

CENTRO DE ARBITRAJE  
CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA

LAUDO ARBITRAL

ADRIANA MARÍA GUZMÁN GUZMÁN

vs.

ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. y BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN

MEDELLÍN

DIEZ (10) DE FEBRERO DE 2023

LAUDO ARBITRAL

Medellín, diez (10) de febrero de 2023

A las once de la mañana (11:00 am) en el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, estando presentes la Secretaria y los apoderados de las Partes, se constituye en audiencia el Tribunal de Arbitramento con el fin de dictar el laudo arbitral en Derecho, después de que todas las etapas que la normatividad vigente (Ley 1563 de 2012 y demás normas complementarias) prevé para el desarrollo del presente proceso arbitral, se surtieron debidamente.

Dichas etapas se adelantaron con estricto apego a la ley y con pleno respeto de los derechos y garantías de las Partes, por lo que en este Laudo se decide de fondo el conflicto jurídico que ellas sometieron al conocimiento de este Tribunal de Arbitraje, a lo cual se agrega que, como se tratará más adelante, no hay irregularidad alguna que impida desatar el litigio.

## CONTENIDO DEL LAUDO

<b>I. ANTECEDENTES Y TRÁMITE DEL PROCESO ARBITRAL</b> .....	6
1.1. Identificación de las partes procesales y sus apoderados .....	6
1.2. Del pacto arbitral .....	6
1.3. De la demanda e integración del Tribunal.....	7
1.4. Audiencia de instalación, designación y posesión de la Secretaria, juicio de admisibilidad y contradicción .....	7
1.5. Audiencia de conciliación y fijación de honorarios .....	9
1.6. Primera audiencia de trámite.....	10
1.7. Audiencia de pruebas y audiencia de alegaciones .....	12
<b>II. TÉRMINO PARA PROFERIR EL LAUDO</b> .....	14
<b>III. PRETENSIONES Y POSTURAS DE LOS EXTREMOS PROCESALES</b> .....	14
3.1. De la parte convocante:.....	14
3.2. De la parte convocada: .....	16
<b>IV. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL</b> .....	17
<b>A. CAPÍTULO I. ASPECTOS PROCESALES</b> .....	17
4.1. Presupuestos procesales .....	17
4.2. Presupuestos materiales para la eficacia del proceso .....	18
<b>B. CAPÍTULO II. MÉTODO DE VALORACIÓN DEL ACERVO PROBATORIO</b> .....	19
4.3. Generalidades de la valoración probatoria .....	19
4.4. Sobre las pruebas practicadas en el proceso .....	21
4.5. Análisis frente a la tacha de testigos .....	25
<b>C. CAPÍTULO III. VALORACIÓN DE ASPECTOS ESPECÍFICOS Y PROBLEMAS JURÍDICOS A TRATAR</b> .....	30
4.6. Frente a la falta de contestación de la demanda y sus efectos .....	30
4.7. Régimen jurídico aplicable al contrato de arrendamiento suscrito el dieciocho (18) de octubre de 2007 entre las señoras ADRIANA MARÍA GUZMÁN GUZMÁN y BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN (en calidad de coarrendadoras), con la sociedad Teléfono Móviles Colombia S.A. y posteriormente cedido por esta a ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. (en calidad de arrendataria) .....	32
4.7.1. Generalidades .....	32

4.7.2. Normas aplicables .....	35
4.7.3. Conclusiones.....	37
4.8. Contenido del contrato de arrendamiento suscrito el dieciocho (18) de octubre de 2007.....	41
4.8.1. Generalidades.....	41
4.8.2. Disposiciones contractuales.....	42
4.8.3. Conclusiones.....	44
4.9. De la modificación del CONTRATO.....	45
4.9.1. Generalidades.....	45
4.9.2. Normas aplicables .....	47
4.9.3. Conclusiones.....	50
4.10. Deber de las partes de actuar con diligencia.....	62
4.10.1. Generalidades.....	62
4.10.2. Normas aplicables .....	63
4.10.3. Conclusiones.....	64
4.11. Incumplimiento del CONTRATO en relación con el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de marzo de 2016 a la fecha .....	65
4.11.1. Generalidades.....	65
4.11.2. Normas aplicables .....	67
4.11.3. Conclusiones.....	69
4.12. Terminación del contrato y restitución del inmueble .....	76
4.12.1. Generalidades.....	76
4.12.2. Normas aplicables .....	77
4.12.3. Conclusiones.....	78
4.13. De las excepciones de fondo propuesta por la parte convocada.....	78
<b>V. ANÁLISIS DE LA PRETESIONES DE CONDENA, CONDENA EN CONCRETO, JURAMENTO ESTIMATORIO Y OTROS ASUNTOS TRATADOS POR EL TRIBUNAL.....</b>	<b>78</b>
<b>5.1. Pretensiones de condena .....</b>	<b>78</b>
5.1.1. Generalidades.....	79
5.1.2. Normas aplicables .....	80
5.1.3. Conclusiones.....	81

5.2. Condena en concreto.....	82
5.2.1. Generalidades.....	82
5.2.2. Aplicación al caso concreto y conclusiones.....	83
5.3. Juramento estimatorio.....	84
5.4. La condena en costas y agencias en derecho .....	87
5.5. Aplicación de los artículos 280 y 281 del Código General del Proceso.....	89
VI. DECISIÓN DEL TRIBUNAL.....	90

## I. ANTECEDENTES Y TRÁMITE DEL PROCESO ARBITRAL

### 1.1. Identificación de las partes procesales y sus apoderados

Parte convocante:

ADRIANA MARÍA GUZMÁN GUZMÁN, ciudadana colombiana, mayor de edad, identificada con C.C. 42.793.004. La demandante durante el trámite arbitral estuvo representada por el abogado Javier Andrés Serna Mesa, ciudadano colombiano, mayor de edad, identificado con C.C 71.767.906 y portador de la T.P. de Abogado 133.094 del C.S.J.

Parte convocada:

BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN, ciudadana colombiana, mayor de edad, identificada con C.C. 42.785.356, quien estuvo representada desde la audiencia primera de trámite por el abogado Víctor Manuel Serna Medina, ciudadano colombiano, mayor de edad, identificado con C.C 79.342.300 y portador de la T.P. de Abogado 78.561 del C.S.J.

La sociedad ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S., sociedad comercial debidamente constituida y regida bajo las leyes de la República de Colombia, identificada con el NIT. 900.377.163-5, la cual estuvo representada en todo el proceso arbitral por el abogado Oscar Javier Martínez Correa, ciudadano colombiano, mayor de edad, identificado con C.C. 80.282.282 y portador de la T.P. de Abogado 208.392 del C.S.J.

### 1.2. Del pacto arbitral

El pacto arbitral se encontró visible en la cláusula vigésima tercera del contrato, la cual fue modificada por las partes en la reunión para nombramiento de árbitros del doce (12) de abril de 2022, la cual quedó así:

*“VIGESIMA TERCERA. CLÁUSULA COMPROMISORIA. - Toda diferencia que surja entre las partes en la interpretación del presente contrato, su ejecución, su incumplimiento y su terminación, no pudiendo arreglarse amigablemente entre las partes, será sometida a la decisión de un Tribunal de arbitramento que decidirá en derecho, de conformidad con las leyes colombianas. El Tribunal funcionará en*

*la ciudad de Medellín, estará integrado por un (1) árbitro abogado en ejercicio en Colombia, que se designarán de común acuerdo entre las partes, y en caso de que no fuere posible, será nombrado mediante sorteo realizado por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, de la lista B, de especialistas en materia comercial, siguiendo las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Los gastos que ocasione el juicio arbitral serán por cuenta de la parte vencida.”*

### 1.3. De la demanda e integración del Tribunal

1.3.1. El día dieciocho (18) del mes marzo del año 2022, la señora ADRIANA MARÍA GUZMÁN GUZMÁN presentó por medio de apoderado judicial, el abogado Javier Serna Mesa, identificado con la Tarjeta Profesional No 133.094 del Consejo Superior de la Judicatura, ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín, demanda arbitral en contra de: (i) la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN, identificada con C.C. 42.785.356 y (ii) la sociedad ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. identificada con el NIT. 900.377.163-5, la cual quedó ingresada con el radicado 2022 A 0011.

1.3.2. El veintiuno (21) de abril de 2022, el Centro de Arbitraje designó como Árbitro único al Doctor Álvaro Parra Amézquita, quien aceptó oportunamente su designación. Adicionalmente, en el documento de aceptación de su cargo, el Árbitro designado dio cumplimiento al deber de información contenido en el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012.

1.3.3. Integrado debidamente el Tribunal, el Centro de Arbitraje citó al árbitro y a las partes o a sus apoderados, para efectos de realizar la audiencia de instalación del Tribunal el día veintitrés (23) de mayo de 2022, tal como lo establece el artículo 20 de la Ley 1563 de 2012.

