demanda de restitución anunciada en el hecho anterior, el aquí demandado omite la relación de los hechos que dieron lugar a la firma del contrato suscrito con mi mandante el 29 de enero de 2015, y limita sus pretensiones a la terminación del contrato por la única causal demora en el pago de los cánones de arrendamiento.
27. En la cláusula SEXTA del contrato firmado entre mi poderdante y la sociedad demandada, se estableció para el ARRENDADOR, en forma expresa, la siguiente obligación: **“Entregar al ARRENDATARIO el LOCAL, previa ACTA DE INVENTARIO”** (Subraya fuera de texto). Sin embargo, nunca se produjo el acto propio de la ENTREGA DEL BIEN AL ARRENDATARIO por parte de la demandada, acto este que configuraba la principal obligación a cargo del ARRENDADOR, pues en esa oportunidad -ni actualmente-, éste ha detentado la tenencia del inmueble.
28. La cláusula SEGUNDA del contrato firmado entre mi poderdante y la sociedad demandada establece: “ESPECIFICACIONES DEL LOCAL: Las especificaciones del LOCAL se encuentran descritas en el inventario que se incluye en el acta de entrega, la cual hace parte del presente contrato como anexo 1” El “anexo 1” anunciado en la cláusula SEGUNDA tampoco existe porque sin diligencia de entrega material del bien había imposibilidad física de elaborar un inventario cierto para incluir en ese “anexo 1” que, reiteramos, nunca fue elaborado y menos suscrito por las partes.
29. En conclusión, el contrato de arrendamiento entre CASTRO YEPES Y CÍA. LTDA -EN LIQUIDACIÓN- como arrendadora y CRYSTAL S.A.S. como arrendataria, suscrito el 29 de enero de 2015, no tuvo objeto ni tenencia para entregar ni recibir, en la medida en que mi poderdante ya la tenía en virtud de un contrato anterior, válidamente celebrado y vigente para entonces. Tampoco existe causa para el pago de la renta, por lo que los valores pagados constituyen un enriquecimiento sin causa.
30. La inexistencia del objeto en el contrato de arrendamiento celebrado entre DEMANDANTE y DEMANDADA; y la falta de causa para el pago de la renta, hacen INEXISTENTE y NULO absolutamente el contrato de arrendamiento por falta de un requisito esencial. La DEMANDADA siempre tuvo conocimiento de la existencia del contrato de arrendamiento que mi poderdante tenía celebrado con SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S., y de que ésta ya había **entregado** el inmueble a mi mandante, quien ejercía la calidad de Tenedor LEGÍTIMO del bien en ejecución del contrato firmado el 10 de diciembre de 2009. Esa es la razón por la que además el ARRENDADOR – DEMANDADO, nunca suscribió el Acta de Entrega a que hace referencia la cláusula SEXTA del contrato de arrendamiento, pues no podía entregar lo que efectivamente no detentaba en su oportunidad.
31. Ahora bien, en el evento de asumirse la existencia del contrato, éste se encuentra INCUMPLIDO por la sociedad ARRENDADORA – DEMANDADA en este proceso, misma que no procedió con su OBLIGACIÓN DE HACER consistente en la entrega del bien, que, reiteramos, no podía hacerlo, por imposibilidad total de conceder algo que

32. *Se constituye también en causal de incumplimiento el hecho de que el ARRENDADOR no cumplió con su obligación de "Librar al ARRENDATARIO de toda perturbación que le impida el goce tranquilo y pacífico del LOCAL, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito y que no sea por causa o negligencia del ARRENDATARIO" (Cláusula SEXTA: OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR)*
33. *El contrato suscrito el 29 de enero de 2015 prevé, en su CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - CLÁUSULA PENAL-, que el incumplimiento por alguna de las partes de las obligaciones contenidas en el contrato generaría el cobro correspondiente a tres (3) cánones de arrendamiento mensuales vigentes al momento del incumplimiento, lo cual corresponde a la suma de \$32.100.000 correspondientes a 3 cánones de arrendamiento a razón de \$10.700.000 cada uno.*
34. *El hecho generado por la demandada, con la firma de un contrato de arrendamiento que carecía totalmente de objeto, y la pugna que existe con sus socios sobre la posesión legal del bien, ha causado graves perjuicios a la demandante, quien en la actualidad enfrenta varios procesos judiciales en calidad de accionada. Los perjuicios sufridos por la DEMANDANTE se discriminan así:*
- a) Proceso de restitución de inmueble arrendado instaurado en contra de mi mandante por la sociedad demandada en este proceso, que cursa en el Juzgado 2 Civil del Circuito de Neiva bajo el Radicado #2017-0020; en este proceso Crystal S.A.S. está siendo representado judicialmente por la suscrita, quien generó cuenta de cobro por honorarios en la suma de **\$8.500.000.***
 - b) Proceso ejecutivo singular por obligación de hacer para procurar la entrega del inmueble, instaurado por Soluciones en Bienes y Servicios de Colombia S.A.S. en contra de mi mandante, que cursa en el Juzgado 5 Civil del Circuito de Neiva bajo el Radicado #2016-0317; en este proceso Crystal S.A.S. está siendo representado judicialmente por la suscrita, quien generó cuenta de cobro por honorarios en la suma de **\$3.000.000.** Además, en la sentencia mi representada fue condenada a pagar por costas y agencias en derecho, la suma de **\$2.800.000;** esto a pesar de haberse allanado a las pretensiones de la demanda, y de haber intentado proceder con la entrega del bien el 27 de febrero de 2017, sin resultados positivos por el actuar arbitrario del Representante Legal de la DEMANDADA que no lo permitió.*
 - c) Proceso ejecutivo singular para el cobro de obligaciones en dinero instaurado por Soluciones en Bienes y Servicios de Colombia S.A.S. en contra de mi mandante, que cursa en el Juzgado 2 Civil del Circuito de Envigado bajo el Radicado #2016-0485; en este proceso Crystal S.A.S. fue representado judicialmente por el Dr. Duverney Ramírez Ayala C.C.1.036.630.699, quien generó cuenta de cobro por honorarios por la suma de **\$1.500.000.***
 - d) Proceso Ejecutivo Singular de Crystal S.A.S. contra Castro Yepes y Cía. Ltda. -En Liquidación-, que cursa en el Juzgado 8 Civil Municipal de Neiva bajo el Radicado #2017-0112, en el cual la DEMANDANTE está representada judicialmente por la suscrita, quien generó cuenta de cobro por concepto de honorarios profesionales por la suma de **\$3.750.000.***
 - e) Proceso Arbitral instaurado por Soluciones en Bienes y Servicios de Colombia S.A.S. contra Crystal S.A.S., el cual cursó en el Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín, en el Tribunal conformado por el Árbitro Dr. Juan David*

concepto de honorarios. En este proceso Crystal S.A.S. estuvo representada judicialmente por el Dr. Sergio Alejandro Villegas Agudelo C.C.71.750.136, a quien se le canceló por concepto de honorarios profesionales, la suma de **\$34.793.018**. Así mismo, Crystal S.A.S., por haber resultado vencida, fue condenada a cancelar: i) la cláusula penal contemplada en el contrato de arrendamiento celebrado el 10 de diciembre de 2009, por la suma de **\$34.347.000** y ii) las costas y agencias en derecho por valor de **\$97.456.378**.

f) Cláusula penal contenida en el contrato suscrito entre las partes el 29 de enero de 2015 por valor de **\$32.100.000**.

g) Cánones de arrendamiento pagados por Crystal S.A.S. a Castro Yepes y Cía. Ltda. - En Liquidación-, por los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2015 y enero de 2016 a razón de **\$12.412.000** mensuales; y por los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2016 a razón de **\$13.500.544** mensuales, lo cual da como resultado final la suma de **\$244.536.352**.

35. Las cuentas bancarias de la demandante fueron embargadas y retenidos dineros por valor de \$773.937.078,69 en el proceso radicado bajo el #2016-0485 en el Juzgado 2 Civil del Circuito de Envigado.”

2. Apoyado en lo anterior, la parte convocante trae las siguientes **pretensiones**:

“PRIMERA. PRINCIPAL- Declárese que el contrato de arrendamiento celebrado el 29 de enero de 2015, entre CASTRO YEPES Y CIA. LTDA -EN LIQUIDACIÓN-, en calidad de arrendadora y CRYSTAL S.A.S. en calidad de arrendataria, en el que se dijo tener por objeto, la tenencia de un bien inmueble –local comercial- mencionado en los hechos de esta demanda, es INEXISTENTE por falta de los requisitos esenciales de OBJETO y CAUSA.

SEGUNDA. Como consecuencia de lo anterior, declárese que el contrato de arrendamiento al que se refiere la pretensión anterior, por inexistente y por no haberse producido la entrega de la tenencia del inmueble, no causó renta alguna a favor de la parte DEMANDADA, supuestamente arrendadora.

TERCERA. Como consecuencia de las anteriores declaraciones, condénese a la sociedad CASTRO YEPES Y CIA. LTDA -EN LIQUIDACIÓN-, a reembolsar a CRYSTAL S.A.S. la suma de **\$244.536.352** que aquella recibiera a título de cánones de arrendamiento por los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2015 y enero de 2016 a razón de **\$12.412.000** mensuales; y por los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2016 a razón de **\$13.500.544** mensuales, por el contrato mencionado en la Pretensión Principal. Esta suma se reembolsará debidamente indexada y con sus intereses legales, causados desde que se hiciera cada uno de los pagos periódicos hasta su devolución efectiva.

