

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INDUSTRIAS CADI S.A. EN  
CONTRA DE VACUUM COOLING COLOMBIA S.A.S  
Radicado No. 2020 A 0008**

---

**LAUDO ARBITRAL**

En Medellín, a los nueve (9) días del mes de marzo de 2021, siendo las tres y treinta de la tarde (3:30 p.m.), se reunió el Tribunal Arbitral conformado para dirimir en derecho las controversias suscitadas entre **INDUSTRIAS CADI S.A.** y **VACUUM COOLING COLOMBIA S.A.S.**, integrado por el Árbitro **Ricardo Puyo Bustamante**, y en calidad de Secretario, **Daniel M. Puyo Velásquez**, con el fin de proferir el siguiente laudo arbitral, después de haberse surtido en su integridad todas y cada una de las etapas procesales previstas en la Ley 1563 de 2012, y por medio del cual se decide el conflicto planteado en la demanda reformada y en su contestación.

**I. ANTECEDENTES**

**1. PARTES Y APODERADOS**

**1.1. Parte Convocante:** Es la sociedad **INDUSTRIAS CADI S.A.** (en adelante, la “Convocante” o **INDUSTRIAS CADI**), cuya existencia y representación legal fue debidamente acreditada con el certificado de existencia y representación legal aportado con la demanda; y quien fue representada judicialmente en este proceso por el doctor Hugo Fernando Maya Vásquez como apoderado principal, y por el doctor Daniel Felipe Bedoya Gutiérrez, como apoderado suplente.

**1.2. Parte Convocada:** Es la sociedad **VACUUM COOLING COLOMBIA S.A.S.** (en adelante, la “Convocada” o **VACUUM COOLING**), cuya existencia y representación legal fue debidamente acreditada con el certificado de existencia y representación legal aportado con la demanda; y quien fue representada judicialmente en este proceso por el doctor Alejandro Sanín.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INDUSTRIAS CADI S.A. EN  
CONTRA DE VACUUM COOLING COLOMBIA S.A.S  
Radicado No. 2020 A 0008**

---

## **2. EL PACTO ARBITRAL**

El pacto arbitral que da origen al proceso está contemplado en la cláusula vigésima quinta del “CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS” (el Contrato) celebrado entre las Partes en abril de 2018, en la cual se dispuso:

*“Cláusula Vigésima Quinta. CLÁUSULA COMPROMISORIA: En caso de que se presenten diferencias entre las Partes con ocasión del desarrollo, terminación, ejecución, del presente contrato, dicha controversia se someterá al procedimiento del Tribunal de Arbitramento, de conformidad con la Ley 446 de 1.998. Dicho Tribunal se regirá por las siguientes normas: (i) Será un Tribunal de Arbitramento sometido al procedimiento, trámite y regulaciones del Decreto 1818 de 1998 y normas que lo modifiquen; (ii) El Tribunal de Arbitramento estará integrado por un (1) Arbitro elegido de común acuerdo por las partes y en caso que no se pongan de acuerdo, será elegido por el Director del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín de una lista que cada una de las partes le envíen con el nombre de cinco candidatos; en el evento en que una de las partes no envíe el citado listado dentro de los cinco días siguientes a la fecha que sea requerido para tal efecto por dicho Centro, el Director seleccionará el Árbitro de la lista que haya sido enviada por la otra parte; (iii) El Tribunal de Arbitramento decidirá en Derecho; (iv) Los costos del Tribunal de Arbitramento serán asumidos por la parte vencida; v) El Tribunal deliberará en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín.”*

## **3. ANTECEDENTES PROCESALES**

**3.1.** El 13 de abril de 2020, la sociedad **INDUSTRIAS CADI** presentó a través de correo electrónico demanda ante el Centro de Arbitraje, Conciliación y

2

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INDUSTRIAS CADI S.A. EN  
CONTRA DE VACUUM COOLING COLOMBIA S.A.S  
Radicado No. 2020 A 0008**

---

Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia (en adelante, el “Centro”) en contra de la sociedad **VACUUM COOLING COLOMBIA**, en conjunto y en lo sucesivo, las “Partes”.