### 1.4. Audiencia de instalación, designación y posesión de la Secretaria, juicio de admisibilidad y contradicción

1.4.1. Mediante Auto No. 01 de fecha veintitrés (23) de mayo de 2022, el Tribunal Arbitral se instaló formalmente, designándose como Secretaria a la abogada Zully Tatiana Zuluaga Marín, se fijó el lugar de funcionamiento del Tribunal y se

reconoció personería, tanto al apoderado de la parte demandante como a la apoderada de la parte demandada, entre otras cuestiones.

- 1.4.2. Posteriormente, mediante Auto No. 02 de fecha veintitrés (23) de mayo de 2022, el Tribunal inadmitió la demanda arbitral, otorgando el término de cinco (5) días hábiles para subsanar los requisitos exigidos para su admisión.
- 1.4.3. El treinta y uno (31) de mayo de 2022 vencía el término antes indicado y la parte actora radicó de forma electrónica el escrito de subsanación, junto con la demanda integrada en un solo escrito.
- 1.4.4. El trece (13) de junio de 2022, el Tribunal Arbitral profirió el Auto No. 03, mediante el cual admitió la demanda y la notificó a la parte convocada.
- 1.4.5. El dieciséis (16) de junio de 2022, el apoderado de la sociedad ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. interpuso recurso de reposición en contra del auto admisorio de la demanda subsanada.
- 1.4.6. El veintitrés (23) de junio de 2022, la parte convocante se pronunció sobre el recurso de reposición presentado por la parte convocada.
- 1.4.7. El treinta (30) de junio de 2022, se emitió el Auto No. 04 mediante el cual el Tribunal decidió confirmar la admisión de la demanda arbitral, continuar con el trámite del proceso y se notificó a las partes, corriendo el término de traslado.
- 1.4.8. El día primero (1) de agosto de 2022, la sociedad ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. presentó su escrito de contestación a la demanda.
- 1.4.9. El dos (2) de agosto de 2022, se corrió traslado a la parte demandante, por el término de cinco (5) días de las excepciones presentadas por la sociedad ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S., pues la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN no presentó contestación a la demanda.
- 1.4.10. El día nueve (9) de agosto de 2022, se presentó pronunciamiento por la parte convocante frente a las excepciones presentadas por la demandada ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S., anexando nuevas pruebas.

1.4.11. Mediante Auto No. 05 del doce (12) de agosto de 2022, se fijó fecha para adelantar la audiencia de que trata el artículo 24 de la Ley 1563 de 2012.

1.5. Audiencia de conciliación y fijación de honorarios

1.5.1. En audiencia de fecha veinticuatro (24) de agosto de 2022, el Tribunal Arbitral, con fundamento en lo consagrado en los artículos 24 y 25 de la Ley 1563 de 2012, mediante Autos No. 06 y 07, declaró totalmente fracasada la conciliación y procedió a continuar con el trámite arbitral fijando los gastos y honorarios del Tribunal, estableciendo las sumas a cargo de las partes por los siguientes conceptos:

- a. Honorarios del Árbitro único y de la Secretaria; y
- b. Gastos de funcionamiento del Tribunal Arbitral.

1.5.2. Mediante Auto No. 08 del veinticuatro (24) de agosto de 2022, el Tribunal indicó:

*“QUINTO. El Tribunal considera que, en el evento de verificarse completamente los depósitos fijados para el funcionamiento del arbitraje, se fija el día 20 de septiembre a las 11 a.m. para llevar a cabo la primera audiencia de trámite, momento en el cual se decidirá sobre la competencia del Tribunal y el decreto de las pruebas pedidas por las partes, todo ello, sin perjuicio de resolver lo que en derecho corresponda.”*

1.5.3. El día cinco (5) de septiembre de 2022, el apoderado de la parte convocante remitió memorial soportando el pago de los honorarios que le correspondían.

1.5.4. El día catorce (14) de septiembre de 2022, el apoderado de la parte convocante remitió memorial soportando el pago de los honorarios que en principio le correspondía cancelar a la parte convocada.

## 1.6. Primera audiencia de trámite

1.6.1. El veinte (20) de septiembre de 2022 se adelantó la primera audiencia de trámite. Mediante los Autos No. 09 y 10, proferidos al interior de la referida audiencia, el Tribunal se declaró competente para conocer y decidir las pretensiones contenidas en la demanda y de las excepciones de mérito planteadas en la contestación de la demanda inicial, ordenando el pago del cincuenta por ciento (50%) de los honorarios al Árbitro y la Secretaria, así como la totalidad de los dineros correspondientes al Centro de Arbitraje (Cfr. Art. 28 Ley 1563 de 2012). El Auto No. 09 no fue recurrido por ninguna de las partes.

1.6.2. Dentro de la misma audiencia primera de trámite y mediante Auto No. 10, el Tribunal decretó los medios de prueba solicitados por las partes, así:

a. Pedidas por la parte convocante:

Documentales: Se decretan como pruebas, con el valor individual que la ley les asigna, los documentos enunciados y efectivamente anexados a la demanda y en el pronunciamiento a las excepciones de mérito.

Testimonios: Por cumplirse con lo consagrado en los artículos 212 y 213 del Código General del Proceso (en adelante CGP) aplicables al presente asunto, se decreta el testimonio del señor: Mario Alberto Restrepo Eusse, identificado con la C.C. 71.603.631 de Medellín, ubicable en: la Calle 25 A N° 70 A 14 Segundo Piso, celular 3146957938 y correo electrónico: peluca030@hotmail.com.

Interrogatorios de parte: Se decreta la práctica de los interrogatorios de parte del representante legal de ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. y la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN, los cuales se practicarán de forma verbal en la oportunidad que más adelante dispondrá el Tribunal Arbitral, oportunidad dentro de la cual también podrá producirse el reconocimiento de documentos en los términos consagrados en el inciso final del artículo 203 del Código General del Proceso.

Oficios: Frente a la solicitud de oficiar a la parte demandada *“para que aporte los documentos que documentos que tenga en su poder y que sirvan para esclarecer los hechos que se presentaron en esta controversia”*, el Tribunal

decide negar tal prueba, pues, de conformidad con lo consagrado en el numeral 6 del artículo 82 del CGP, es deber del demandante hacer la indicación precisa de los documentos que el demandado deba tener en su poder, situación que no se concreta en la solicitud elevada por la parte convocante.

b. Pedidas por la parte convocada

Documentales: Se decretan como pruebas, con el valor individual que la ley les asigna, los documentos enunciados y efectivamente anexados en la contestación a la demanda. No obstante, advierte el Tribunal que frente al documento aportado como prueba Nro 2.3 e identificada como “*Copia de la comunicación enviada el 14 de marzo de 2022 por ATC a Adriana María Guzmán Guzmán y Blanca Margarita Guzmán Guzmán respecto de la modificación en la forma de pago*”, es necesario aclarar que éste tiene como fecha el día catorce (14) de marzo de 2016 y no catorce (14) de marzo de 2022.

Testimonios: Por no cumplirse con lo consagrado en los artículos 212 y 213 del CGP aplicables al presente asunto, se niegan los testimonios pedidos por la parte convocada ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S.

Interrogatorios de parte: Se decreta la práctica de los interrogatorios de parte de la señora ADRIANA MARÍA GUZMÁN GUZMÁN y la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN, los cuales se practicarán de forma verbal en la oportunidad que más adelante dispondrá el Tribunal Arbitral, oportunidad dentro de la cual también podrá producirse el reconocimiento de documentos en los términos señalados en el inciso final del artículo 203 del CGP.

Declaración de parte: Se decreta la práctica de la declaración de parte del representante legal de ATC SITIOS COLOMBIA S.A.S., la cual se practicará de forma verbal en la oportunidad que más adelante dispondrá el Tribunal Arbitral.

1.6.3. Frente al Auto No. 10, la apoderada de ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. presentó recurso de reposición y en subsidio apelación; asimismo, pidió claridad frente a las fechas para los interrogatorios de parte.