CUARTA. SUBSIDIARIA #1 A LA PRIMERA PRINCIPAL- Declárese que el contrato de arrendamiento celebrado el 29 de enero de 2015, entre CASTRO YEPES Y CIA. LTDA -EN LIQUIDACIÓN-, en calidad de arrendadora y CRYSTAL S.A.S. en calidad de arrendataria, en el que se dijo tener por objeto la tenencia de un bien inmueble –local comercial- mencionado en los hechos de esta demanda, es NULO ABSOLUTAMENTE por falta de los requisitos esenciales de OBJETO y CAUSA.

QUINTA. Como consecuencia de lo anterior, declárese que el contrato de arrendamiento al que se refiere la pretensión anterior, por ser nulo absolutamente y no haberse producido la entrega de la tenencia del inmueble, no causó renta alguna a favor de la parte DEMANDADA, supuestamente arrendadora.

SEXTA. Como consecuencia de las anteriores declaraciones, condénese a la sociedad CASTRO YEPES Y CIA. LTDA -EN LIQUIDACIÓN-, a reembolsar a CRYSTAL S.A.S. la suma de \$244.536.352, que aquella recibiera a título de cánones de arrendamiento por los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2015 y enero de 2016 a razón de \$12.412.000 mensuales; y por los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2016 a razón de \$13.500.544 mensuales, por el contrato mencionado en la Pretensión Subsidiaria #1. Esta suma se reembolsará debidamente indexada y con sus intereses legales, causados desde que se hiciera cada uno de los pagos periódicos hasta su devolución efectiva.

SÉPTIMA. SUBSIDIARIA #2 A LA PRIMERA PRINCIPAL. Declárese que la sociedad CASTRO YEPES Y CIA. LTDA. EN LIQUIDACIÓN, en calidad de arrendadora, incumplió desde su celebración, el contrato de arrendamiento suscrito el 29 de enero de 2015, con la sociedad CRYSTAL S.A.S. en calidad de arrendataria, contrato que tenía por objeto la tenencia del bien inmueble – local comercial- mencionado en los hechos de esta demanda, pues nunca entregó la tenencia del inmueble a la que se obligó contractualmente.

OCTAVA. Como consecuencia de lo anterior, declárese que, por haber incumplido la DEMANDADA con su obligación de entregar la tenencia del bien arrendado, al que se refiere la pretensión anterior, no se causó renta alguna a favor de la parte DEMANDADA, supuestamente arrendadora.

NOVENA. Que, como consecuencia de las anteriores declaraciones, se CONDENE a la sociedad CASTRO YEPES Y CIA. LTDA. -EN LIQUIDACIÓN-, a reembolsar a CRYSTAL S.A.S. la suma de \$244.536.352, que aquella recibiera a título de cánones de arrendamiento por los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2015 y enero de 2016 a razón de \$12.412.000 mensuales; y por los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2016 a razón de \$13.500.544 mensuales, por el contrato mencionado en la Pretensión Subsidiaria #2. Esta suma se reembolsará debidamente indexada y con sus intereses legales, causados desde que se hiciera cada uno de los pagos periódicos hasta su devolución efectiva.

DÉCIMA. SUBSIDIARIA A LAS ANTERIORES- Declárese que la renta que la sociedad CASTRO YEPES Y CIA. -EN LIQUIDACIÓN- ha recibido de CRYSTAL S.A.S., y de la que dan cuenta los hechos de esta demanda, CARECE DE CAUSA, pues se trata de una contraprestación por un inmueble que nunca fue entregado por la sociedad DEMANDADA.

DÉCIMA PRIMERA. Como consecuencia de la anterior declaración, condénese a la sociedad CASTRO YEPES Y CIA. LTDA -EN LIQUIDACIÓN-, a reembolsar a CRYSTAL S.A.S. la suma de \$244.536.352, que aquella recibiera a título de cánones de arrendamiento por los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2015 y enero de 2016 a razón de \$12.412.000 mensuales; y por los meses

\$13.500.544 mensuales, por el contrato mencionado en la Pretensión Subsidiaria #1. Esta suma se reembolsará debidamente indexada y con sus intereses legales, causados desde que se hiciera cada uno de los pagos periódicos hasta su devolución efectiva.

DÉCIMA SEGUNDA. Que, como consecuencia de las declaraciones solicitadas en las pretensiones SÉPTIMA y OCTAVA, se condene a la sociedad CASTRO YEPES Y CIA. LTDA. - EN LIQUIDACIÓN- al pago de los demás perjuicios causados a CRYSTAL S.A.S., con ocasión del incumplimiento del contrato de arrendamiento celebrado entre DEMANDANTE y DEMANDADA el 29 de enero de 2015, los cuales equivalen a **\$216.977.015**, suma que se reembolsará debidamente indexada y con sus intereses legales, causados desde que se hiciera cada uno de los pagos periódicos hasta su devolución efectiva. Esta suma comprende los siguientes conceptos:

a) Honorarios por representación de Crystal S.A.S. en proceso de restitución de inmueble arrendado, que cursa en el Juzgado 2 Civil del Circuito de Neiva bajo el Radicado #2017-0020, a favor de la suscrita por valor de **\$8.500.000**.

b) Honorarios por representación de Crystal S.A.S. en proceso ejecutivo singular por obligación de hacer, que cursa en el Juzgado 5 Civil del Circuito de Neiva bajo el Radicado #2016-0317, a favor de la suscrita por valor de **\$3.000.000**

c) Costas y agencias en derecho a que fue condenada Crystal S.A.S. en proceso ejecutivo singular por obligación de hacer, que cursa en el Juzgado 5 Civil del Circuito de Neiva bajo el Radicado #2016-0317, por valor de **\$2.800.000**.

d) Honorarios por representación de Crystal S.A.S. en proceso ejecutivo singular para el cobro de obligaciones en dinero, que cursa en el Juzgado 2 Civil del Circuito de Envigado bajo el Radicado #2016-0485 a favor del Dr. Duverney Ramírez Ayala C.C.1.036.630.699, por valor de **\$1.500.000**.

e) Honorarios por representación de Crystal S.A.S. en proceso Ejecutivo Singular para el cobro de obligaciones en dinero en contra de la aquí DEMANDADA, que cursa en el Juzgado 8 Civil Municipal de Neiva bajo el Radicado #2017-0112 a favor de la suscrita, por valor de **\$3.750.000**.

f) Honorarios cancelados al Árbitro Dr. Juan David Palacio Barrientos C.C.71.786.149, en el marco del Proceso Arbitral instaurado por Soluciones en Bienes y Servicios de Colombia S.A.S. contra Crystal S.A.S., el cual cursó en el Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín por valor de **\$30.830.619**.

g) Honorarios por representación de Crystal S.A.S. en el proceso arbitral instaurado por Soluciones en Bienes y Servicios de Colombia S.A.S. en su contra, el cual cursó en el Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín a favor del Dr. Sergio Alejandro Villegas Agudelo C.C.71.750.136, por valor de **\$34.793.018**.

h) Cláusula penal a la que fue condenada Crystal S.A.S. en Laudo Arbitral de fecha septiembre 30/16, por valor de **\$34.347.000**.

i) Costas y agencias en derecho a que fue condenada Crystal S.A.S. en Laudo Arbitral de fecha septiembre 30/16, por valor de **\$97.456.378**.

DÉCIMA TERCERA. Que, como consecuencia de las declaraciones solicitadas en las pretensiones SÉPTIMA y OCTAVA, se condene a la sociedad CASTRO YEPES Y CIA. LTDA. - EN LIQUIDACIÓN- al pago de la CLÁUSULA PENAL contenida en la cláusula DÉCIMA SEXTA del contrato suscrito entre DEMANDANTE y DEMANDADA el 29 de enero de 2015

por valor de **TREINTA Y DOS MILLONES CIENTO MIL PESOS M.C. (\$32.100.000)** correspondiente al valor de tres (3) cánones de arrendamiento mensuales vigentes al momento del incumplimiento. Esta suma se reembolsará debidamente indexada y con sus intereses legales, causados desde que se hiciera cada uno de los pagos periódicos hasta su devolución efectiva.

DÉCIMA CUARTA. Condénese a la DEMANDADA al pago de las costas y gastos procesales.”

B. Extemporaneidad en contestación de la demanda

La parte convocada, como se expresó previamente, contestó la demanda arbitral de manera extemporánea, por la que dicha respuesta, de acuerdo con la normatividad procesal vigente, no podrá ser tenida en cuenta por el Tribunal.

III. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL.

A. Juicio de Validez del Proceso – Presupuestos Procesales.

1. Para este Tribunal Arbitral 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 consecuentemente la legitimidad del laudo arbitral o de la norma jurídica particular que en este acto procesal se cree. Así pues, previo al análisis del fondo de la controversia, el Tribunal pone de presente que el proceso reúne los presupuestos procesales requeridos para su validez y, por ende, para permitir la expedición de un 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. 13 del 9 de abril de 2018.
 - c. Las partes convocante convocada son personas jurídicas de derecho privado, debidamente representadas, con capacidad de goce y de ejercicio. Así las cosas, tienen *capacidad para ser parte* y *capacidad para comparecer al proceso*, a través de sus representantes legales.
 - d. Ambas hicieron parte en el proceso y actuaron en el Arbitraje por conducto de sus apoderados judiciales idóneos, lo cual acredita el presupuesto del *derecho de postulación o ius postulandi*

- 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, es decir, con vigencia de la Ley 1563 de 2012.
- f. Se constata el presupuesto de la *demanda en forma*, puesto que ésta contiene todos los requisitos establecidos en los artículos 82 y siguientes del Código General del Proceso.