- 3.2. De conformidad con la cláusula compromisoria contenida en el Contrato, el Centro convocó a las Partes para que procedieran a nombrar árbitro de común acuerdo. No obstante, las Partes no lograron coincidir en un árbitro, por lo que se le solicitó al Centro que procediera al nombramiento del árbitro mediante el mecanismo de sorteo.
- 3.3. El 2 de julio de 2020 se procedió a realizar el sorteo para el nombramiento de árbitro, en el que resultó elegido como árbitro principal el doctor Ricardo Puyo Bustamante, quien aceptó oportunamente el cargo.
- 3.4. El 23 de julio de 2020 se instaló el Tribunal y luego de realizado el juicio de admisibilidad de la demanda, decidió, mediante Auto No. 2, inadmitir la demanda y conceder el término de ley para proceder a su subsanación.
- 3.5. El 27 de julio de 2020, dentro del término legal correspondiente, la Convocante presentó por medio de correo electrónico memorial mediante el cual subsanó los yerros señalados en el Auto No. 2.
- 3.6. De la demanda arbitral, se corrió el traslado de ley a la parte Convocada.
- 3.7. El 3 de septiembre de 2020, la Convocada, a través de apoderado judicial, presentó escrito de contestación de la demanda.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INDUSTRIAS CADI S.A. EN  
CONTRA DE VACUUM COOLING COLOMBIA S.A.S  
Radicado No. 2020 A 0008**

---

- 3.8. El 14 de septiembre de 2020, de forma previa a la audiencia de conciliación de que trata el artículo 24 de la ley 1563 de 2012, la Convocante presentó por correo electrónico memorial mediante el cual reformó la demanda.
- 3.9. El 23 de septiembre de 2020, mediante Auto No. 6 el Tribunal admitió la reforma a la demanda y le corrió el traslado de ley a la parte Convocada.
- 3.10. El 13 de octubre de 2020, el apoderado de la Convocada contestó la demanda reformada y propuso excepciones, de las cuales se corrió el traslado correspondiente.
- 3.11. El 5 de noviembre de 2020 se llevó a cabo la audiencia de conciliación de que trata el artículo 24 de la Ley 1563 de 2012 la cual fue suspendida por solicitud de las partes con el fin de buscar fórmulas de arreglo. La audiencia se continuó el 18 de noviembre de 2020, y en la esa fecha se declaró fallida ante la ausencia de acuerdo conciliatorio entre las partes. A continuación, se profirió el Auto No. 11 mediante el cual el Tribunal fijó el monto de los gastos y honorarios del proceso a cargo de las partes, los cuales fueron íntegramente pagados por la parte Convocante.
- 3.12. El 14 de diciembre de 2020 se llevó a cabo la Primera Audiencia de Trámite en la que el Tribunal se declaró competente para conocer y resolver en derecho las controversias surgidas entre las partes.
- 3.13. Así mismo, durante la primera audiencia de trámite, se profirió el Auto No. 13 mediante el cual se decretaron las pruebas que el tribunal encontró que cumplían con los requisitos legales.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INDUSTRIAS CADI S.A. EN  
CONTRA DE VACUUM COOLING COLOMBIA S.A.S  
Radicado No. 2020 A 0008**

---

- 3.14. La etapa probatoria del proceso se surtió el 19 de enero de 2021 y ese mismo día, mediante el Auto No. 15 se declaró cerrado el período probatorio y se fijó fecha para llevar a cabo la audiencia de Alegatos de Conclusión.
- 3.15. El 17 de febrero de 2021 se llevó a cabo la Audiencia de Alegatos en la cual las Partes tuvieron la oportunidad de presentar sus alegaciones finales de manera verbal y escrita. La parte Convocante únicamente presentó alegaciones de forma verbal. La parte Convocada presentó alegaciones de forma verbal y escrita.
- 3.16. Mediante el Auto No. 16 de esa misma fecha se fijó la audiencia de laudo para el 9 de marzo de 2021 a las 3:30 p.m.
- 3.17. Finalmente, es de advertirse que la totalidad de este trámite se realizó de manera virtual, en tanto la demanda reformada, su contestación y la totalidad de memorial y autos se enviaron y notificaron en formato digital y por correo electrónico, al tiempo que las audiencias fueron desarrolladas virtualmente a través de la plataforma con la que cuenta el Centro para este efecto.