1.6.4. En consideración a lo anterior y luego de ser evaluado por el Tribunal, se emitió el Auto No. 11, mediante el cual resolvió:

*“PRIMERO. Reponer el decreto de pruebas a la parte convocada ATC SITIOS DE COLOMBIA, para lo cual se tendrá que la dirección de ubicación de los testigos pedidos por dicha parte será la misma del apoderado, que no es otra que: la Avenida Calle 72 # 6 – 30, Piso 14, Edificio Fernando Mazuera, Bogotá D. C. y en la dirección electrónica notificacionlitigios@pgplegal.com, dado que la norma exige un lugar en el cual sean localizables los testigos.”*

#### 1.7. Audiencia de pruebas y audiencia de alegaciones

Las pruebas se practicaron según lo decretado, tal como se detalla a continuación:

- 1.7.1. En audiencia de instrucción de fecha cinco (5) de octubre de 2022, se practicó el interrogatorio y declaración de parte de la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN.
- 1.7.2. En la fecha anteriormente referida, se profirió el Auto No. 13, mediante el cual se suspendió la diligencia y se reprogramaron las fechas para la práctica de pruebas.
- 1.7.3. En audiencia de instrucción de fecha siete (7) de octubre de 2022, se practicó el interrogatorio y declaración de parte de: (i) la sociedad ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. mediante su apoderado general, el señor Edwin Valero Vargas; y de (ii) la señora ADRIANA MARÍA GUZMÁN GUZMÁN.
- 1.7.4. Al interior de la audiencia, mediante Auto No. 14, se decretó como prueba de oficio y en cabeza de la parte de ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S., consiste en:

*“allegar constancia del poder y las facultades que tenía el señor Alejandro Ureta Romero, para el año 2016 en su calidad de jefe del área de propiedad de la sociedad ATC SITIOS DE COLOMBIA, para ello tendrá un término de cinco (5) días, desde la emisión de la presente decisión.”*

Asimismo, se reprogramaron las fechas para la práctica de testimonios.

1.7.5. En audiencia de instrucción de fecha doce (12) de octubre de 2022, se practicaron los testimonios de:

El señor Mario Alberto Restrepo – C.C.71.603.631; y  
La señora Sindy Girlesa Arboleda Guzmán – CC .1.128.278.944

En el marco de la diligencia, la apoderada de ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. desiste del testimonio del señor Alejandro Urueta Romero, desistimiento que es aceptado por el Tribunal; dicha decisión quedó grabada.

1.7.6. Al interior de la audiencia del doce (12) de octubre del 2022, mediante Auto No. 15, el Tribunal ordenó:

*“PRIMERO. Decretar de manera oficiosa y en cabeza de los siguientes sujetos procesales ADRIANA MARÍA GUZMÁN y BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN la siguiente prueba:*

- *Deberán aportar copia de las facturas de impuesto predial y los pagos realizados desde el año 2007 hasta octubre de 2022. Para ello tendrán un término de cinco (5) días, desde la emisión de la presente decisión.*

*SEGUNDO. A partir de la prueba 2.1 de la contestación de la demanda por ATC SITIOS DE COLOMBIA, el tribunal considera necesario tener claridad frente a la relación de pagos efectuados para lo cual:*

- *Se deberá allegar por parte de ATC SITIOS DE COLOMBIA, los soportes que acrediten suficientemente los pagos de los cánones de arrendamiento efectuados por ATC desde el mes de marzo de 2016 hasta la fecha. Para ello tendrá un término de cinco (5) días, desde la emisión de la presente decisión.”*

1.7.7. El veinticuatro (24) de octubre de 2022, se dio traslado secretarial a todas las partes de las pruebas oficias decretadas mediante los Autos No. 14 y 15.

1.7.8. El primero (1) de noviembre de 2022, mediante Auto No. 16, el Tribunal Arbitral decretó el cierre probatorio y fijó fecha para audiencia de alegatos.

1.7.9. El día diecisiete (17) de noviembre de 2022, se adelantó diligencia de alegatos de conclusión; en el marco de dicha diligencia se profirieron los Autos No. 17 y

18, mediante los cuales se hizo control de legalidad y se fijó fecha para adelantar audiencia de lectura de laudo, respectivamente.

## II. TÉRMINO PARA PROFERIR EL LAUDO

En la cláusula compromisoria las partes no pactaron término especial para adelantar el proceso; por lo tanto, el presente Arbitraje tiene una duración de seis (6) meses contados desde la finalización de la primera audiencia de trámite, sin perjuicio de las suspensiones legales o acordadas en el proceso.

En el presente caso la primera audiencia de trámite se celebró el pasado veinte (20) de septiembre de 2022 y no se presentaron suspensiones; por ello el plazo indicado en artículo 10 de la Ley 1563 de 2012 finalizaría el veinte (20) de marzo del 2023, en ese orden se cumple con los presupuestos temporales para la emisión del Laudo.

## III. PRETENSIONES Y POSTURAS DE LOS EXTREMOS PROCESALES

3.1. De la parte convocante:

### 3.1.1. *Hechos de la demanda*

La demanda arbitral, al mismo tiempo 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 para resolver el presente asunto, teniendo que la postura principal de dicha parte se concreta en lo siguiente:

La parte demandante indicó en la demanda que, suscribió un contrato de arrendamiento el día dieciocho (18) de octubre de 2007 junto con la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN (ambas en calidad de arrendadoras), con la sociedad comercial Telefónica Móviles Colombia S.A. (en adelante el CONTRATO). El objeto de dicho CONTRATO era la entrega en arrendamiento de un lote de terreno ubicado en el barrio Belén, fracción Alta Vista del municipio de Medellín, por un valor mensual de seiscientos cincuenta mil pesos m/cte (\$650.000).

El referido CONTRATO de arrendamiento fue cedido por parte de Telefónica Móviles Colombia S.A. a la sociedad ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S., razón por la cual desde el primero (1) de enero de 2011, la sociedad cesionaria siguió fungiendo como

arrendataria del lote antes mencionado y asumiendo todas las obligaciones derivadas del CONTRATO de arrendamiento.

Se indicó por parte de la parte convocante que la sociedad ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S., desde el primero de marzo de 2016 incumplió el CONTRATO de arrendamiento, dado que se sustrajo de la obligación de realizar el pago conforme lo había estipulado el CONTRATO, razón por la cual se encuentra en mora de realizar el pago en los términos indicados en el CONTRATO.

### 3.1.2. Pretensiones de la demanda

Con fundamento en los presupuestos fácticos, la parte convocante busca la terminación del CONTRATO de arrendamiento, el pago de los conceptos estima están en mora y la consecuente restitución del inmueble.

Las pretensiones transcritas son a saber:

*“1. Que se declare por parte del Tribunal de Arbitramento que los demandados incumplieron el contrato de arrendamiento suscrito el 18 de octubre de 2007.*

*2. Que, como consecuencia de lo anterior, se declare la terminación del contrato y se le ordene a ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S., quien detenta el inmueble en calidad de arrendataria, para que proceda a la restitución del inmueble arrendado a favor de mi poderdante Adriana María Guzmán Guzmán.*

*3. Que igualmente y como consecuencia del incumplimiento, se condene solidariamente a los demandados, al pago de la suma de Treinta y Seis Millones Doscientos Ocho Mil Novecientos Sesenta y Ocho Pesos (\$36.208.968) **más** los intereses moratorios a una tasa del 2.0% mensual de acuerdo a la cláusula Décima Quinta del contrato, equivalentes a Setecientos Veinticuatro Mil Ciento Setenta y Nuve Pesos (\$724.179), para un total adeudado de \$36.933.147.*

*4. Que se condene solidariamente a los demandados, al pago de costas del proceso y agencias en derecho.*

*5. Que en relación con las sumas de dinero respecto de las cuales se imponga condena, se condene solidariamente a los demandados a que reconozcan a mi poderdante la actualización de dichas cifras de dinero*

*teniendo en cuenta la variación del índice de precios al consumidor certificada por el DANE.”*

### 3.2. De la parte convocada:

En el presente proceso solo se presentó contestación a la demanda por parte de la sociedad ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. y, aunque se notificó en debida manera, la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN guardó silencio frente al escrito de demanda.

#### 3.2.1. Contestación a la demanda por parte de ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S.

ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S contestó oportunamente la demanda, oponiéndose a todas las pretensiones formuladas por la parte convocante y proponiendo las siguientes excepciones de mérito<sup>1</sup>:

- Naturaleza consensual del contrato de arrendamiento y modificación tácita del mismo durante su ejecución: allí se alega que el contrato de arrendamiento fue objeto de una variación tácita entorno a la forma de pago del canon de arrendamiento, la cual fue convalidada por todos los extremos contractuales.
- Inexistencia del incumplimiento contractual endilgado y cobro de lo no debido: en el marco de dicha excepción, se indica que ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. ha realizado el pago pleno del canon, por cuanto que la modificación de la forma de pago fue aceptada por la demandante.
- Pago en legal y debida forma de los cánones de arrendamiento, en el marco de dicha excepción la parte convocada señaló: *“Para el caso en concreto, ATC realizó el pago al tenor literal del contrato conforme la modificación por escrito respecto de la forma en la que se hacía el pago, situación que fue informada a la hoy demandante, quien guardó silencio por más de seis años, y hoy pretende desconocer dicha situación.”*
- *Venire contra factum proprium non valet*: En el desarrollo de dicha excepción, la parte convocada indica que la parte convocante está actuando de mala fe, dado que está desconociendo que hubo parte de ella una aceptación de la modificación de los términos del pago del canon de arrendamiento del CONTRATO.