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

- a. Se corrobora la existencia del *interés para obrar*, ya que se vislumbra un interés económico perseguido por la parte convocante.
- b. El Tribunal verifica que a la fecha de expedición del presente Laudo hay ausencia –en principio- 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 correspondiente¹⁶, que:
 - i. La parte convocante consignó oportunamente las sumas de dinero que les correspondían a ambas partes, 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.
- d. No obra causal de nulidad que afecte la actuación.
- 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 convocante y convocada figuran como titulares

¹⁶ Cfr. primera audiencia de trámite (Cuaderno Principal, folios 746 v. ss.)

de la relación sustancial contenida en el contrato que contiene el pacto arbitral.

C. Juicio de la Bilateralidad de la Audiencia – Presupuestos de la Bilateralidad de la audiencia.

Este presupuesto es el que se refiere y el que concierne a las debidas notificaciones y, por ende, el que genera la posibilidad de defensa y contradicción de las partes en el proceso, de tal manera que se asegure que los actos procesales son aptos para cumplir la finalidad específica que les asigna la Ley procesal y que, efectivamente, sean conocidos por sus destinatarios. Así, pues, al auto admisorio de la demanda fue notificado por correo electrónico certificado a la parte convocada, tal como consta a folios 242 y ss del expediente; y todos los demás actos procesales fueron notificados también por correo electrónico certificado o en audiencia -por estrados-.

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

Encuentra el Tribunal que ha sido constituido para resolver las diferencias de carácter contractual entre dos sociedades comerciales que celebraron un contrato de arrendamiento de un local comercial ubicado en el Municipio de Neiva (Departamento del Huila).

Los problemas jurídicos a resolver por el Tribunal se concretan en los siguientes términos: determinar si dicho contrato es o no inexistente, si es o no nulo -de nulidad absoluta-, si ha sido o no incumplido por la parte convocada (arrendadora) y si el pago de su renta por parte de la convocante (arrendadora) carece o no de causa.

El Tribunal estima indispensable hacer algunas consideraciones generales previas a la valoración de las pretensiones, de las pruebas y de los alegatos de conclusión presentadas, tramitadas y hechos en el presente trámite arbitral.

LAS PRETENSIONES:

El 10 de mayo de 2017 se radicó en el Centro de Conciliación, Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia una demanda verbal de mayor cuantía, en la que se registra como demandante la sociedad Crystal SAS y como demandada la sociedad Castro Yepes y Cía. Ltda., en liquidación.

En la demanda se relacionan treinta y cinco (35) hechos que se encuentran descritos en otro aparte del presente laudo.

Las pretensiones de la demanda ascienden a catorce (14) y tienen como inicial que “se declara que el contrato de arrendamiento celebrado el 29 de enero de 2015, entre Castro Yepes y Cía Ltda, en liquidación, en calidad de arrendadora y Crystal SAS en calidad de arrendataria, en el que se dijo tener por objeto, la tenencia de un bien inmueble –local comercial- mencionado en los hechos de esta demanda, es INEXISTENTE por falta de los requisitos esenciales de OBJETO y CAUSA.” Y a partir de tal pretensión las trece (13) subsiguientes revisten carácter o naturaleza consecuencial o subsidiaria. Por tanto, en torno a las pretensiones, ha de analizarse como más relevante la concerniente a la que intenta la declaratoria de la inexistencia del contrato de arrendamiento, por falta de los requisitos esenciales de objeto y causa.

El Tribunal estima pertinente hacer algunas observaciones sobre la inexistencia del contrato en general, con anterioridad al análisis concreto de la controversia sometida a su determinación. Al efecto, se ha estimado que un contrato es inexistente cuando no existe un hecho, un acto, una declaración o una situación que no puedan ser reconocidos exteriormente. En particular no hay contrato:

- Si no existe o carece de capacidad jurídica el destinatario de una declaración de voluntad dirigida a producir efectos jurídicos o de una oferta;

- Si carece de objeto la oferta o la declaración dirigida a producir efectos como acto de autonomía de la voluntad;

- Si la aceptación no corresponde con la oferta, como consecuencia de su carácter equívoco;

- Si el hecho, la declaración o la situación son incompletas sin que sea posible atribuírseles algún valor jurídico, ni en espera de la producción sobrevenida de otros elementos que podrían añadirse.

La consecuencia fundamental de la inexistencia consiste en la ausencia total de cualquier efecto contractual, sin perjuicio de las restituciones y demás prestaciones o contraprestaciones a que hubiere lugar o eventualmente de responsabilidades derivadas de daños. Y como acontece en el presente caso se puede solicitar la declaración judicial de la inexistencia del contrato, contraída a la carencia de los requisitos de objeto y causa.

En relación con la capacidad y la voluntad, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha señalado que “están íntima y recíprocamente relacionadas poraue una v otra.

constituyen requisitos de validez necesarios de todo tipo de manifestación de la voluntad jurídica, con perjuicio de generar nulidad; sin embargo, tiene una fisonomía propia, sin confundirse, entre sí; así por ejemplo, la voluntad es requisito esencial o de existencia de los actos o negocios jurídicos, sustancialidad que no ostenta la capacidad, porque ésta, apenas es un presupuesto de la validez negocial. ... La capacidad de obrar se supedita a la existencia de una voluntad reflexiva o de discernimiento; de tal forma que representa el carácter dinámico por cuanto permite que el sujeto en ejercicio de su libertad negocial actúe produciendo efectos jurídicos con su conducta volitiva externa.” Continúa indicando la providencia que “... la voluntad es medular de la existencia de la declaración de voluntad jurídica, para que los actos o negocios jurídicos no devengan en inexistentes ...”, según providencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia de fecha 27 de noviembre de 2017, de la cual fue ponente el magistrado Luis Armando Tolosa Villabona.

En materia de causa del contrato pueden hacerse diversas consideraciones como que “*en los contratos bilaterales es la contraprestación a que están obligadas las partes y siempre se mantiene idéntica en el mismo tipo de contratos ...Cuando se trata de la causa de los negocios jurídicos, se está hablando de la razón de ser ellos existentes*”, según se advierte en la sentencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia del 8 de junio de 1954, de la cual fue ponente el magistrado Alfonso Márquez Páez.

Las pretensiones mencionadas las intenta el demandante en procura de ser acogidas en la sentencia que dé por concluido el correspondiente trámite y sólo podrán serle favorables si el examen crítico que hace el juez de las pruebas aportadas así lo permite deducir. A la pretensión, que ha de tener características de viabilidad, como que el juez pueda considerarla en la sentencia, y de eficacia, como que pueda ser acogida en la sentencia, se enfrenta la oposición que haga el demandado, orientada a rechazar la pretensión en sus características o requisitos, sea mediante la excepción, alegando hechos diferentes de los propuestos señalados por el demandante, sea empleando la objeción como conducta negativa del demandado. En el presente trámite arbitral que se resuelve, hubo pretensiones pero no oposiciones (excepciones u objeciones), dada la extemporaneidad de la contestación de la demanda, como ha quedado descrito en otro aparte de esta providencia.

Por tanto, las pruebas se vinculan con aquellas decretadas por el Tribunal, que en cuanto correspondan a peticiones de las partes son las de la parte demandante y las decretadas por el Tribunal de manera oficiosa, que no las de la demandada.

LAS PRUEBAS:

Para el juez, las pruebas que constituyen el referente objetivo de valoración frente a las cuales debe hacer el examen crítico que señala el Código General del Proceso, son

porque se aportaron por las partes en las ocasiones indicadas por las disposiciones pertinentes, sea porque fueron decretadas de manera oficiosa por el Tribunal. Ello es relevante porque el juez tiene posibilidad de admitir y considerar sólo pruebas legalmente permitidas y abstenerse de considerar cualquier prueba que no lo sea; tal consideración es relevante para impedir la concomitancia de su actuación con la ponderación de una prueba que no sea legal o de la cual el juez deba abstenerse en su consideración.

En el presente trámite arbitral el debate probatorio se contrae fundamentalmente a la valoración de las aportadas en la demanda, a las decretadas de oficio por el Tribunal que fueron allegadas por el propio Centro de Arbitraje, sin perjuicio de otra que fue la práctica de la declaración de parte que, con invocación del criterio de utilidad, dispuso el tribunal, conforme lo señaló el auto # 19 de 1º de junio de 2018.

Tal precisión es importante dada la imposibilidad de considerar cualquiera otra prueba, en vista del registro de ausencia de contestación de la demanda que, como se ha señalado en otros apartes de este proveído, fue extemporánea, lo que fue confirmado por autoridades judiciales –el Tribunal Superior de Medellín y la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia- que ejercieron control sobre el tema en virtud del ejercicio de acciones judiciales.

De manera concreta el referente probatorio está integrado por los siguientes medios:

- Luis Fernando González Usuga, en virtud de declaración rendida el 7 de mayo de 2018.
- Interrogatorio de parte absuelto por el señor Carlos Alfonso Castro Yepes.
- Declaración del señor Ricardo Molina Vargas.
- Declaración de parte decretado por el Tribunal respecto del señor Carlos Alfonso castro Yepes.
- Laudo arbitral proferido el día 30 de septiembre de 2016 dentro del proceso de Soluciones de Bienes y Servicios de Colombia SAS vs. Crystal SAS.

Las tres (3) primeras pruebas fueron decretadas por efecto de su solicitud en la demanda y su decreto por el Tribunal.

La declaración del representante de la convocada por apoderado de la propia parte, fue decretada por el Tribunal.

Las documentales del laudo proferido el día 30 de septiembre de 2016 al que se hizo previamente alusión y su secuencia judicial, fue decretada por el Tribunal.

El Tribunal aborda a continuación el análisis de las pruebas, vista la perspectiva de la pretensión de inexistencia contenida en la denominada “primera principal” del escrito correspondiente.