#### **4. LA DEMANDA REFORMADA**

- 4.1. En la demanda reformada, la Convocante narró una serie de hechos que en su criterio sustentan las pretensiones formuladas, las cuales consistieron en:

I. *PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL: Que se declare y ratifique por parte del tribunal de arbitramento que el contrato de arrendamiento suscrito el 19 de abril de 2018 sobre el inmueble descrito en la cláusula primera de los hechos, terminó el día 4 de abril de 2020, como efecto de la*

5

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INDUSTRIAS CADI S.A. EN  
CONTRA DE VACUUM COOLING COLOMBIA S.A.S  
Radicado No. 2020 A 0008**

---

*decisión del arrendador y por cumplimiento del termino (sic) inicialmente pactado.*

II. *SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL: Asimismo que se declare la terminación del contrato de arrendamiento suscrito el 19 de abril de 2018 sobre el inmueble descrito en la cláusula primera de los hechos, por el incumplimiento del contrato de parte de VACUUM COOLING COLOMBIA S.A.S., debido al no pago oportuno de los cánones de arrendamiento en aplicación de las cláusulas decima primera y vigésima octava numeral c) del contrato.*

i. *PRIMERA PRETENSION (SIC) SECUNDARIA O CONSECUCIONAL: Que como consecuencia de lo anterior se ordene la restitución inmediata del inmueble descrito en la cláusula primera de los hechos, con todas las mejoras realizadas al mismo y sin lugar a ningún tipo de compensación o pago por las mismas.*

ii. *SEGUNDA PRETENSIÓN SECUNDARIA O CONSECUCIONAL: Que igualmente y a consecuencia del incumplimiento, se condene a la sociedad VACUUM COOLING COLOMBIA S.A.S. al pago de la cláusula penal que equivale a tres cánones de arrendamiento vigentes a la fecha del incumplimiento (4 abril de 2020), de acuerdo con el juramento estimatorio y la cláusula decima séptima del contrato de arrendamiento suscrito.*

III. *TERCERA PRETENSIÓN PRINCIPAL: Que se condene en costas del proceso y agencias en derecho al demandado VACUUM COOLING COLOMBIA S.A.S.*

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INDUSTRIAS CADI S.A. EN  
CONTRA DE VACUUM COOLING COLOMBIA S.A.S  
Radicado No. 2020 A 0008**

---

4.2. Los hechos que argumentó la Convocante fueron el sustento de su *petitum*, se pueden sintetizar así:

4.2.1. En primer lugar, la Convocante narra las fechas en la que fue suscrito el Contrato y el objeto sobre el cual versaba el arrendamiento, así como a describir el canon pactado y su forma de pago, detallando posteriormente, cuáles fueron las cuantías para el año 2018 y 2019, según los incrementos pactados por las Partes.

4.2.2. Posteriormente, la Convocante señala el detalle de la facturación de los años 2018 y 2019, indicando que, en su criterio existieron una serie de pago por fuera del término pactado y, en consecuencia, ello, en criterio de la Convocante, supuso un incumplimiento del contrato por parte de la Convocada.

4.2.3. Seguida cuenta, la Convocante trae a alusión la cláusula tercera del contrato en la que se trata el tema de la prórroga contractual y la posibilidad de terminación unilateral mediando el debido preaviso. Lo anterior, con el propósito de señalar posteriormente, una vez más desde su análisis, las actuaciones adelantadas por la Convocante que deben llevar a concluir que el Contrato fue terminado en debida forma por haber mediado el preaviso contemplado en la cláusula ya señalada.

4.2.4. Finalmente, la Convocada reitera las comunicaciones que sus apoderados le remitieron a la Convocada advirtiendo la terminación del contrato, las cláusulas y actuaciones que lo sustentaban, la existencia de una cláusula penal frente al incumplimiento y la negativa de restitución del inmueble por parte de la Convocada.

## **5. LA CONTESTACIÓN A LA DEMANDA REFORMADA**

En el escrito de contestación de la demanda reformada, la Convocada se opuso a los hechos, a las pretensiones, solicitó el decreto y práctica de pruebas, solicito negar dos de las pruebas solicitadas por la Convocante, enunció los fundamentos de derecho que sirven a su defensa y esgrimió una serie de consideraciones jurídicas y excepciones a lo largo de los diferentes capítulos de su escrito, sin que existiera un capítulo exclusivo dedicado a presentar las excepciones de mérito, o cuando menos a presentarlas bajo un nombre o título que permitiese relacionarlas.