---

<sup>1</sup> Páginas 5 a la 7 del escrito de contestación de ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S.

- También indicó que: “Conforme a lo establecido en el Artículo 282 del Código General del Proceso, respetuosamente solicito al Despacho que reconozca y declare cualquier otra excepción que encuentre probada durante el trámite del presente proceso.”

#### IV. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

En este capítulo se desarrollarán por el Tribunal diversos acápite en los cuales se dará trámite a las posturas debatidas en el desarrollo del proceso.

##### A. CAPÍTULO I. ASPECTOS PROCESALES

###### 4.1. Presupuestos procesales

Antes de realizar el análisis del fondo de la controversia, el Tribunal establece que el proceso reúne los presupuestos procesales requeridos para su validez; por ende, hay mérito suficiente para realizar un pronunciamiento de fondo.

###### 4.1.1. Competencia del Tribunal

- El presente Tribunal goza de *función jurisdiccional transitoria*, de conformidad con lo consagrado en el artículo 116 de la Constitución Política de Colombia.
- Es competente el Tribunal para resolver todas las pretensiones de la demanda principal y las excepciones objeto del litigio, tal como se indicó el veinte (20) de septiembre de 2022 en la audiencia primera de trámite.

###### 4.1.2. Demanda en forma

- Se constata el presupuesto de la *demanda en forma*, puesto que ella contiene todos los requisitos establecidos en el artículo 82 y siguientes del CGP.

###### 4.1.3. Capacidad para ser parte y comparecer al proceso

- La convocante y la convocada cuentan con capacidad de goce y de ejercicio. Así las cosas, tienen capacidad para ser parte y capacidad para comparecer al proceso por sí mismas.

- Tanto la convocante como la convocada actuaron en el Arbitraje por conducto de sus apoderados judiciales idóneos no sancionados, lo cual acredita el presupuesto del *derecho de postulación o ius postulandi*, el cual fue acreditado por la parte convocante mediante el poder que acompañó la demanda y acreditado por los sujetos que integran la parte pasiva durante el desarrollo del proceso.

#### 4.1.4. Aspectos procesales ocurridos en el trámite

El proceso se adelantó en todas sus fases e instancias con observancia de las normas procesales establecidas para el efecto y con 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 consagradas en la Ley 1563 de 2012.

Al revisar rigurosamente todo el trámite arbitral, se concluye que a las partes se les trató con igualdad procesal en cuanto a sus solicitudes, peticiones y práctica de pruebas, se les garantizó el derecho de contradicción pudiendo actuar sin restricciones en todas las etapas propias del proceso arbitral; de igual manera, estuvieron asistidas en las actuaciones por sus apoderados<sup>2</sup>, quienes tuvieron la oportunidad de intervenir, presentar memoriales, solicitar la práctica de pruebas e interponer recursos durante todo el desarrollo de las actuaciones.

De la misma manera, el Tribunal efectuó los controles de legalidad pertinentes, sin que ninguna de las partes adujera o alegara circunstancias constitutivas de irregularidades o nulidades procesales.

#### 4.2. Presupuestos materiales para la eficacia del proceso

##### 4.2.1. Interés para obrar

Se verifica la existencia del *interés para obrar*, pues existe un interés económico perseguido por la convocante, conforme lo evidencian las pretensiones de la demanda.

---

<sup>2</sup> Exceptuando a la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN, la cual solo vinculó a su apoderado judicial desde la audiencia primera de trámite.

4.2.2. Se verifica que a la fecha de expedición del presente Laudo hay ausencia de:

- Cosa juzgada;
- Transacción;
- Desistimiento;
- Caducidad;
- Conciliación;
- Pleito pendiente o litispendencia; y
- Prejudicialidad.

4.2.3. Se constató en la oportunidad procesal correspondiente que:

- Se pagaron las sumas de dinero que correspondían por concepto de gastos y de honorarios del Tribunal;
- El Tribunal fue integrado e instalado en debida forma;
- Las controversias planteadas son susceptibles de transacción, son de libre disposición y no están prohibidas por el legislador para ser dirimidas a través del proceso arbitral.
- No obra causal de nulidad que afecte la actuación.

4.2.4. Legitimación en la causa

En asuntos en los cuales se discute las diferencias surgidas sobre el canon de un contrato de arrendamiento entre la convocante y convocada, deben tenerse como legítimos contradictores ordinarios (legitimados en la causa) a quienes son parte de dicho contrato; tal como ocurre en el proceso objeto de análisis.

## B. CAPÍTULO II. MÉTODO DE VALORACIÓN DEL ACERVO PROBATORIO

4.3. Generalidades de la valoración probatoria

En otro aparte de este laudo, el Tribunal ha hecho referencia a las pruebas obrantes en el expediente, porque fueron (i) solicitadas por la parte convocante, (ii) por ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. en su calidad de codemandada o (iii) porque fueron decretadas de oficio (pruebas documentales decretadas según se refiere en los numerales 1.6.2 al 1.7.6 de presente Laudo).

En este capítulo se ocupa el Tribunal de analizar y valorar dichas pruebas de cara a motivar suficientemente la decisión que ha de tomar, respecto de las diferencias

sometidas a su análisis, indicando, inicialmente, que ha dado aplicación estricta al artículo 176 del Código General del Proceso<sup>3</sup> en cuanto ha apreciado las pruebas de conformidad con las reglas de la sana crítica.

En otras palabras, no obstante que existen varios sistemas de valoración probatoria, como lo anota la Corte Constitucional en sentencia C-202 de 2005<sup>4</sup>, este Tribunal ha dado cumplimiento al mandato legal contenido en la norma citada, en tanto que las decisiones que ha tomado se han fundamentado en un análisis conjunto del material probatorio recaudado.

Así las cosas, advierte el Tribunal que su análisis se ha fundamentado en la sana razón, (i) integrando todas las pruebas practicadas, (ii) con el efecto legal propio de la contestación a la demanda por parte de ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. y la falta de contestación a la demanda y, por ende, la falta de oposición al juramento estimatorio por parte de la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN y, (iii) sin asomo de arbitrariedad alguna, tal y como lo recoge la Corte Constitucional en la sentencia arriba citada<sup>5</sup>, como quiera que, a pesar de la falta de contestación de una de las

---

<sup>3</sup> **CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO. “ARTÍCULO 176. APRECIACIÓN DE LAS PRUEBAS.** Las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos. El juez expondrá siempre razonadamente el mérito que le asigne a cada prueba.”

<sup>4</sup> **CORTE CONSTITUCIONAL. SENTENCIA C 202 DEL 8 DE MARZO DE 2005. M.P. JAIME ARAUJO RENTERÍA. EXPEDIENTE D 5336.** “(...) De acuerdo con la doctrina jurídica procesal, en materia de apreciación de las pruebas, es decir, de la actividad intelectual del juzgador para determinar su valor de convicción sobre la certeza, o ausencia de ésta, de las afirmaciones de las partes en el proceso, existen 3 sistemas que son: i) El sistema de íntima convicción o de conciencia o de libre convicción, en el cual se exige únicamente una certeza moral en el juzgador y no se requiere una motivación de su decisión, es decir, no se requiere la expresión de las razones de ésta. Es el sistema que se aplica en la institución de los llamados jurados de conciencia o jueces de hecho en los procesos penales en algunos ordenamientos jurídicos. ii) El sistema de la tarifa legal o prueba tasada, en el cual la ley establece específicamente el valor de las pruebas y el juzgador simplemente aplica lo dispuesta en ella, en ejercicio de una función que pueda considerarse mecánica, de suerte que aquel casi no necesita razonar para ese efecto porque el legislador ya lo ha hecho por él. Este sistema requiere una motivación, que lógicamente consiste en la demostración de que el valor asignado por el juzgador a las pruebas guarda total conformidad con la voluntad del legislador. iii) El sistema de la sana crítica o persuasión racional, en el cual el juzgador debe establecer por sí mismo el valor de las pruebas con base en las reglas de la lógica, la ciencia y la experiencia. Este sistema requiere una motivación, consistente en la expresión de las razones que el juzgador ha tenido para determinar el valor de las pruebas, con fundamento en las citadas reglas. (...)”

<sup>5</sup> **CORTE CONSTITUCIONAL. (2005) Sentencia C-202. M.P. Jaime Araujo Rentería:** “Las reglas de la sana crítica son, ante todo, las reglas del correcto entendimiento humano. En ellas interfieren las reglas de la lógica, con las reglas de la experiencia del juez. Unas y otras contribuyen de igual manera a que el magistrado pueda analizar la prueba (ya sea de testigos, peritos, de inspección judicial, de confesión en los casos en que no es lisa y llana) con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas”. “El juez que debe decidir con arreglo a la sana crítica, no es libre de razonar a voluntad,

codemandadas y, por el mismo hecho, la falta de objeción al juramento estimatorio, las pretensiones formuladas por la parte actora serán despachadas favorablemente pero con los matices propios del análisis particular de cada caso concreto, como se expone en líneas siguientes.