Al respecto sea lo primero indicar que el contrato fuente de la controversia correspondientes de arrendamiento de carácter mercantil, celebrado entre comerciantes, suscrito el 29 de enero de 2015 entre la demandada como arrendadora y la demandante como arrendataria.

El contrato de arrendamiento tiene como propósito negocial que *“una de las partes se obliga a proporcionar a la otra el goce de una cosa durante cierto tiempo, y este a pagar por dicho goce un precio determinado”*¹⁷. Es un contrato que participa de características de bilateral, oneroso, principal, consensual y conmutativo, las cuales concurren en el contrato específico que se trae a consideración del Tribunal, es decir, que frente a tales características no hay imperfección en el contrato de arrendamiento materia de disputa.

Los contratos que celebran los comerciantes pueden manifestarse verbalmente o por escrito, conforme lo prevé la disposición legal pertinente aplicable contenida en el Código de Comercio (artículo 824); en el caso analizado la voluntad de contratar quedó consignada en un documento que da cuenta de la celebración del contrato con fecha del 29 de enero de 2015, entre Castro Yepes y Cía Ltda, en liquidación, y Crystal SAS, como lo indica la pretensión “primera principal” del libelo de demanda. Del contrato aludido no hay pretensión alguna que sea declarado como inválido en cuanto a su firma o que medie prueba de su concomitancia con alguna incursión en el ordenamiento penal como que el contrato de arrendamiento haya de ser considerado como falso; se trata fundamentalmente, se reitera, que se declare inexistente por ausencia de requisitos esenciales de objeto y causa.

Respecto de tales requisitos esenciales, a fuer de aquello atrás indicado en términos generales respecto del objeto y causa para cualquier contrato, y de su entendimiento en la jurisprudencia en providencias pertinentes al caso analizado, tratándose del contrato de arrendamiento, como aquel que se examina, resulta pertinente precisar de nuevo, con calificada doctrina como la del profesor César Gómez Estrada, *“... que, a más de los elementos esenciales a todo contrato exigidos por la ley, como por ejemplo el consentimiento, en el de arrendamiento de cosas son esenciales también otras dos en torno a las cuales giran, respectivamente, las obligaciones del arrendador y del arrendatario, y que constituyen correlativamente el objeto y la causa de las prestaciones a cargo de cada uno. Estos dos elementos son: a) la cosa arrendada, y b) el precio o renta”*¹⁸, tópicos sobre los cuales el Tribunal luego hará varias consideraciones, sin perjuicio de lo cual adelanta que, al aludir a cosa arrendada, se entiende que se trata de la existencia de

¹⁷ Gómez Estrada, Cesar. De los principales contratos civiles, Editorial Temis, cuarta edición, 2008, página 196.

un bien que el arrendador entrega al arrendatario para que éste lo disfrute, al paso que del precio se estima que sin su presencia no hay contrato de arrendamiento, tanto que sin precio el contrato de arrendamiento se transforma, troca o muda en un contrato de comodato.

Los contratos, cualquiera que fueren e incluido el de arrendamiento celebrado entre comerciantes, para que sean considerados como inexistentes deben coincidir con alguna de las hipótesis indicadas en la parte inicial de estas consideraciones generales del Tribunal. En efecto, debe analizarse lo relativo a la capacidad de las partes, es decir, si carece de objeto la declaración dirigida a producir efectos como acto de la autonomía de la voluntad, esto es, si el arrendador contaba o no con capacidad para celebrar el contrato de arrendamiento con la sociedad arrendataria, a propósito de lo cual se tiene que en las pruebas allegadas no se disputa que quienes concurrieron a la celebración del negocio fueran o no representantes de las sociedades signatarias del contrato de arrendamiento sino que no habría producido la entrega de la tenencia del inmueble, cosa determinada dada en arrendamiento y que por efecto de tal situación, señalada por el demandante que lo es la sociedad arrendataria, en la segunda pretensión del escrito correspondiente, no causó renta alguna a favor de la arrendadora y que ésta debe reembolsar los cánones recibidos en las cuantías y por los meses de los años 2015 y 2016, indicados en la pretensión tercera.

Debe examinarse si la aceptación corresponde con lo ofrecido, esto es, si al momento de la celebración del contrato la arrendataria tuvo un equivoco derivado de los términos que le fueron planteados y si tal equivoco, si lo hubiere, fue de tal relevancia como para constituir una infracción que apareje coincidencia con la inexistencia, sea porque se omitió una solemnidad del acto, sea porque falte un requisito esencial que tratándose del contrato de arrendamiento, como se destacó en precedencia, consiste en la cosa arrendada y en el precio. Pero la ponderación de un equivoco, si lo hubiese, que tuviese tal envergadura, debe también analizarse frente a la profesionalidad de los intervinientes, en este caso, sociedades comerciales con habilidad para el ejercicio del comercio, al propio tiempo que en el estudio de ese análisis de exigencia exigible lo concerniente a la naturaleza de la prestación debida, que en el contrato de arrendamiento, de un lado, es la cosa arrendada, que supone su entrega y, de otra, el pago del respectivo canon. Al respecto el Tribunal identifica, de un lado, que respecto del local comercial, cosa dada en arrendamiento, hubo pago de diez y nueve cánones de arrendamiento, y que el asunto de la entrega de la cosa dada en arrendamiento tiene diversos abordajes. Cabe preguntar: hubo equivoco o reproche o inadvertencia o sorpresa respecto de la entrega de la cosa como para que, aún así, se hubiesen cancelado diez y nueve cánones, esto es, algo más de año y medio?

También el Tribunal debe examinar si media un hecho, una declaración o una situación incompleta a la que, por tal carencia de completud, no pueda atribuírsele algún valor jurídico. O que hubiese debido esperar a una situación sobrevinida de elementos que pudiesen añadirse. Al respecto el Tribunal halla en la prueba de oficio decretada atinente a un laudo arbitral varias veces mencionado en testimonios y declaraciones, un elemento

sobrevenida al momento de la celebración del contrato de arrendamiento cuya declaratoria de inexistencia se solicita. Como anticipo se señala que el mencionado laudo arbitral que, se repite, fue traído e incorporado al expediente luego de una determinación del propio Tribunal, reviste la presunción de acierto y legalidad que no fue desvirtuada ni por la acción de tutela impetrada ni por el recurso de anulación interpuesto, como emerge de la documentación remitida.

La pretensión de declaratoria de inexistencia se asocia con los requisitos de objeto y causa, de los cuales se hizo atrás una somera mención de sus características legales y de su interpretación en la doctrina y en la jurisprudencia.

Corresponde ahora, entonces, el análisis de las pruebas frente a la denominada pretensión “primera principal” de inexistencia por ausencia de los requisitos de objeto y causa.

Al analizarse desde la satisfacción del requisito de **capacidad** para la celebración del contrato de arrendamiento, necesario para efectos del objeto conforme lo señalado en la providencia de la Corte Suprema de Justicia del año 2017, se tiene que hubo un contrato de arrendamiento celebrado el 29 de enero de 2015 entre las partes contendientes en el presente trámite arbitral, a saber, Castro Yepes y Cía. Ltda., en liquidación, y Crystal, como arrendadora y arrendataria, el cual conforme a las pruebas recaudadas corresponde a un paso –uno más- de una secuencia de sociedades comerciales celebrando contratos de arrendamiento respecto de idéntica cosa arrendada, como lo es el local ubicado en la ciudad de Neiva (Huila). El Tribunal reseña que el contrato de arrendamiento mencionado versa sobre un local ubicado en la Calle 8 #3-24 del Municipio de Neiva.

Corolario de lo anterior se tiene que hubo capacidad, entendida como manifestación de voluntad orientada a producir unos determinados efectos en el mundo negocial, es decir, que no existe reproche o menoscabo de la capacidad para la celebración del contrato de arrendamiento materia del debate traído a consideración de este Tribunal, que se repite es una manifestación contractual dentro de un colectivo amplio o mayor de relaciones contractuales entre diversas sociedades con comunidad accionaria que han cedido posiciones contractuales, que han reconocido situaciones de hecho como se hizo patente en la declaración rendida por antiguo apoderado de la demandante. Para el Tribunal, tratándose de capacidad, la encuentra acreditada frente a las partes contendientes, esto es, la demandante Crystal –arrendataria- y Castro Yepes -en liquidación-, de manera que no hay mengua o defeción del elemento capacidad en la oportunidad de celebración del contrato o, por lo menos, no surge así de la forma planteada en el debate judicial que se resuelve.

El examen del contrato de arrendamiento desde la perspectiva de un **equivoco** en el cual se hubiese hecho incurrir a la arrendataria (la sociedad comercial Crystal SAS) por efecto

consideraciones específicas del Tribunal. El equívoco contractual para que tenga el alcance de provocar una inexistencia contractual implica que en las deliberaciones previas o al momento de la satisfacción de las prestaciones del contrato se haya tomado con desacierto algo que se entendía al revés, es decir, como cierto, esto es, que una situación relevante al momento de la celebración del contrato o de la entrega de la cosa arrendada se hubiese tenido como cierta y que no lo fuese. Un equívoco contractual para detonar la inexistencia solicitada en la demanda, en la pretensión "primera principal", requiere la comprobación de una situación verosímil de un error de significación

El equívoco, para que lo sea y que tenga la pretendida vocación de inexistencia de un contrato, es ajeno a la inadecuada valoración de los elementos antecedentes de la relación contractual en ocasiones signados por el legítimo interés de orden empresarial de mantener presencia comercial en una determinada región, ciudad o sitio específico. A juicio del Tribunal, al contar con conocimiento previo de los elementos propios de la relación contractual puede haber enmienda o enervarse la situación a la cual se le endilga la generación del equívoco y erigirse en una decisión empresarial, con efectos a la postre indeseados o imprevistos, no necesariamente coincidentes con un equívoco contractual.