## **6. LAS PRUEBAS DECRETADAS Y PRACTICADAS**

Mediante el Auto No. 13, se decretaron las siguientes pruebas:

### **6.1. Pruebas aportadas y solicitadas por la parte convocante en la demanda reformada:**

6.1.1. Documentales: Se incorporaron al proceso las pruebas aportadas con la demanda reformad, con excepción de la prueba documental enumerada como 13 en el capítulo de pruebas documentales, pues estimó el tribunal que la carta allí enunciada no tenía relación con ninguno de los hechos, ni de las pretensiones de la demanda, pues en un proceso en el que se debatió el supuesto incumplimiento de un contrato de arrendamiento, no resultaba conducente ni útil al proceso una comunicación en la que se citaba al arrendatario a que se notificara personalmente dentro de un trámite administrativo ambiental adelantado por CORNARE, mucho menos cuando en ninguna parte del proceso se alegó el incumplimiento del contrato como consecuencia de



**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INDUSTRIAS CADÍ S.A. EN  
CONTRA DE VACUUM COOLING COLOMBIA S.A.S  
Radicado No. 2020 A 0008**

---

un incumplimiento ambiental, de lo que, por lo demás, no podría dar cuenta una simple citación para una notificación personal.

6.1.2. Interrogatorio de parte: Se decretó el interrogatorio al representante legal de la convocada, el señor Mauricio Gleiser Ludmir.

6.1.3. Declaraciones de terceros: Se decretaron los testimonios de María Victoria Urrego Castaño y de Federico Hoyos Ardila. En relación con la declaración solicitada del señor Alejandro Sanín Botero, quien actuó como apoderado de la Convocada, este tribunal negó su decreto y práctica, toda vez que el artículo 209 del Código General del Proceso establece de forma expresa que los abogados no están obligados a declarar sobre aquello que se les ha confiado o ha llegado a su conocimiento con ocasión de su profesión, y habiendo el apoderado de la convocada manifestado su renuencia a la práctica de esta prueba, este Tribunal se abstuvo de decretarla.

**6.2. Pruebas aportadas y solicitadas por la parte Convocada:**

6.2.1. Documentales: Se incorporaron al proceso la totalidad de pruebas documentales aportadas con la contestación a la demanda reformada.

6.2.2. Interrogatorio de parte: Se decretó el interrogatorio al representante legal de la convocante, el señor Diego Echeverri Wilches.

**6.3. Práctica de las pruebas:** La práctica de los interrogatorios y de los testimonios decretados se surtió el 19 de enero de 2021.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INDUSTRIAS CADI S.A. EN  
CONTRA DE VACUUM COOLING COLOMBIA S.A.S  
Radicado No. 2020 A 0008**

---

**6.4. Cierre de la etapa probatoria:** Concluidos los interrogatorios y la rendición de testimonios por parte de terceros, el Tribunal, mediante Auto No. 15, declaró concluida la etapa probatoria.

## **7. EL TÉRMINO DE DURACIÓN DEL PROCESO**

Teniendo en cuenta que las Partes no pactaron nada distinto, el término de duración del presente proceso fue inicialmente de seis (6) meses, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 1563 de 2012. No obstante, mediante el decreto 491 de 2020, el Gobierno Nacional dispuso ampliar la duración de los procesos arbitrales a 8 meses y permitir su suspensión hasta por 150 días.

Para la fecha del laudo, han transcurrido 85 días calendario, el día de hoy inclusive, desde la finalización de la primera audiencia de trámite celebrada el 14 de diciembre de 2020, sin que el proceso haya estado suspendido, con lo cual el laudo se profiere oportunamente.

## **8. CUMPLIMIENTO DE PRESUPUESTOS PROCESALES**

Los presupuestos procesales para que el Tribunal pueda realizar el estudio de fondo de la controversia se encuentran reunidos, toda vez que: a) La parte Convocante y la Convocada son plenamente capaces; b) Las partes han pactado libremente dirimir sus controversias mediante un Tribunal de arbitramento; c) La competencia del Tribunal está claramente determinada en el pacto arbitral; d) El Tribunal fue debidamente instalado legalmente, asumió la competencia, garantizó el debido proceso, y no se han observado por parte del Tribunal ni de las Partes causales de nulidad en las actuaciones procesales; e) La demanda cumple con todas las exigencias legales, y f) se consignaron de forma oportuna los honorarios y gastos de este proceso.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INDUSTRIAS CADI S.A. EN  
CONTRA DE VACUUM COOLING COLOMBIA S.A.S  
Radicado No. 2020 A 0008**

---

Adicionalmente la totalidad de la actuación del Tribunal se ha ceñido al debido proceso: debidamente notificadas todas las providencias del Tribunal a todas las partes, con lo cual se ha garantizado la publicidad, el derecho de defensa y contradicción de los sujetos procesales.