#### 4.4. Sobre las pruebas practicadas en el proceso

Considera el Tribunal que entre las pruebas allegadas al expediente por solicitud de parte y/o practicadas de oficio, resulta relevante hacer referencia a las siguientes, sin que por el hecho de no hacer referencia expresa a otras pruebas, el Tribunal haya dejado de examinarlas de manera exhaustiva:

##### 4.4.1. Confesión

Como se indicó en otro aparte de este Laudo, se dará el valor de confesión a la no contestación de la demanda por parte de la codemandada, la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN, *“respecto de los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda”*<sup>6</sup>.

Se le dará el mismo alcance a ciertas afirmaciones contenidas en los interrogatorios de parte formulados a la convocante y a las convocadas.

##### 4.4.2. Interrogatorios de parte y testimonios

El Tribunal ha dado especial valor probatorio a los siguientes medios de prueba:

#### **a. INTERROGATORIO DE LA PARTE CONVOCANTE, LA SEÑORA ADRIANA MARÍA GUZMÁN GUZMÁN**

El Tribunal ha valorado el contenido del interrogatorio de parte de la señora ADRIANA MARÍA GUZMÁN GUZMÁN, llevado a cabo el día siete (7) de octubre de 2022.

---

discrecionalmente, arbitrariamente. Esta manera de actuar no sería sana crítica, sino libre convicción. La sana crítica es la unión de la lógica y de la experiencia, sin excesivas abstracciones de orden intelectual, pero también sin olvidar esos preceptos que los filósofos llaman de higiene mental, tendientes a asegurar el más certero y eficaz razonamiento” Couture, Eduardo J., Fundamentos del Derecho Procesal Civil, Ediciones Depalma, Buenos Aires, 1962. Sentencia C-622 de 1998, M. P. Fabio Morón Díaz, Salvamento Parcial de Voto de Eduardo Cifuentes Muñoz.

<sup>6</sup> **CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO. “ARTÍCULO 97. FALTA DE CONTESTACIÓN O CONTESTACIÓN DEFICIENTE DE LA DEMANDA.** La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto. (...)”

**b. INTERROGATORIO DE PARTE DE LA CODEMANDADA, LA SOCIEDAD ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. COMO CONVOCADA**

El Tribunal ha valorado el contenido del interrogatorio de parte del señor Edwin Valero Vargas en calidad de apoderado general de la sociedad ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S., llevado a cabo el día siete (7) de octubre de 2022.

**c. INTERROGATORIO DE PARTE DE LA CODEMANDADA, LA SEÑORA BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN**

El Tribunal ha valorado el contenido del interrogatorio de parte de la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN, llevado a cabo el día cinco (5) de octubre de 2022.

**d. TESTIMONIO DE LA SEÑORA SINDY GIRLESA ARBOLEDA GUZMÁN**

El Tribunal ha valorado el contenido del testimonio rendido por la señora Sindy Girlesa Arboleda Guzmán, llevado a cabo el día doce (12) de octubre de 2022.

4.4.3. Pruebas documentales

Se relacionan las siguientes pruebas documentales las cuales fueron decretadas en la oportunidad procesal respectiva y sobre las que no se presentó tacha de falsedad y que son valoradas en su sentido claro y detallado por parte del Tribunal, las cuales se detallan así:

4.4.3.1. Pruebas allegadas por la parte demandante con el escrito de demanda:

- Contrato de arrendamiento suscrito el dieciocho (18) de octubre de 2007 entre las señoras ADRIANA MARÍA GUZMÁN GUZMÁN y BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN, con la sociedad Telefónica Móviles Colombia S.A.

- Notificación de cesión de contrato del seis (6) de diciembre de 2010, donde se indica:

Nos permitimos notificarle de forma muy cordial que **TELEFÓNICA MOVILES COLOMBIA S.A.**, ha cedido a la sociedad **ATC SITIOS COLOMBIA SAS**, en adelante ATC; identificada con el NIT. Nro. 900.377.163-5, el Contrato de Arrendamiento suscrito con Usted (es). Lo anterior, en desarrollo de la autorización que nos fue conferida para tal efecto.

En consecuencia, a partir del día 1 de Enero de 2011 ATC tiene la calidad de Arrendataria sobre el inmueble objeto del contrato de arrendamiento y por lo tanto, las obligaciones previstas en el mismo serán asumidas en adelante por ATC y especialmente el pago del canon mensual de arrendamiento, que seguirá siendo consignado de la siguiente manera:

TITULAR	TIPO CUENTA	NUMERO CUENTA	BANCO
Adriana Maria Guzman Guzman	Ahorros	24002829955	Caja Social

- Certificado de existencia y representación legal de ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S., expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá el veintidós (22) de octubre de 2021.

#### 4.4.3.2. Pruebas allegadas por la sociedad ATC Sitios de Colombia con el escrito de contestación de demanda:

- Comunicado expedido por la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN el veinticinco (25) de enero de 2016, dirigido a Telefónica Móviles Colombia S.A.
- Comunicado de asunto: “*autorización para pago de mensualidad de canon de arrendamiento*”, expedido por la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN y dirigido “*a quien pueda interesar*”, el cual se identificó con la numeración 158562.
- Comunicado de fecha catorce (14) de marzo de 2016, cuyo asunto fue: “*comunicado recibido el diecinueve (19) de febrero de 2016. “solicitud de pago” sitio Altavista 158562*”, expedido por ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S.

- Documento en formato Excel “158562 – Altavista” en el que se relacionan los pagos de los cánones de arrendamiento efectuados por ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. a las señoras ADRIANA MARÍA GUZMÁN GUZMÁN y BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN, desde el mes de marzo de 2016 hasta la fecha de contestación de la demanda (primero (1) de agosto de 2022).

4.4.3.3. Pruebas allegadas por la parte convocante con el pronunciamiento a las excepciones de mérito propuestas por ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S.

- Correos electrónicos enviados por la convocante a la sociedad ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. y recibidos de regreso, entre el once (11) de marzo de 2016 y el veinte (20) de noviembre de 2017.

4.4.3.4. Pruebas allegadas por la sociedad ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. dando cumplimiento a las pruebas de oficio decretadas en los Autos No. 14 y 15.

- Memorial de “*asunto: informe sobre prueba decretada de oficio*”, aportado por ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. al proceso el trece (13) de octubre de 2022.
- “*Certificación de pagos proceso 2022 a 0011*” expedida por el contador público de ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S., el señor Leonardo Salgado Guerrero, el veinte (20) de octubre de 2022.

4.4.4. Efecto de la no objeción del juramento estimatorio por parte de la codemandada, la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN

De acuerdo con lo consagrado en el artículo 206<sup>7</sup> del Código General del Proceso, el Tribunal está habilitado para darle valor probatorio al juramento estimatorio, respecto de la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN, ante la falta de objeción. No obstante, en el aparte pertinente matizará esta afirmación con base en el análisis integral del caso.

---

<sup>7</sup> CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO. “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 (...).”

#### 4.5. Análisis frente a la tacha de testigos

##### 4.5.1. Solicitudes de tacha del testimonio del señor Mario Alberto Restrepo Euse

El apoderado de la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN, presentó en audiencia del doce (12) de octubre de 2022, la siguiente solicitud de tacha del testimonio del señor MARIO ALBERTO RESTREPO EUSE, quien es compañero permanente de la convocante, en los siguientes términos:

*“10:40 DR. VÍCTOR SERNA: Doctor conforme al Código General del Proceso, el artículo 211 dice que cualquiera de las partes puede tachar al testigo que va a declarar o que está declarando por razones de sentimientos o intereses. Acaba de manifestar el señor Mario Alberto que vive o es compañero o cónyuge, no sé, de la señora Adriana Guzmán. Por lo tanto no solo eso, sino que además debe tener interés en la resultas del proceso, por lo tanto esa es mi tacha. (...)*

*42:17 DR. VÍCTOR SERNA: Sí, mire las circunstancias por las que lo tacho ya es no sólo por los sentimientos... No solo por los sentimientos, sino por interés. En mis notas la señora Adriana declaró que el señor Mario Alberto Restrepo también presuntamente aportó la compra de ese lote. Ella manifestó eso, que había aportado solo Adriana Guzmán, la mamá de Adriana y el señor Mario Alberto. Considero yo que se trata de este declarante que tenemos aquí presente. Además porque es el compañero permanente y tienen un hijo. Esas son las razones de mi tacha.”<sup>8</sup>*

En la misma audiencia, la apoderada de la sociedad ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. presentó solicitud de tacha del testimonio del señor MARIO ALBERTO RESTREPO EUSE, en los siguientes términos:

*“39:29 DRA. MARGARITA MARÍA HURTADO LONDOÑO: Muchas gracias. Con fundamento en el artículo 211 del Código General del Proceso, me permito tachar al testimonio.... Al testigo, al señor Mario Alberto Restrepo, toda vez que él ha manifestado que es esposo de la señora Adriana. Entonces lo tacho en primer lugar por el parentesco que tiene con la señora Adriana. Y en segundo lugar lo tacho por su credibilidad toda vez que, en este testimonio, en las declaraciones que él ha manifestado se ha contradecido en su respuestas. Y esas son las razones por las cuales tacho a este testigo. Por lo cual solicito al*

---

<sup>8</sup> Audiencia de testimonio del señor MARIO ALBERTO RESTREPO EUSE, surtido el doce (12) de octubre de 2022. Cuya transcripción está montada en el expediente digital del proceso, el cual se alberga en la plataforma MASCINFO. Páginas 6 y 19 de la transcripción.