Apareja también un análisis vista la perspectiva de profesionalidad de las sociedades arrendadora y arrendataria del bien inmueble situado en Neiva, la primera demandada y la segunda demandante en el presente trámite, pues se trata de sociedades que en el curso habitual de sus actividades comerciales, propias del desarrollo de su objeto social, celebran frecuentes contratos de arrendamiento, de hecho en Neiva la sociedad demandada, por afirmación que hizo su representante legal, ha permitido el uso, goce y disfrute de la cosa arrendada a varias empresas con diferentes actividades, antes y después de la relación contractual disputada con la demandante y, a su vez, la sociedad demandante celebra variados contratos de arrendamientos, según reseña en el testimonio de Luis Fernando González Usuga.

Que las sociedades tengan una trayectoria y un desempeño relativamente conocido y no necesariamente parejo, dadas las dimensiones empresariales de cada una, en la celebración de contratos de arrendamiento, admite un análisis del cumplimiento de las obligaciones profesionales previas a la celebración del contrato y naturalmente al momento de la satisfacción de las prestaciones propias de las obligaciones asumidas, como que el criterio de diligencia corresponde a una profesionalidad apropiada con aptitud para tener la dimensión de las prestaciones que deben atenderse, como la entrega de la cosa arrendada y el pago de los cánones del arrendamiento; para el Tribunal la profesionalidad de cada partícipe es relevante no sólo por la frecuencia y número de contratos que se celebran sino porque el conocimiento no es simple o básico frente a las prestaciones que emergen del contrato de arrendamiento, porque previamente pudo o no estar en posibilidad de conocer los elementos del contrato de arrendamiento. La extensión de la diligencia exigible es relevante para efectos de la determinación de la existencia o inexistencia del contrato, en especial si hay una excusa razonable frente a aquella.

En materia de la configuración de un **equivoco** con entidad tal que sea coincidente con la pretendida inexistencia, al mismo tiempo que frente a la **capacidad jurídica** respecto de lo **completo** (o completud o completitud) de la información o del proceso como tal, cabe preguntarse –como lo debe hacer el Tribunal– si el demandante, arrendataria del bien en Neiva, conocía las vicisitudes en torno a la cosa arrendada, y la demandada, arrendadora del bien en Neiva, conocía los elementos del contrato. De igual manera debe preguntarse si hubo o no entrega de la cosa arrendada y si se pagaron los cánones. Y para atender tales inquietudes, el Tribunal naturalmente toma apoyo en las pruebas legalmente allegadas, único mecanismo apto para resolverlas y precisa, entonces, lo siguiente:

1- Identifica que en relación con el conocimiento de la secuencia contractual se tiene que primero fue la sociedad Almatex, luego Crystal, la que celebró el contrato con la sociedad Serna Lobo, la que lo cedió luego a Soluciones en Bienes y Servicios, y luego aparece la sociedad Castro Yepes como arrendadora, es decir, que de la inicial relación entre Almatex y Serna Lobo se pasa, con posterioridad a varias modificaciones de sociedades, a la relación controvertida entre Crystal y Castro Yepes.

Castro Yepes, al propio tiempo que Almatex y Crystal, sociedades comerciales habituadas a la celebración de contratos de arrendamiento, adelantaron diversas tratativas comerciales con la sociedad arrendadora aquí demandada y respecto de la cosa arrendada hubo una contención antecedente a la cual se ha hecho referencia repetidamente en los testimonios y desde luego en el presente laudo; a juicio del Tribunal, Crystal, como sucesora contractual de Almatex, conocía la situación de la cosa arrendada, en el sentido que había singularidades en torno a la propiedad, a la tenencia, pues primero fue la sociedad Serna Lobo, posteriormente Soluciones en Bienes y Servicios y, a la postre, Castro Yepes, hoy en liquidación.

Así surge de lo indicado por el testigo Luis Fernando González Usuga, abogado de profesión y cuya tacha como testigo sospechoso hecha por el apoderado de la sociedad demandada se analiza y se decide en otro aparte de la presente providencia, quien fuera representante legal judicial de la sociedad Crystal a la cual estuvo vinculado en la mencionada calidad hasta el año 2008 y, en general, como asesor externo hasta el año 2016, quien en diligencia de testimonio llevada a cabo el 7 de mayo de 2018 da respuesta a una pregunta hecha por el señor apoderado de la demandante:

“Explique un poquito mejor eso, doctor Luis Fernando, ¿ cómo así que le había pagado a Soluciones, que ya le había pagado a Castro Yepes?

Contesto: Sí, porque Crystal en su buena fe, en su momento dice: bueno, llegó Castro Yepes, está instigando, está amenazando, está incomodando. Soluciones no aparece, yo le consigno una plata pero no me aparecen, entonces celebro el contrato ahora con Castro Yepes y el digo a Soluciones: vea, no me entiendo más con usted. Soluciones dice No, un momentico es que usted me tenía que seguir pagando a mi porque yo ya le venía pagando a Castro Yepes. Entonces, el laudo arbitral lo que dice es No señor, usted le tiene que pagar

penalidad, etcétera, con honorarios y entonces Crystal, vencido en este juicio, le tocó pagar a Soluciones en Bienes y Servicios”.

En la misma diligencia, el testigo González Usuga indica lo siguiente:

“Arbitro: ya está dispuesto el testigo para contestar. Contesto: Sí, es decir, lo que pasa es quiero responder que ahí está y ahí digo, y gracias, usted me está ayudando a responder bien esto, porque ahí digo que nos tomamos cuatro o cinco meses, que estuvieron mediados por un estudio riguroso de los títulos de la propiedad, y que cuando encontramos que Castro Yepes efectivamente era el titular del inmueble y nos acreditaba que ejercía además como señor y dueño, pues dijimos, como he dicho aquí a través de esta diligencia, de buena fe, apegado a los principios y a la ley, celebrar el contrato con Castro Yepes.”.

Para el Tribunal, en el cotejo que de manera concreta viene realizando frente a los requisitos o elementos que estructuran lo relativo a la inexistencia del contrato de arrendamiento que la sociedad comercial demandante invoca como pretensión “primera pretensión”, no se observa imperfección o fisura o quebranto en lo atinente a la capacidad jurídica del destinatario o del arrendatario (la sociedad demandante) del negocio jurídico, pues emerge del testimonio del testigo González Usuga que previamente hubo deliberación, investigación y pesquisas respecto del verdadero titular del inmueble, que lo hizo en desarrollo de la buena fe y, también relevante, que había conocimiento acerca de la situación del inmueble, es decir, que tanto Soluciones en Bienes y Servicios (como lo reconoció un laudo arbitral que se ha mantenido incólume en virtud de la presunción de acierto y legalidad refrendada en sendas oportunidades por autoridades judiciales) como Castro Yepes, contaban con derechos o frente a ellos mediaba una situación singular de titularidad de la cosa arrendada. Significa lo anterior que, para el Tribunal, no hay atisbo o asomo siquiera de un factor sorprendente, al momento de la celebración del contrato, frente a la sociedad demandante, respecto de la situación del inmueble, y no podría haberlo porque el contrato con Castro Yepes se celebró posteriormente al examen por parte de la sociedad demandante de la titularidad del inmueble.

Por tanto, como corolario de este aparte, hubo capacidad íntegra, es decir, no hay mengua o restricción de la capacidad jurídica al momento de la celebración del contrato de arrendamiento, al propio tiempo que había conocimiento de la situación de la cosa arrendada, bien inmueble ubicado en Neiva.

2– En materia de equívoco al momento de la celebración del contrato, que tuviese la entidad de configurar un elemento para la inexistencia solicitada en la pretensión “primera principal” de la demanda, el Tribunal hizo previamente algunas consideraciones en torno a la noción de equívoco, y le corresponde analizar también si la manifestación de

inmersa en la hipótesis de equívoco, como para deducir de la misma una situación afflictiva del contrato asociado con la inexistencia, es decir, si por las partes se tomó algo por cierto que no lo fuese.

En la presente providencia se describió con anterioridad qué implicaba el carácter de equívoco, visto desde el conocimiento de las situaciones asociadas con la cosa arrendada, local apto para albergar un establecimiento de comercio en la ciudad de Neiva. Del testimonio del abogado González Usuga se deduce que hubo molestias, dificultades, confrontaciones y, en general, incomodidades entre los representantes de la sociedad Bienes y Servicios, los representantes de la sociedad Castro Yepes y los voceros de Crystal, en torno al titular del mencionado local comercial que implica la terminación del contrato con la sociedad Bienes y Servicios y la celebración de un nuevo contrato con la sociedad Castro Yepes de fecha 29 de enero de 2015.

La terminación del contrato respecto del varias veces mencionado local comercial en la ciudad de Neiva, suscitó una controversia judicial tramitada por un tribunal arbitral, de cuya determinación judicial contenida en laudo de fecha 30 de septiembre de 2016, hubo recurso de anulación que se declaró infundado por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín. Este Tribunal precisa que la parte resolutive del mencionado laudo dispuso, entre otras cuestiones: declarar la prosperidad de las pretensiones principales de la demanda, dejar sin efecto la terminación unilateral por parte de Crystal S.A.S. del contrato de arrendamiento con Soluciones en Bienes y Servicios de Colombia S.A.S., declarar la terminación de dicho contrato de arrendamiento, ordenar la restitución del inmueble por parte de Crystal S.A.S. a Soluciones en Bienes y Servicios de Colombia S.A.S. en un plazo de quince (15) días hábiles y condenar a Crystal S.A.S. a pagarle a Soluciones en Bienes y Servicios de Colombia S.A.S. los cánones de arrendamiento causados y no pagados entre el 1 de marzo de 2015.