Por consiguiente, reunidos todos los presupuestos procesales y sin que exista causal de nulidad que invalide la actuación, el Tribunal abordará el análisis de fondo de la controversia planteada.

## **II. CONSIDERACIONES Y ANÁLISIS DE FONDO DEL CASO**

### **1. Del Contrato de Arrendamiento.**

En nuestra legislación, el contrato de arrendamiento se encuentra regulado en los artículos 1973 y siguientes del Código Civil, al igual que parcialmente por el Código de Comercio en sus artículos 518 a 523.

Se trata de un contrato bilateral, oneroso, consensual, conmutativo, de tracto sucesivo, principal y nominado; en el cual es esencial el pago de un canon, y la entrega a título de arrendamiento de un bien; pudiendo las partes regular el contenido contractual de forma libre en virtud del principio de la autonomía privado, existiendo pocas normas de carácter imperativo cuando de un contrato arrendamiento de bienes destinados a una actividad comercial o industrial se trata. Dentro de la libertad de configuración de las partes, se encuentran ellas en facultadas las partes de establecer el medio para preavisar su terminación, tal como ocurrió en el presente caso.

### **2. De las normas aplicables.**

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INDUSTRIAS CADI S.A. EN  
CONTRA DE VACUUM COOLING COLOMBIA S.A.S  
Radicado No. 2020 A 0008**

---

Habiéndose obligado válidamente las partes, siendo así el contrato ley para estas según lo dispuesto por el artículo 1602 del Código Civil, y al no enmarcarse la discusión en aquello a lo que se refieren las normas imperativas de los artículos 518 a 523 del Código de Comercio; serán las estipulaciones de las partes pactadas en el contrato, junto con las normas de interpretación de los mismos (artículos 1618 a 1624 del Código Civil) las que deberán tenerse en cuenta para dirimir la presente controversia.

**3. Problemas jurídicos.**

En criterio de este tribunal, y según se desprende de las pretensiones, son dos los problemas jurídicos que debe entrar a analizar y que le permitirán resolver el fondo de la controversia planteada entre la Convocante y la Convocada. De un lado, deberá resolverse la pregunta de si el contrato de arrendamiento se terminó por vencimiento del término al haberse surtido la notificación de terminación según lo estipulado en el Contrato y en la legislación, o si, por el contrario, esta no se realizó en debida forma. De otro lado, el segundo problema jurídico que se debe abordar, es si en efecto hubo mora por el pago tardío de los cánones de arrendamiento y, en consecuencia, ello se puede reputar como un incumplimiento de parte de la Convocada que faculta a la Convocante a solicitar la terminación del Contrato.

Así las cosas, realiza el Tribunal las siguientes consideraciones frente a cada uno de estos problemas.

**4. Consideraciones sobre la terminación del Contrato por notificación del Arrendador.**

Al respecto en el contrato se pactó:

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INDUSTRIAS CADI S.A. EN  
CONTRA DE VACUUM COOLING COLOMBIA S.A.S  
Radicado No. 2020 A 0008**

---

**Tercera – Vigencia:** El arrendamiento tendrá una duración de veinticuatro (24) meses [Dos (2) años] contados a partir del 5 de Abril de 2018. No obstante lo anterior, el término del arrendamiento se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos iguales al inicial, si ninguna de las Partes dentro de los tres (3) meses al vencimiento del periodo inicial o de cualquiera de sus prorrogas informa a la otra Parte su decisión de terminar este Contrato.