*Tribunal que su testimonio no sea valorado en el laudo que se profiera en el presente asunto. (...)*

**40:49 DRA. MARGARITA MARÍA HURTADO LONDOÑO:** *Claro que sí. En primer lugar, el señor testigo ha dicho que la comunicación no se recibió, luego manifestó que sí se recibió, luego volvió a manifestar que no se recibió. Entonces en este estado de la diligencia no sabemos cuál es la razón de ser o si se recibió o no se recibió la comunicación. Luego él manifestó al Despacho que no sabía quién había escrito los correos electrónicos a ATC. Y en tercer lugar, manifestó que inicialmente vivía en la dirección que se señala en la comunicación del 14 de marzo de 2016, sin embargo luego manifestó que él no vivía en esa dirección para ese momento de la fecha de la comunicación. Por lo que pues esas son las inconsistencias del testimonio que se ha podido avizorar por esta parte. Gracias.”<sup>9</sup>*

Al respecto, el apoderado de la señora ADRIANA MARÍA GUZMÁN GUZMÁN se opuso a las solicitudes de tachas anteriormente mencionadas, solicitándole al Tribunal no tramitarlas favorablemente, en los siguientes términos:

**“43:10 DR. JAVIER ANDRÉS SERNA MESA:** *Sí señor. Muchas gracias. Yo le ruego al Despacho no tramitar favorablemente la tacha formulada por los apoderados de la parte demandada por las siguientes razones.*

*Si bien existe una relación de parentesco entre el señor Mario Restrepo y la señora Adriana Guzmán, lo cierto es que ese testigo y su testimonio es fundamental para este proceso toda vez que a él se hace referencia en una de las comunicaciones aportadas como prueba por la misma ATC Sitios de Colombia por la cual pretende la empresa demandada demostrar y justificar la existencia de una notificación relacionada con la modificación del contrato de arrendamiento. Allí presuntamente es el señor Mario Restrepo al parecer coincide con el testigo que yo traigo y es esa supuestamente su firma. Entonces no sólo la relación de parentesco, sino la enunciación directa que este testigo se hace en el documento que pretende ser prueba de la notificación del cambio.*

*En segundo lugar, le solicito también no despachar favorablemente la tacha de falsedad porque el testigo no incurre en ninguna contradicción. Su testimonio es claro, su testimonio es expreso. En relación con lo manifestado por los demás poderdantes de las partes demandada, en ningún momento el testigo dijo que*

---

<sup>9</sup> Audiencia de testimonio surtida el doce (12) de octubre de 2022, cuya transcripción está montada en el expediente digital del proceso, el cual se alberga en la plataforma MASCINFO. Página 18 de la transcripción.

*no residía allí, sino que no estaba allí en el momento o en la época en que presuntamente esta comunicación se recibió y tampoco hay una contradicción cuando él dice que él no lo recibió, él simplemente dijo que no le constaba si lo había recibido o no la señora Adriana pero fue muy enfático en decir que él nunca recibió este documento.”<sup>10</sup>*

#### 4.5.2. Solicitud de tacha del testimonio de la señora Sindy Girlesa Arboleda Guzmán

El apoderado de la señora ADRIANA MARÍA GUZMÁN GUZMÁN, presentó en audiencia del doce (12) de octubre de 2022, la siguiente solicitud de tacha del testimonio de la señora Sindy Girlesa Arboleda Guzmán, quien es la hija de una de las codemandadas, de la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN, en los siguientes términos:

*“37:52 DR. JAVIER ANDRÉS SERNA MESA: Señor Árbitro. Muchas gracias Sindy. Señor Árbitro, no voy a formular más preguntas. Pero sí voy a tachar a la testigo. (...)*

*55:58 DR. JAVIER ANDRÉS SERNA MESA: Bueno. Se quiere tachar a la testigo, en primer lugar por su relación de parentesco con la parte demandada y porque están involucradas obviamente sus emociones y sentimientos en favor de su madre. En segundo lugar porque está directamente implicada y está involucrada en recibir dineros por concepto de cánones de arrendamiento sin que mediera una autorización de la titular de la cuenta en la que se debía consignar el canon de arrendamiento. Y en tercer lugar porque es contradictorio su testimonio en cuanto a que ella manifestó conocer del acuerdo pero a la vez manifestó no haber estado presente en el acuerdo que tuvieron. En cuarto lugar, porque sus declaraciones según el dicho de ella, están basadas en inferencias o en creencias y no en certezas que puedan ser útiles para la solución de este caso. Muchas gracias.”<sup>11</sup>*

Al respecto, los apoderados de la sociedad ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. y BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN se opusieron a la solicitud de tacha anteriormente mencionada, solicitándole al Tribunal no tramitarlas favorablemente en los siguientes términos:

---

<sup>10</sup> Audiencia de testimonio surtida el doce (12) de octubre de 2022, cuya transcripción está montada en el expediente digital del proceso, el cual se alberga en la plataforma MASCINFO. Página 19 de la transcripción.

<sup>11</sup> Audiencia de testimonio de la señora Sindy Girlesa Arboleda Guzmán, surtido el doce (12) de octubre de 2022, cuya transcripción está montada en el expediente digital del proceso, el cual se alberga en la plataforma MASCINFO. Páginas 14 y 23 de la transcripción.

*“57:22 DRA. MARGARITA MARÍA HURTADO LONDOÑO: Gracias Doctor Álvaro. De acuerdo con el artículo 211 el cual debe analizar el testimonio en el laudo que se profiera en este Tribunal, sin embargo yo le solicito desde ya al Tribunal que el testimonio sea valorado de acuerdo a lo que la testigo [h]a señalado de manera espontánea en esta declaración. Así mismo es una testigo a la cual le constan los hechos de esta demanda y de la contestación a la demanda que se ha impetrado por parte de mi representada por lo que considero que el testigo si bien debe ser valorado en cuestión a su parentesco, deberá dársele valor de acuerdo a la espontaneidad y de acuerdo a lo que ha manifestado la testigo que le consta. Gracias. (...)*

*58:16 DR. VÍCTOR SERNA: Gracias Doctor Álvaro. Doctor Álvaro, considero que el testimonio de la señora Sindy debe tener todo su valor porque ha sido en principio totalmente espontaneo y ha sido extremadamente claro en todos los aspectos que se le ha preguntado sin caer en ninguna contradicción. Muchas gracias.”<sup>12</sup>*

#### 4.5.3. Decisión del Tribunal frente a las solicitudes de tacha

Una vez recibidas las solicitudes de tacha de falsedad y, siendo el momento de dictar el fallo de fondo la oportunidad procesal para pronunciarse sobre dichas solicitudes, el Tribunal encuentra necesario remitirse al artículo 211 del Código General del Proceso que consagra la figura de la tacha de testigos, en los siguientes términos:

*“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.* (Negrilla y subrayado fuera de texto)

---

<sup>12</sup> Audiencia de testimonio de la señora SINDY GIRLESA ARBOLEDA GUZMÁN, surtido el doce (12) de octubre de 2022, cuya transcripción está montada en el expediente digital del proceso, el cual se alberga en la plataforma MASCINFO. Página 23 de la transcripción.

Como antes se indicó:

- i. El apoderado de la parte convocante solicitó la tacha del testimonio de la señora Sindy Girlesa Arboleda Guzmán, quien es la hija de la codemandada, la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN.
- ii. Los apoderados de la sociedad ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. y de la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN, solicitaron la tacha del testimonio del señor Mario Alberto Restrepo Euse, quien es compañero permanente de la parte convocante.
- iii. En ambos casos los apoderados de las partes aducen a la parcialidad de los testigos al tener un vínculo de parentesco o filial, así como sus intereses en el presente proceso y la contradicción en que han incurrido al momento de rendir sus testimonios.