Se tiene, entonces, que la demandante Crystal conocía la situación del local comercial tanto cuando el arrendador era la sociedad Bienes y Servicios como cuando lo era la sociedad Castro Yepes, como que para celebrar este segundo contrato –como atrás se mencionó- se empleó diligencia acerca de la titularidad del bien durante varios meses, según se atestiguó en el trámite arbitral en aparte que atrás se transcribió.

Hay comprobación, entonces, de la capacidad de quienes suscribieron el contrato, no se advierte al respecto equívoco alguno.

3– En materia de sobrevinencia de situaciones desconocidas, es decir, de situaciones ajenas al conocimiento al momento de la celebración del contrato de arrendamiento, cabe preguntarse si hubo sorpresas, es decir, situaciones que conocidas por una de las partes no fueron transmitidas a la otra, debiendo haberse informado.

El Tribunal encuentra acreditado, en segundo lugar, que del contrato sobre el cual versó otro trámite arbitral, el mismo cuya aducción al expediente se decretó de oficio, celebrado entre Bienes y Servicios y la sociedad Crystal no puede haber análisis alguno diferente a su registro, al predicarse del mismo la presunción de acierto y legalidad, por lo demás en sendas oportunidades confirmada, en la cual Crystal fue vencida.

El Tribunal encuentra también acreditado, en tercer lugar, que el contrato sobre el cual versa la controversia en el presente trámite fue celebrado por partes con capacidad, sin que mediaran equívocos y, en adición, se empleó por parte de Crystal una labor de verificación acerca del local que constituye el objeto del contrato, es decir, la cosa arrendada, es decir, que el Tribunal no identifica una anomalía frente a la información completa o íntegra, de manera que no se ha acreditado agravio a la completud.

El Tribunal debe también indicar, en relación con los elementos del contrato de arrendamiento, que la pretensión que se viene analizando se orienta a la declaratoria de inexistencia y no a la de validez del negocio jurídico, como se mencionó en los alegatos de conclusión por parte del señor apoderado de la parte demandante. Esta precisión resulta indispensable frente al examen hecho sobre la pretensión primera principal contenida en la demanda presentada por procurador judicial diferente a quien alegó de conclusión, que se vincula fundamentalmente con la inexistencia, de la cual se han hecho varios comentarios que fundamentan las determinaciones que se adoptarán en la parte resolutive de la presente providencia.

El Tribunal estima útil hacer énfasis en que, como lo ha dicho precedentemente, no hay quebranto en la estructuración de los requisitos esenciales del negocio jurídico en general y tampoco frente a los específicos del contrato de arrendamiento. En efecto, respecto de los requisitos generales del contrato quedó analizada la capacidad de quienes concurren a su celebración —ambos comerciantes y por ende profesionales de su actividad, uno de los cuales empleó varios meses a verificar la titularidad del inmueble— y que tal capacidad operó sin mengua; también se analizó que no hubo equívoco o sorpresa alguna en la tratativa o celebración del contrato de arrendamiento pues la parte demandante respecto del mismo inmueble conocía su situación en tanto que hubo trámite arbitral precedente sobre la terminación del contrato entre la parte demandante y otra sociedad, y que luego esa misma parte demandante celebró otro contrato de arrendamiento con la sociedad demandada; además, que hubo integridad en la información en el contrato que se trae a consideración y determinación del Tribunal.

Pero de manera más específica, el Tribunal registra que se trata, la demandante, de una sociedad comercial con profesionalismo que, para efectos de la distribución de los bienes que produce, celebra contratos de arrendamientos primero con una sociedad comercial con la que adelanta un trámite arbitral por la terminación del contrato y luego celebra otro con otra sociedad respecto del mismo local. Se trata de la misma sociedad, la demandante, que concurre a la celebración de sendos contratos, que conoce la situación del inmueble, pues al lado anterior, entre la sociedad Bienes y Servicios y Crystal, tiene

fecha del 30 de septiembre de 2016, en el cual se prevé una orden de entrega de quince(15) días a partir de su ejecutoria, es decir, a mediados del siguiente mes de octubre del año 2016, al paso que el contrato de arrendamiento disputado en el presente trámite y del cual se solicita la declaratoria de inexistencia tiene fecha de 29 de enero de 2015, esto es, veinte meses atrás de la fecha del anterior laudo. Significa lo anterior que, por lo menos, a lo largo del año 2015 y hasta septiembre de 2016, la demandante bien conocía la situación del local materia del primer pronunciamiento en laudo arbitral y que del mismo pagó cánones de arrendamiento, es decir, que conocía exactamente la cosa arrendada y el precio o renta lo asumió. No se trata, entiende el Tribunal, de que haya habido sorpresas –se reitera- o situaciones sobrevenidas ajenas al conocimiento de las partes, sino fundamentalmente que frente a la necesidad o apetencia, legítima por lo demás del empresario que desarrolla sus actividades mediante la sociedad comercial demandante, de contar con un local de distribución en la ciudad de Neiva, celebró sucesivos contratos a sabiendas de la situación del inmueble, sea porque ese conocimiento proviniese del trámite arbitral anterior o de la labor de verificación que, como comerciante profesional, adelantó con apoyo profesional para establecer, como se afirmó en el proceso, la titularidad del inmueble y pagó los respectivos cánones; de manera que devino malograda la labor de pesquisa realizada en la etapa previa a la celebración del contrato, sin que ello se eriga en causal configurativa de la inexistencia del contrato.

Por lo demás, el Tribunal observa que en los anexos de la demanda hay un documento que da cuenta de un proceso de restitución del inmueble de Castro Yepes vs. Crystal y, a su vez, otro que da cuenta de otro de la misma naturaleza restitutoria de Bienes y Servicios vs. Crystal SAS, al igual que se advierte en la respuesta a la demanda de éste último un allanamiento de Crystal a la entrega del inmueble a Bienes y Servicios y, en adición, una sentencia del Juzgado 5º Civil del Circuito de Neiva que ordena la entrega del inmueble en abril de 2017 a Bienes y Servicios. Respecto de estas varias y múltiples relaciones no se adelantó labor alguna, por no corresponder al tema por decidir en este trámite, que se repite se contrae a declarar o no la inexistencia del contrato en discusión dentro del presente proceso arbitral, como pretensión primera principal planteada en la demanda.

Y al arribar a este nivel de la providencia que dé por concluido el presente trámite arbitral, el Tribunal debe indicar, como conclusiones:

1. Que no obstante la ausencia de contestación de la demanda, aspecto mencionado en varias etapas del trámite y a la cual se hizo alusión en la audiencia de alegaciones, por los dos (2) señores apoderados de las partes, el Tribunal partió para su razonamiento en materia probatoria de aquellas aportadas por la parte demandante y de las decretadas de oficio, unas y otras sometidas al control de legalidad previsto en el Código General del Proceso;

2. Que con base en tal razonamiento probatorio, no se advierte acreditación de la inexistencia impetrada en la pretensión primera principal de la demanda;

3. Que hecha esa precisión, procederá la declaratoria de improsperidad de tal pretensión y de las siguientes que dependían del éxito de aquella, es decir, que impróspera la pretensión primera, habrán de serlo las siguientes consecuenciales a ésta.

El Tribunal debe a continuación abordar lo relativo a las restantes pretensiones, diferentes a la primera principal de inexistencia, ya abordada precedentemente. En tal sentido, las pretensiones cuarta, séptima y décima que corresponden a las pretensiones de nulidad absoluta, incumplimiento de contrato y a que el pago de la renta carece de causa que agrupan, y otras secuenciales y asociadas con la prosperidad o improsperidad de cada una de ellas, referidas todas a hechos que se entienden anómalos o imperfectos o concomitantes con las hipótesis legales de nulidad absoluta, incumplimiento de contrato y ausencia de causa para el pago de los cánones de arrendamiento.

Las consideraciones generales hechas con antelación atinentes a la pretensión “primera principal”, fundamental en la demanda incoada, resultan pertinentes como referente para la resolución de las restantes pretensiones y, con tal criterio, el Tribunal debe indicar, como ya lo precisó, que frente a los términos en los cuales fue planteada la pretensión “primera principal” asociados con la inexistencia del contrato por afectación vinculada con los elementos de objeto y causa, tal situación de afectación no se configura ni se acreditó, es decir, respecto de la pretendida ausencia de elementos de objeto y causa no hay comprobación objetiva de su carencia en el contrato de arrendamiento tantas veces mencionado, origen del presente trámite.

Se recaba que se trata de la misma sociedad que celebra contratos de arrendamiento, primero en uno con la sociedad comercial Bienes y Servicios cuya terminación fue objeto de otra controversia arbitral resuelta adversamente para la sociedad aquí demandante y otro con la sociedad aquí demandada, pero con la misma sociedad demandante, en la cual la concurrencia de fechas permite colegir que mediaba conocimiento, ausencia de equívocos, capacidad jurídica, entre otras circunstancias, y ninguna configuración, por ejemplo, de vicios del consentimiento o de los requisitos que diesen lugar a una declaratoria de inexistencia.

Pero como ahora se trata, en este acápite, de resolver las restantes pretensiones, el Tribunal toma fundamento de las consideraciones que presidieron el entendimiento o el razonamiento probatorio para examinar la inexistencia deprecada, y como tal entendimiento y tal razonamiento concluyeron en que faltaba eficacia en la prueba para acoger la súplica de inexistencia, las mismas habrán de constituir el referente para el examen de las restantes pretensiones de nulidad absoluta, incumplimiento y ausencia de causa en el pago de los cánones.