**Cláusula Vigésima Segunda. Notificaciones.** Todas las notificaciones y comunicaciones que una Parte haya de hacer a la otra de acuerdo con el presente Contrato de Arrendamiento, se harán por escrito y se entenderán recibidas si se entregan personalmente con constancia de recibo, o si son enviadas por correo registrado, recomendado o certificado, o se remiten por telefax, télex, telegramas, o correo electrónico dirigidos a las siguientes direcciones:

EL ARRENDATARIO

Contacto: MAURICIO GLEISER LUDMIR

Dirección: Avenida El Dorado 106 39 MN, Oficina 400 BG UP

Teléfono:

Celular:

Ciudad: BOGOTA D.E

En virtud de lo anterior, y lo obrado en el proceso, se echa de menos la comunicación o notificación escrita enviada a la dirección pactada por las partes.

Aunque en el proceso se discutieron puntos como (i) si el arrendatario sabía o no sabía de la venta del inmueble, (ii) que la venta no es causal de terminación, (iii) que en reuniones, Whatsapp u otras conversaciones se le notificó o comunicó la terminación del contrato, (iv) si dichas reuniones o conversaciones fueron anteriores o posteriores a la fecha máxima de preaviso; lo cierto es que ante la claridad de lo pactado en el contrato, mal haría el Tribunal en dejar sin efecto dicha disposición contrariando lo dispuesto por el artículo 1620 del Código Civil, máxime cuando no obra en el expediente constancia del envío de la notificación de terminación a la dirección plasmada en el contrato, así como tampoco quedó plenamente probado el que el arrendatario haya aceptado una forma diferente de notificación a la contractual.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INDUSTRIAS CADI S.A. EN  
CONTRA DE VACUUM COOLING COLOMBIA S.A.S  
Radicado No. 2020 A 0008**

---

En consecuencia, en lo que se refiere a este punto, no está llamada a prosperar la “PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL” de la demanda reformada.

**5. Consideraciones sobre el pago de los cánones de arrendamiento por fuera del término pactado contractualmente.**

Al respecto en el contrato se pactó:

**Segunda. – Canon de Arrendamiento:** El canon de arrendamiento mensual es la suma de diez mil pesos metros cuadrado [\$10.000 metro cuadrado] que el Arrendatario pagará anticipadamente al Arrendador o a su orden, en las oficinas del Arrendador ubicadas en INDUSTRIAS CADI S.A. Guarne (Antioquia), dentro de los primeros 5 días de cada mes. Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en una proporción igual Al I.P.C. +3 puntos, sin exceder en todo caso el límite máximo de reajuste fijado por la ley. **Parágrafo 1:** Si el límite máximo de reajuste del canon de arrendamiento señalado por el Artículo 7° de la Ley 242 de 1995 llegare a variar por alguna disposición legal posterior a la fecha de firma del presente Contrato, las Partes acuerdan que el porcentaje de reajuste que se aplicará al canon de arrendamiento fijado en este Contrato, será el máximo permitido por la ley para la fecha en que el canon de arrendamiento deba ser reajustado. **Parágrafo 2:** La tolerancia del Arrendador en recibir el pago del canon de arrendamiento con posterioridad al plazo indicado para ello en esta Cláusula, no podrá entenderse, en ningún caso, como ánimo del Arrendador de modificar el término establecido en este Contrato para el pago del canon.

El Código Civil se refiere al pago de la renta o canon, así:

“**ARTICULO 2002.** El pago del precio o renta se hará en los períodos estipulados, o a falta de estipulación, conforme a la costumbre del país, y no habiendo estipulación ni costumbre fija, según las reglas que siguen....”

Según se colige de las pretensiones, se encuentra únicamente en discusión la oportunidad del pago, más no el lugar, o la cuantía del canon, siendo evidente y aceptado según obra en el proceso, el que este se realizó por fuera del término.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INDUSTRIAS CADI S.A. EN  
CONTRA DE VACUUM COOLING COLOMBIA S.A.S  
Radicado No. 2020 A 0008**

---

En el proceso se discutieron puntos como (i) el silencio del arrendador, (ii) el no cobro de intereses, y (iii) el posible incumplimiento de obligaciones tributarias, entre otras; sin embargo, dejar sin efecto la literalidad del párrafo segundo de la cláusula segunda, significaría contrariar igualmente el artículo 1620 del Código Civil, en consecuencia dicha pretensión se encuentra llamada a prosperar, máxime cuando hubo un reconocimiento expreso por parte del representante legal de la convocada sobre los pagos por fuera del término establecido.