Al respecto, en sentencia de segunda (2ª) instancia del proceso de radicación número 73001-23-31-000-2012-00342-01, proferida por la Sección Primera del Consejo de Estado el veintidós (22) de octubre de 2021, C.P. Hernando Sánchez Sánchez<sup>13</sup>, sobre la tacha de testigos por considerarlos sospechosos, el Alto Tribunal manifestó:

*“178. La Sala considera que en el ordenamiento jurídico colombiano son sospechosas para declarar las personas que en concepto del juez 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, esta Corporación ha establecido que no pueden descartarse de plano sus versiones, sino que deben valorarse de manera más rigurosa, de cara a las demás pruebas obrantes en el expediente y a las circunstancias de cada caso, todo ello basado en la sana crítica.*

*179. En el presente asunto, a los testimonios practicados se le concederá el mérito probatorio de conformidad con su situación particular, por lo que se valorará de conformidad con la sana crítica conforme a las demás pruebas obrantes en el plenario.*” (Negrilla y subrayado fuera de texto)

---

<sup>13</sup> Citando a su vez a la sentencia del veinte (20) de noviembre de 2019, proferida por el Consejo de Estado, Sección Tercera (3ª), número único de radicado 08001233300020120048901, C.P. Marta Nubia Velásquez Rico.

En el caso sub iudice, si bien la señora Sindy Girlesa Arboleda Guzmán y el señor Mario Alberto Restrepo Euse tienen un vínculo familiar y afectivo con las señoras BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN y ADRIANA MARÍA GUZMÁN GUZMÁN, respectivamente, y pueden llegar a tener interés en el presente proceso, este Tribunal no encontró irregularidades, contradicciones o sesgos que lo llevaran a descartar dichas pruebas.

En síntesis, el Tribunal no accede a las tachas de testigos solicitadas.

Por el contrario, el Tribunal ha valorado los testimonios de forma rigurosa y ha encontrado que, al menos en uno (1) de los dos (2) testimonios (el de la señora Sindy Girlesa Arboleda Guzmán), se corroboraron ciertos aspectos de la litis que sirvieron, como argumentos adicionales a los encontrados en otros medios de prueba, de sustento de las decisiones que más adelante se encuentran en la parte resolutive.

Así las cosas, en el testimonio de la señora Sindy Girlesa Arboleda Guzmán se corroboró cómo, desde una época exacta durante la ejecución del CONTRATO, en su cuenta bancaria se consignaba el cincuenta por ciento (50%) del canon de arrendamiento. Por esto, el aparte del testimonio que el Tribunal ha considerado relevante para apoyar a otros medios de prueba como fundamento de las decisiones que serán tomadas en el presente asunto, será citado en páginas posteriores.

Por otra parte, la sola existencia de la relación de parentesco entre la convocante y el segundo testigo tachado, ni el relato mismo del testigo, han tenido la entidad necesaria para descartar el testimonio. Cuestión diferente es, anticipa el Tribunal, que en el relato del señor Mario Alberto Restrepo Euse no se encontró material alguno que permitiera fundamentar las decisiones contenidas en la parte resolutive del presente fallo, por lo que el testimonio no resultó determinante de las decisiones tomadas.

### C. CAPÍTULO III. VALORACIÓN DE ASPECTOS ESPECÍFICOS Y PROBLEMAS JURÍDICOS A TRATAR

#### 4.6. Frente a la falta de contestación de la demanda y sus efectos

De acuerdo con lo consagrado por el artículo 96 del Código General del Proceso:

*“ARTÍCULO 96. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA. La contestación de la demanda contendrá:*

1. El nombre del demandado, su domicilio y los de su representante o apoderado en caso de no comparecer por sí mismo. También deberá indicar el número de documento de identificación del demandado y de su representante. Tratándose de personas jurídicas o patrimonios autónomos deberá indicarse el Número de Identificación Tributaria (NIT).

2. Pronunciamiento expreso y concreto sobre las pretensiones y sobre los hechos de la demanda, con indicación de los que se admiten, los que se niegan y los que no le constan. En los dos últimos casos manifestará en forma precisa y unívoca las razones de su respuesta. Si no lo hiciera así, se presumirá cierto el respectivo hecho.

3. Las excepciones de mérito que se quieran proponer contra las pretensiones del demandante, con expresión de su fundamento fáctico, el juramento estimatorio y la alegación del derecho de retención, si fuere el caso.

4. La petición de las pruebas que el demandado pretenda hacer valer, si no obraren en el expediente.

5. El lugar, la dirección física y de correo electrónico que tengan o estén obligados a llevar, donde el demandado, su representante o apoderado recibirán notificaciones personales.

A la contestación de la demanda deberá acompañarse el poder de quien la suscriba a nombre del demandado, la prueba de su existencia y representación, si a ello hubiere lugar, los documentos que estén en su poder y que hayan sido solicitados por el demandante, o la manifestación de que no los tiene, y las pruebas que pretenda hacer valer.”

Por otra parte, el artículo 97 del Código General de Proceso consagra los efectos de la falta de contestación o de la contestación deficiente de la demanda en los siguientes términos:

**“ARTÍCULO 97. FALTA DE CONTESTACIÓN O CONTESTACIÓN DEFICIENTE DE LA DEMANDA.** La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto. (...)”

En este punto, el Tribunal analiza lo sucedido durante el trámite del proceso, como quiera que, si bien ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. presentó un escrito de contestación a la demanda subsanada, la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN no hizo lo mismo, pese a encontrarse legal y debidamente notificada, tal como quedó referido líneas arriba del presente escrito.

Es decir que en el desarrollo del proceso quedó evidenciado el no ejercicio voluntario de la carga procesal de una de las codemandadas, esto es de la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN, quien, como sujeto pasivo de la *litis* trabada, decidió no contestar la demanda.

Como consecuencia de tal postura, el Tribunal podrá aplicar los efectos previstos en el artículo 97 del Código General del Proceso y, en consecuencia, acoger para aquella convocada como ciertos los presupuestos fácticos de la demanda susceptibles de confesión.

Por otro lado, es evidente que ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. sí dio cumplimiento a la carga procesal de contestar la demanda interpuesta por la señora ADRIANA MARÍA GUZMÁN GUZMÁN, precisamente para evitar los efectos del artículo 97 del Código General del Proceso antes citado.

No obstante, desde esta parte inicial del análisis del caso, anticipa el Tribunal que su decisión estará basada en la valoración de las pruebas arrimadas al expediente, más que en la aplicación automática del artículo 97 del Código General del Proceso, por lo que la consecuencia derivada de dicha norma resulta en un ingrediente adicional que, por efecto legal, motiva la decisión contenida en la parte final de este fallo en contra de quien tomó una conducta pasiva en la etapa procesal en comento.

4.7. Régimen jurídico aplicable al contrato de arrendamiento suscrito el dieciocho (18) de octubre de 2007 entre las señoras ADRIANA MARÍA GUZMÁN GUZMÁN y BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN (en calidad de coarrendadoras), con la sociedad Telefónica Móviles Colombia S.A. y posteriormente cedido por esta a ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. (en calidad de arrendataria)

#### 4.7.1. Generalidades

Para el Tribunal resulta necesario analizar el régimen jurídico aplicable al contrato de arrendamiento C 1566-07, vigente entre los extremos procesales del presente litigio, el cual fue aportado por la actora con la presentación de la demanda.

Lo anterior como quiera que, dependiendo del régimen jurídico aplicable (esto es civil o comercial), entre otros, el Tribunal tomará la base para resolver las pretensiones de la demanda y, en general, el problema jurídico objeto del presente proceso.

En esa línea de análisis, para el Tribunal resulta relevante indicar, como complemento del estudio que hará sobre las reglas y disposiciones aplicables al contrato de arrendamiento objeto de la Litis, si dicho contrato, siendo civil o comercial, se puede calificar, además como paritario o no paritario.

Sobre esta clasificación contractual, en reciente análisis que hiciera un Tribunal Arbitral, se lee: <sup>14</sup>

*“En relación con los contratos paritarios, Borda Alejandro (2009) citado por Herrera Fredy (2020), los define como “aquellos que, amén de la igualdad formal que se predica de los contratantes, permiten a los interesados la negociación de sus estipulaciones”.*<sup>15</sup>

*Asimismo, Messineo, Francesco (2007) citado por Herrera, Fredy (2020) indica que respecto de este tipo de contratos “(...) las partes se encuentran en un estado de equilibrio o paridad en términos formales, pues ninguno de ellos tiene poder de negociación que le permita imponer las condiciones contractuales a su contraparte en discusión (...)”*<sup>16</sup>

*La paridad para Herrera, Fredy (2020) y otros autores citados en su obra, implica entre otras, las siguientes características: (...)*

- *Ninguna de las partes puede imponer unilateralmente las reglas negociales, pues estas se encuentran en un plano de equivalencia, derivado de sus condiciones económicas o informativas relevantes en términos jurídicos. Las cláusulas incorporadas al contrato responden a la libre discusión de las partes, un proceso de dialogo*

---

<sup>14</sup> CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ. Laudo Arbitral del dieciocho (18) de octubre de 2022, proceso 134451., (págs. 12 y ss.)