De la nulidad absoluta:

Cuando quiera que un acto carece de los elementos esenciales para su formación o para su validez, el acto es nulo. Cuando los elementos de los cuales carece el acto son los necesarios para su formación, aquel es nulo de nulidad absoluta. Capacidad, consentimiento, objeto y causa son los elementos esenciales del contrato cuya ausencia detona la configuración de la nulidad absoluta.

La nulidad absoluta puede ser incluso declarada de oficio por el juez en razón que se halla prevista en resguardo de la Ley y también de la moral, pero debe emerger de manifiesto para el juicio del juez, es decir, debe ser ostensible la infracción. Cuando salta a la vista con la simple lectura o con la mera confrontación del instrumento respectivo, como lo ha dicho la doctrina, por ejemplo, el tratadista chileno Alessandri Rodríguez. Pero no basta que esa infracción o manifiesta anomalía de gravedad esté patente sino que se pretenda hacer valer en un proceso, como lo sostuvo la Corte Suprema en sentencia del 26 de agosto de 1938, que si bien admite morigeraciones y desarrollos, también lo es que para efectos de cualquier contención es el elemento central, que aquel acto del cual se endilga nulidad absoluta y que se declare como tal por el juez se refiera o contraiga al acto debatido en el proceso.

Pero en este caso se trata de una pretensión impetrada por la convocante. Y al respecto cabe señalar, en primer lugar, que la nulidad absoluta es una sanción impuesta a quien deliberadamente infringe los mandatos de la Ley y, en segundo lugar, que conforme a la denominada doctrina de los actos propios, desarrollada en diversas jurisprudencias por la Corte Suprema de Justicia y la Corte Constitucional, y a partir de la eliminación primero de alguna previsión del artículo 15 de la ley 95 de 1890 y la incorporación luego del artículo 2º de la ley 50 de 1936, debe analizarse si procede la declaratoria de nulidad absoluta –no la deprecación de la misma- si la persona que celebra el contrato sabía o debía saber el vicio que supuestamente la invalidaba.

Aquí procede precisar que se puede suplicar la nulidad absoluta y que el análisis del comportamiento contractual puede indicar su procedencia o improcedencia, y bien vale la pena recordar que, en el caso analizado, la situación que suscita la declaración de nulidad absoluta deriva para el demandante de la falta de los requisitos esenciales de objeto y causa, aspectos ya analizados en precedencia y fundamentalmente demarcados, para el Tribunal, con la concurrencia de capacidad sin restricción y la ausencia de equívocos contractuales, específicamente para el arrendamiento, por la cosa arrendada y los cánones.

Es evidente que el demandante tiene interés, en los términos del artículo 2º de la ley 50 de 1936, para alegar la nulidad absoluta, pero no alcanza la prueba para demostrar que

haya objeto o causa ilícita. Las condiciones que debe reunir el objeto, como que sea posible, que sea determinado, que sea comerciable, que sea lícito y apreciable en dinero, hacen presencia en el contrato de arrendamiento analizado; el Tribunal estima que habrá de cotejar el objeto del contrato con la condición de lícito, pues a ella se orienta el cargo del demandante, y observa que el mencionado contrato no es contrario a la Ley, al orden público o a las costumbres, si se emplearan las categorías tradicionales o, en términos más genéricos, como se infiere del Código Civil, no se trata de un hecho prohibido por las leyes o que sea contrario al orden público. Si la ilicitud del objeto, que es necesaria para la nulidad absoluta, se asocia con que las obligaciones que emergen del contrato fuesen extrañas al ordenamiento o que lo agraven, el Tribunal indica que no registra tal concomitancia entre el contrato y la ilicitud del objeto.

Pero si se analizara desde la causa y que ésta fuese ilícita, como se plantea en la demanda presentada por apoderada judicial, habría que indicar que siendo propia de los contratos, debe indicarse que, como lo señala el artículo 1524 del Código Civil: “se entiende por causa el motivo que induce al acto o contrato”. Se trata de indagar el querer del contratante, influyendo no solamente en la validez o inexistencia del acto sino también en su permanencia, como lo tiene establecido desde hace varias décadas la jurisprudencia¹⁹.

Y a este respecto debe indicarse que el móvil que indujo a la celebración del contrato, para el Tribunal con base en los testimonios allegados y en especial de aquellos transcritos en apartes precedentes, constituye la necesidad de contar con un sitio de distribución de productos en Neiva y de obtener, en cambio, un canon de arrendamiento, la afirmación que se hace en el trámite consiste en que el local fue entregado –así lo afirma el representante de la sociedad Castro Yepes y compañía en liquidación en el testimonio rendido el 7 de mayo de 2018, al atender una pregunta del apoderado de la sociedad demandante-, y con base en lo cual se pagaron cánones de arrendamiento, los mismos que se pretende sean devueltos por la demandada a la demandante; recuérdese, por lo demás, otra afirmación en el sentido que la verificación por parte de la demandante acerca de la titularidad del bien tomó varios meses, como manifestación de diligencia profesional.

Cabe preguntar, en materia de móviles -que existen para cada parte-, como lo hizo atrás el Tribunal, si el pago de cánones no presupone un acto singular de reconocimiento o cuando menos de consolidación de una situación contractual respecto del local, máxime cuando se pagan varios meses, incluso más de un año? En asunto de móviles, el pago de cánones por un lapso temporal algo extenso no implica un querer del contratante frente a la solidez, estabilidad y permanencia de un contrato? El querer del contratante se manifiesta tanto en la celebración del contrato, de lo cual ya se hizo el respectivo abordaje, como en el mantenimiento de sus efectos.

¹⁹Ordial Angel Ernesto. *Ineficacia de los actos jurídicos*. “Colección clásica” de Ediciones de la

Dentro de un criterio de razonabilidad, que integra el examen crítico del operador judicial o que es variante del razonamiento probatorio, el querer de un contratante ha de ponderarse también frente al interés o la intención de mantener los efectos de un contrato, en este caso mediante el pago de cánones por varios meses superiores a un año. De qué manera razonablemente puede explicarse, frente a un juez o por el mismo juez, que no sea indicativo de un designio de preservación o mantenimiento de un contrato de arrendamiento, el pago de cánones, máxime cuando se trata de comerciantes guiados por el lícito ánimo de lucro?

Ese criterio de razonabilidad para el operador indica que no hubo equívocos para el pago de tantos cánones correspondientes a meses superiores al año, esto es, que no se tomó por disimulo a la sociedad demandante o que se le ocultó algo por tantos meses como aquellos por los cuales se pagaron cánones. Resulta pertinente preguntar si se “pilló desprevenido” a la sociedad demandante como para que hubiese cancelado cánones por tantos meses? La sorpresa en el ordenamiento jurídico resulta reprochable pues atenta contra la confianza entre las partes, por lo que entraña de engaño u ocultamiento de circunstancias²⁰ y la capacidad de generación de perturbaciones.

Así, entonces, el Tribunal resolverá como imprósperas las pretensiones cuarta, quinta, y sexta de la demanda presentada por la apoderada de la sociedad demandante.

Del incumplimiento del contrato:

En adición a las pretensiones de inexistencia y de nulidad absoluta, se señala la de incumplimiento del contrato como pretensión séptima, y consecuenciales de la misma las pretensiones octava, novena, décimo segunda y décimo tercera.

En el presente caso se señala por la apoderada de la demandante que hubo incumplimiento del contrato porque no se entregó la cosa arrendada, que constituía la obligación asumida en el contrato correspondiente. Al respecto el Tribunal parte de la consideración que el contrato debe cumplirse exacta e íntegramente, sin que sea menester que lo haga el titular del derecho -o de la obligación-.

En este caso, de nuevo, el Tribunal debe indicar que la demandante conocía la situación del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

Esas circunstancias eran conocidas expresamente por la sociedad demandante, tanto así que de los testimonios y, en general, del expediente se advierte que una representante de

²⁰ Jaramilla, Mar. Cordero. “Aproximación a los cláusulas consecutivas en el ámbito contractual”

la sociedad Crystal, demandante en el presente trámite, concurrió al local para participar en su entrega por parte de la aquí demandada, y que para posibilitarlo fue menester la rotura de unos candados, pero más relevante fue el pago de los cánones.

Se ha acreditado en el trámite que hubo una oportunidad en la cual, al parecer en medio de confrontaciones, pero con presencia y conocimiento de la demandante, se intentó e hizo la entrega del inmueble, así lo señala el representante de la demandada en un comportamiento que se estimó de una determinada manera por el apoderado de la demandante en la oportunidad de alegaciones, mientras que en la demanda suscrita por la anterior apoderada, también de la demandante, se alude a una absoluta carencia de entrega del inmueble.

Se agrega, de nuevo, que además canceló cánones y que, según el representante de la sociedad demandada, habría presuntamente entregado el bien el 1 de febrero de 2015; se indica, por lo demás, que según el literal g) del hecho 34 de la demanda se pagaron cánones desde el mes de marzo de 2015.

Adicionalmente, considera el Tribunal que la entrega del inmueble se trata de un hecho superado o de una obligación carente de objeto, y que por ende la misma era de imposible cumplimiento para la convocada, ya que el inmueble o local comercial a entregar se encontraba ya en poder de la convocante, lo cual es reconocido por ésta desde la propia demanda (Cfr. Hechos 14 y 31 de la demanda).

Con ese marco, entonces el Tribunal registra que no hubo incumplimiento del contrato y por tanto no se declarará próspera la pretensión séptima ni las consecuenciales octava, novena, décimo segunda y décimo tercera.