Así mismo, si bien en el proceso se argumentó que los pagos fueron aceptados de forma tardía sin que en su momento hubiese reclamación al respecto, cabe recordar que ello no supone una aceptación o condonación del incumplimiento, tal como lo dejaron plasmado las partes en el contrato de arrendamiento en el párrafo 2 de la cláusula segunda, en la que acordaron:

*“Parágrafo 2: La tolerancia del Arrendador en recibir el pago del canon de arrendamiento con posterioridad al plazo indicado para ello en esta Cláusula, no podrá entenderse, en ningún caso, como ánimo del Arrendador de modificar el término establecido e este Contrato para el pago del canon”*

En consecuencia, mal haría este tribunal en desconocer esta disposición contractual y las pruebas obrantes en el proceso sobre el pago tardío, lo que necesariamente llevará a este Tribunal a acceder a la “SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL” y a sus pretensiones consecuenciales, pues se encuentra probado el pago tardío de los cánones de arrendamiento.

Finalmente, cabe resaltar el que, que el contrato es ley para las partes, no se debate, máxime cuando no se trata de un contrato de adhesión, ni se advierten vicios en el

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INDUSTRIAS CADI S.A. EN  
CONTRA DE VACUUM COOLING COLOMBIA S.A.S  
Radicado No. 2020 A 0008**

---

consentimiento, y en los que las partes en condición de igualdad, libremente los han discutido en ejercicio de la autonomía de la voluntad.

Lo anterior, sumado a la decisión de celebrarlo por escrito y disponer con claridad respecto de temas como (i) el medio apropiado para notificar o comunicar terminaciones (en el caso puntual pactando un medio escrito, dirigido a una ciudad y dirección específica), (ii) de plazos para el pago (en el caso puntual los 5 primeros días de cada mes), (iii) e incluso de las consecuencias que aceptar pagos por fuera del plazo tendrían (en el caso puntual la de no modificar el plazo del pago), es fuente de obligaciones para las partes.

Considera el tribunal que estas obligaciones no pueden modificarse ni extinguirse, salvo que de manera inequívoca se encuentre probada la voluntad de ambas partes de hacerlo, lo cual no aconteció en el presente proceso.

### **III. COSTAS**

El artículo 365 del CGP dispone en su numeral primero que se condenará en costas a la parte vencida en el proceso. A su turno, el numeral octavo de dicha norma, prevé que solo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación.

Teniendo en cuenta que la parte convocante efectuó el pago de la totalidad de los honorarios y gastos de este Tribunal, incluyendo los que correspondían a la convocada, se condenará en costas a la parte vencida por la suma de lo que le correspondía pagar por concepto de gastos y honorarios en este trámite

### **IV. JURAMENTO ESTIMATORIO**



**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INDUSTRIAS CADI S.A. EN  
CONTRA DE VACUUM COOLING COLOMBIA S.A.S  
Radicado No. 2020 A 0008**

---

El artículo 206 del Código General del Proceso, modificado por el artículo 13 de la ley 1743 de 2014, dispone que si la cantidad estimada bajo juramento excediere en un 50% la que resulte probada, se condenará a la parte a pagar al Consejo Superior de la Judicatura una suma equivalente al 10% de la diferencia entre la suma estimada y la probada. Dicha sanción será del 5% cuando quien hizo el juramento no demuestre los perjuicios.

Dos son los supuestos que prevé el artículo 206 antes citado para la aplicación de la sanción. El primer evento consiste en que, demostrado el detrimento, este exceda la suma estimada, mientras que el segundo, tienen lugar cuando no se acredita perjuicio alguno, lo que conlleva la denegación de las pretensiones condenatorias.

En ambos casos se considera que el litigante ha sido desmedido en su reclamación, bien porque prueba menos de lo que pide o porque no acredita nada de su aspiración y, por ende, debe ser sancionado por formular demandas temerarias o altamente infundadas.

Sin embargo, al haber prosperado las pretensiones de la demanda, no hay lugar a la aplicación de lo dispuesto en el artículo 206 del CGP.

**V. PARTE RESOLUTIVA**

En mérito de las consideraciones que anteceden, el Tribunal de Arbitraje constituido para resolver las controversias surgidas entre **INDUSTRIAS CADI S.A.** como convocante y **VACUUM COOLING COLOMBIA S.A.S.** como convocada, administrando justicia, en nombre de la República de Colombia, por autoridad de la Ley y por habilitación expresa de las partes, y mediante la decisión del Árbitro único,

**RESUELVE**

17

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INDUSTRIAS CADI S.A. EN  
CONTRA DE VACUUM COOLING COLOMBIA S.A.S  
Radicado No. 2020 A 0008**

---

**PRIMERO:** Negar la denominada PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL, por los motivos expuestos en la parte motiva de este Laudo, esto es, por no haberse preavisado la terminación según lo pactado contractualmente.

**SEGUNDO:** Acceder a la denominada SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL por los motivos expuestos en la parte motiva de este Laudo, esto es por incumplimiento en las fechas de pago del canon.

**TERCERO:** En consecuencia, declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre INDUSTRIAS CADI S.A. y VACUUM COOLING S.A.S. el 19 de abril de 2018 por el incumplimiento del contrato de parte de VACUUM COOLING S.A.S. debido al no pago oportuno de los cánones de arrendamiento del contrato.

**CUARTO:** Ordenar la restitución del inmueble arrendado por parte de VACUUM COOLING S.A.S. a INDUSTRIAS CADI S.A. mediante el contrato celebrado entre ellas el 19 de abril de 2018, dentro de los diez (10) días comunes contados a partir de la fecha en que quede en firme el presente laudo.

**QUINTO:** Ordenarle a la sociedad INDUSTRIAS CADI S.A. el que le permita a la sociedad VACUUM COOLING S.A.S. retirar los materiales y elementos que puedan desprenderse sin causar perjuicio en el inmueble, entendiendo las demás como mejoras que accederán al inmueble sin derecho a contraprestación, de conformidad con el párrafo de la cláusula quinta del contrato de arrendamiento.

**SEXTO:** Condenar a VACUUM COOLING S.A.S. al pago de la cláusula penal pactada en la cláusula décima séptima del contrato de arrendamiento, a favor de INDUSTRIAS CADI S.A., la cual equivale a TRECE MILLONES DOSCIENTOS DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS DIEZ PESOS (\$13.219.410), tal como se

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INDUSTRIAS CADI S.A. EN  
CONTRA DE VACUUM COOLING COLOMBIA S.A.S  
Radicado No. 2020 A 0008**

---

señaló en el juramento estimatorio de la demanda, la cual será exigible desde el momento en que quede en firme este Laudo.

**SÉPTIMO:** Condenar en costas a la sociedad VACUUM COOLING S.A.S. y a favor de INDUSTRIAS CADI S.A., por la suma NOVECIENTOS MIL SETENTA Y CINCO PESOS (\$900.075), suma que será exigible desde el momento en que quede en firme este Laudo.

**OCTAVO:** Declarar causado el saldo de los honorarios del Árbitro y del Secretario, por lo que se ordena realizar los pagos correspondientes, incluido el de la contribución arbitral en los términos legales.

**NOVENO:** Ordenar la liquidación final de las cuentas del Proceso, y, si a ello hubiere lugar, la devolución de las sumas no utilizadas de la partida de gastos del proceso.

**DÉCIMO:** Ordenar la expedición de copias auténticas de este Laudo Arbitral con destino a cada una las partes.

**UNDÉCIMO:** Disponer que en firme este Laudo, se remita y entregue el expediente al Centro de Arbitraje, Conciliación y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia para su archivo.

Esta providencia se notificó **en audiencia**.



**RICARDO PUYO BUSTAMANTE**

Árbitro

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INDUSTRIAS CADI S.A. EN  
CONTRA DE VACUUM COOLING COLOMBIA S.A.S  
Radicado No. 2020 A 0008**

---

  
DANIEL MATEO PUYO VELÁSQUEZ  
Secretario

El suscrito Secretario del Tribunal Arbitral integrado por el Árbitro, **RICARDO PUYO BUSTAMANTE**, que fuera convocado ante el Centro de Arbitraje, Conciliación y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia por la sociedad **INDUSTRIAS CADI S.A.** para dirimir sus controversias con la sociedad **VACUUM COOLING COLOMBIA S.A.S.**, derivadas del Contrato de Arrendamiento celebrado entre ellas el 19 de abril de 2018, de conformidad con lo ordenado por el Tribunal en el Laudo Arbitral, expide copia auténtica del Laudo Arbitral proferido en la fecha.

Medellín, 9 de marzo de 2021

  
DANIEL MATEO PUYO VELÁSQUEZ  
Secretario Tribunal