Carencia de causa:

La pretensión décima se elabora con base en la carencia de causa en la recepción de los cánones de arrendamiento frente a la sociedad demandada, Castro Yepes, como consecuencia de una contraprestación por un inmueble que nunca fue entregado por la sociedad demandada.

Varios apartes, a lo largo de la presente providencia, se han referido a la causa del contrato. Huelga, entonces, repetir lo dicho atrás en torno a la causa y a que de la misma, con las consideraciones hechas, no se advierte deficiencia o imperfección o anomalía o defecto o falta, en los términos en los cuales fueron planteadas en su momento las pretensiones.

Corolario de ello será la declaratoria de improsperidad de la pretensión décima y de su consecencial, la pretensión décimo primera.

E. Tacha de testigos:

El artículo 211 del Código General del Proceso establece:

“ARTÍCULO 211. IMPARCIALIDAD DEL TESTIGO. Cualquiera de las partes podrá tachar el testimonio de las personas que se encuentren en circunstancias que afecten su credibilidad o imparcialidad, en razón de parentesco, dependencias, sentimientos o interés en relación con las partes o sus apoderados, antecedentes personales u otras causas.

La tacha deberá formularse con expresión de las razones en que se funda. El juez analizará el testimonio en el momento de fallar de acuerdo con las circunstancias de cada caso.”

La parte convocada, a través de su apoderado, en audiencia de instrucción llevada a cabo el día 7 de mayo de 2018, tachó de *sospechosos* a los testigos de la parte demandante, Luis Fernando González Usuga y Ricardo Molina Vargas, fundamentalmente debido a sus relaciones y vínculo contractual con la convocante, el primero por haber sido representante legal y el segundo por ser proveedor de Crystal.

El Tribunal declarará que dichas tachas no prosperan ya que, luego de examinar y apreciar las declaraciones de dichos testigos de manera exhaustiva, esto es, con mayor severidad que la usual, de acuerdo con la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia²¹ y del Consejo de Estado²², no encuentra que se vea afectada en el caso concreto su credibilidad o imparcialidad, además de que fueron evaluados junto con los demás elementos probatorios arrojados al proceso.

F. Juramento Estimatorio.

El artículo 206 del C.G.P. establece que:

“Artículo 206. Juramento estimatorio. Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará

²¹ Cfr. CSJ, Sent. feb. 12/80. M.P. José María Esguera Samper.

²² Cfr. Consejo de Estado, Sent. 12/80. M.P. José María Esguera Samper.

la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación

Formulada la objeción el juez concederá el término de cinco (5) días a la parte que hizo la estimación, para que aporte o solicite las pruebas pertinentes.

Aun cuando no se presente objeción de parte, si el juez advierte que la estimación es notoriamente injusta, ilegal o sospeche que haya fraude, colusión o cualquier otra situación similar, deberá decretar de oficio las pruebas que considere necesarias para tasar el valor pretendido.

Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) la que resulte probada, se condenará a quien la hizo a pagar a la otra parte una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia.

El juez no podrá reconocer suma superior a la indicada en el juramento estimatorio, salvo los perjuicios que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda o cuando la parte contraria lo objete. Serán ineficaces de pleno derecho todas las expresiones que pretendan desvirtuar o dejar sin efecto la condición de suma máxima pretendida en relación con la suma indicada en el juramento.

El juramento estimatorio no aplicará a la cuantificación de los daños extrapatrimoniales. Tampoco procederá cuando quien reclame la indemnización, compensación los frutos o mejoras, sea un incapaz.

Parágrafo. *También habrá lugar a la condena a la que se refiere este artículo a favor del Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, en los eventos en que se nieguen las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios. En este evento, la sanción equivaldrá al cinco por ciento (5%) del valor pretendido en la demanda cuyas pretensiones fueron desestimadas.*

La aplicación de la sanción prevista en el presente parágrafo sólo procederá cuando la causa de la falta de demostración de los perjuicios sea imputable al actuar negligente o temerario de la parte."

Con fundamento en las normas contenidas en el inciso 4º y en el parágrafo del artículo 206 del Código General del Proceso, previamente transcrito, y no obstante las pretensiones de condena o indemnizatorias formuladas en la demanda no prosperaron, el Tribunal no condenará a la parte convocante a las sanciones previstas en las mismas, toda vez que el enunciado normativo no aplicaría, por cuanto que no hubo para el Tribunal ausencia de prueba o falta de demostración del monto de los supuestos perjuicios y, de igual forma, no se observa que al momento de formular el juramento estimatorio la parte demandante haya actuado de manera desproporcionada, reprochable, abiertamente negligente o temeraria, por lo cual considera el Tribunal no puede generarse el pago de la sanción referida en el artículo antes transcrito.

G. Costas.

El artículo 365 del Código General del Proceso establece:

“ARTÍCULO 365. CONDENA EN COSTAS. *En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia la condena en costas se sujetará a las siguientes reglas:*

1. Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, o a quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación, casación, queja, súplica, anulación o revisión que haya propuesto. Además, en los casos especiales previstos en este código.

Además se condenará en costas a quien se le resuelva de manera desfavorable un incidente, la formulación de excepciones previas, una solicitud de nulidad o de amparo de pobreza, sin perjuicio de lo dispuesto en relación con la temeridad o mala fe.(...)” (subrayas del Tribunal)

El Tribunal, en materia de costas, atendiendo a criterios de ponderación, razonabilidad, equidad y justicia, entre otros, considera que lo adecuado en materia de asunción de gastos y honorarios decretados dentro del presente proceso arbitral es que cada una de las partes asuma la mitad, es decir, el cincuenta (50%) por ciento de ellos.

Esto teniendo en cuenta, en lo atinente a las costas –y agencias en derecho-, que si bien las pretensiones de la demanda no prosperaron, tampoco lo hizo la solicitud de nulidad propuesta por la parte convocada (Cfr. Folios 641 y ss del Expediente Arbitral) y, adicionalmente, que la contestación de la demanda fue extemporánea por parte también de la demandada.

En ese orden de ideas el Tribunal tendrá en cuenta que la parte convocada consignó el cien por ciento (100%) de los gastos y honorarios decretados por el Tribunal pero que además solicitó y le fue entregada por el Tribunal la certificación para el cobro ejecutivo del cincuenta por ciento (50%) de ellos -relativo a la mitad de los mismos que le correspondía en principio consignar a la parte convocada-, de conformidad con el artículo 27 de la Ley 1563 de 2012

En ese orden de ideas se abstendrá de condenar en costas a alguna de las partes, conforme la motivación anterior.

IV. DECISIONES DEL TRIBUNAL ARBITRAL

En mérito de todo lo expuesto, el Tribunal Arbitral constituido para dirimir en Derecho las controversias entre CRYSTAL S.A.S. y CASTRO YEPES Y CIA. LTDA. EN LIQUIDACIÓN, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

A. Sobre las pretensiones de la demanda:

PRIMERO: Declarar la no prosperidad de las pretensiones de la demanda incoada por la parte convocante en contra de la convocada el día 10 de mayo de 2017, de conformidad con lo dispuesto en la parte motiva de la presente providencia.

B. Sobre las Costas:

PRIMERO. Abstenerse de condenar en costas a las partes, de acuerdo con lo dispuesto en la parte motiva del presente laudo.

C. Sobre la tacha de testigos:

PRIMERO. Declarar que no procede la tacha de testigos propuesta por la parte convocada, por las razones expuestas en la parte motiva del presente laudo arbitral.

D. Sobre Aspectos Administrativos:

PRIMERO: Decretar la causación y pago al Árbitro Único y al Secretario del cincuenta por ciento (50%) restante de sus respectivos honorarios, los cuales deberán ser cancelados por la ejecutoria del Laudo o de la providencia que decida su aclaración, corrección o complementación (Cfr. Art. 28 de la Ley 1563 de 2012), de ser el caso.

SEGUNDO: Decretar el pago de las contribuciones especiales a que se refiere la Ley 1819 de 2016 así:

La Contribución Especial Arbitral de que trata el artículo 362 de la Ley 1819 de 2016 que modificó los artículos 17 a 22 de la Ley 1743 de 2014, equivalente al dos por ciento (2%) del valor total de los honorarios pagados al árbitro único y al secretario, el cual deberá consignarse en la Cuenta del Fondo para la Modernización, Descongestión y Bienestar de la Administración de Justicia, al día siguiente a la ejecutoria del laudo arbitral o de la providencia que decida sobre su aclaración, corrección o complementación.

El monto de los honorarios causados al árbitro único –Cfr. Auto No. 11 del 21 de febrero de 2018–, ascendieron a la cantidad de **\$14.808.400**; por tanto la Contribución Especial Arbitral del dos por ciento (2%), equivale a la suma de **\$296.168**, y con respecto al secretario los honorarios causados ascendieron a la suma de **\$7.404.200**, por lo que la contribución especial arbitral del 2% equivale a la suma de **\$148.084**, los cuales se deberán consignar en la Cuenta del Banco Agrario No. 3-082-00-00634-1, Denominación “*Contribución Especial Arbitral y sus*

Rendimientos CUN", a nombre del Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.

Remítase copia del pago de la Contribución Especial Arbitral al Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia para los efectos de información del pago que trata la Ley 1743 de 2014.

TERCERO: 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*".

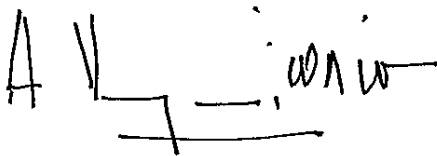
CUARTO: Ordenar el archivo del expediente arbitral en el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.

QUINTO: 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,

El árbitro único,

El secretario,



Alejandro Venegas Franco



Luis Guillermo Rodríguez D'Alleman