<sup>15</sup> BORDA, ALEJANDRO; BORDA, DELFINA Y BORDA, GUILLERMO. Manual de derecho privado. Buenos Aires: La Ley, (2009) (p. 317). Citado por HERRERA, FREDY. Las principales declaraciones precontractuales. Contratos por negociación y por Adhesión. Universidad Nacional de Colombia, Bogotá. (2020) (pág. 118)

<sup>16</sup> MESSINEO. FRANCESCO. Doctrina general del contrato. Trad.por R o Fontanarrosa. S. Sentis Melendo y M, Volterra. Lima: Ara (2007) (p. 440) Citado por HERRERA, FREDY. Las principales declaraciones precontractuales. Contratos por negociación y por Adhesión. Universidad Nacional de Colombia, Bogotá. (2020) (pág.118)

que permite el intercambio de propuestas, formulas, redacciones, etc. (...)" (Negrilla fuera de texto)

- *Se celebran de forma individualizada. Son el resultado de un proceso de negociación que, de forma directa y en un plano de igualdad, adelantan las partes, en orden de reflejar sus intereses negociales y satisfacer sus necesidades objetivas.*<sup>17</sup> (Negrilla fuera de texto)
- *Pueden presentarse en material civil, como contratación civil, o comercial, como contratación paritaria entre empresas*<sup>18</sup>, *pues en ambos planos las partes pueden estar en condiciones equilibrio para establecer reglas de sus contratos de manera consensual y negociada. (...)*<sup>19</sup>(Negrilla fuera de texto)

Por su parte, Borda Alejandro (2009) citado por Herrera Fredy (2020) se refiere a los contratos no paritarios como **"aquellos en que una de las partes tiene un mayor poder de negociación sobre la otra"**.<sup>20</sup>

Adicionalmente, Gual Acosta, José Manuel (2008) se refiere a los contratos no paritarios indicando que "la ausencia de paridad puede ser analizada en términos "económicos" o "informativos" y técnicos", en la medida en que cualquiera de estos factores permitiría que una de las partes pueda tener mayor poder de negociación (bargaining power) y, **de forma directa o indirecta, determinar unilateralmente, el contenido (...), haciendo nugatorio el proceso de negociación que es propio de la contratación entre iguales.**"<sup>21</sup>

---

<sup>17</sup> ARRUBLA PAUCAR. Contratos mercantiles. Tomo III: Contratos atípicos. (2006) (pág 94) Citado por HERRERA, FREDY. Las principales declaraciones precontractuales. Contratos por negociación y por Adhesión. Universidad Nacional de Colombia, Bogotá. (2020) (pág 119)

<sup>18</sup> CASTILLO FREYRE, MARIO Y MARTIN HORNA, PIERRE. Tratado de la teoría general de los contratos: La plena vigencia del Código Civil en la contratación contemporánea. En contratación Contemporánea. Lima. (2006) (pág 321). Citado por HERRERA, FREDY. Las principales declaraciones precontractuales. Contratos por negociación y por Adhesión. Universidad Nacional de Colombia, Bogotá. (2020) (pág. 119)

<sup>19</sup> HERRERA, FREDY. Op Cit (pág 119).

<sup>20</sup> BORDA, ALEJANDRO; BORDA, DELFINA Y BORDA, GUILLERMO. Manual de derecho privado. Buenos Aires: La Ley, (2009), (p. 317). Citado por HERRERA, FREDY. Las principales declaraciones precontractuales. Contratos por negociación y por Adhesión. Universidad Nacional de Colombia, Bogotá. (2020) (pág. 120)

<sup>21</sup> GUAL ACOSTA, JOSÉ MANUEL. Cláusulas de exoneración y limitación de responsabilidad civil. Bogotá: Ibáñez, (2008) (p 333) citado por HERRERA, FREDY. Las principales declaraciones precontractuales. Contratos por negociación y por Adhesión. Universidad Nacional de Colombia, Bogotá. (2020) (pág. 121).

*De acuerdo con lo anterior, los contratos paritarios son aquellos en los cuales las partes se encuentran en igualdad de condiciones, lo que les permite establecer libremente las reglas y estipulaciones bajo las cuales se regirá la relación contractual. Por el contrario, los contratos no paritarios son aquellos en donde no existe un equilibrio negocial o equivalencia entre las partes, pues una de ellas tiene una posición de mayor poder en la negociación y, esta situación lleva, en la mayoría de los casos, a que “la parte fuerte” del contrato imponga sus condiciones contractuales(...).”*

De acuerdo con las anteriores reflexiones doctrinales, estima este Tribunal que la clasificación entre contratos paritarios o no paritarios resulta útil para determinar si el comportamiento de alguno de los extremos contractuales, en el contrato sub judice, tendrá consecuencias directas en la decisión que ha de tomarse.

#### 4.7.2. Normas aplicables

El Tribunal encuentra necesario remitirse a los artículos 1, 2, 4, 10, 11, 20, 22, 26 y 28 del Código de Comercio y los artículos 73 y 74 del Código Civil, los cuales consagran lo siguiente sobre la aplicabilidad de la ley comercial, civil y la calificación de los comerciantes, entre otros:

i. Código de Comercio:

*“ARTÍCULO 1. APLICABILIDAD DE LA LEY COMERCIAL. Los comerciantes y los asuntos mercantiles se regirán por las disposiciones de la ley comercial, y los casos no regulados expresamente en ella serán decididos por analogía de sus normas.”*

*“ARTÍCULO 2. APLICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN CIVIL. En las cuestiones comerciales que no pudieren regularse conforme a la regla anterior, se aplicarán las disposiciones de la legislación civil.”*

*“ARTÍCULO 4. PREFERENCIA DE LAS ESTIPULACIONES CONTRACTUALES. Las estipulaciones de los contratos válidamente celebrados preferirán a las normas legales supletivas y a las costumbres mercantiles.”*

*“ARTÍCULO 10. COMERCIANTES – CONCEPTO – CALIDAD. Son comerciantes las personas que profesionalmente se ocupan en alguna de las actividades que la ley considera mercantiles. (...)”*

**“ARTÍCULO 11. APLICACIÓN DE LAS NORMAS COMERCIALES A OPERACIONES MERCANTILES DE NO COMERCIANTES.** *Las personas que ejecuten ocasionalmente operaciones mercantiles no se considerarán comerciantes, pero estarán sujetas a las normas comerciales en cuanto a dichas operaciones.”*

**“ARTÍCULO 20. ACTOS, OPERACIONES Y EMPRESAS MERCANTILES – CONCEPTO.** *Son mercantiles para todos los efectos legales: (...)*

*2) La adquisición a título oneroso de bienes muebles con destino a arrendarlos; el arrendamiento de los mismos; el arrendamiento de toda clase de bienes para subarrendarlos, y el subarrendamiento de los mismos; (...)*

*19) Los demás actos y contratos regulados por la ley mercantil.”*

**“ARTÍCULO 22. APLICACIÓN. APLICACIÓN DE LA LEY COMERCIAL A LOS ACTOS MERCANTILES.** *Si el acto fuere mercantil para una de las partes se registrará por las disposiciones de la ley comercial.*

De la lectura de las normas citadas, para el Tribunal es claro que:

- i. Las estipulaciones de los contratos se preferirán sobre las normas legales supletivas y las costumbres mercantiles.
- ii. La ley comercial aplica a los comerciantes y los asuntos comerciales. Si bien las personas que ocasionalmente ejecuten actividades comerciales no se consideran comerciantes ante la ley, estarán sujetas a las normas comerciales en cuanto a aquellas operaciones. Adicionalmente, si el acto es mercantil para alguna de las partes de un contrato, el mismo se registrará por la ley comercial.
- iii. La legislación civil será aplicable a cuestiones comerciales, cuando las mismas no puedan registrarse por la legislación comercial.
- iv. Serán comerciantes ante la ley aquellas personas que profesionalmente se dedican al desarrollo de actividades comerciales, conforme la legislación mercantil las determine. Dentro de aquellos actos se encuentran los relacionados con actividades o empresas de comercio.
- v. Las personas que ejercen profesionalmente el comercio tienen la obligación de inscribirse en el Registro Mercantil, el cual debe llevar la matrícula de los comerciantes.

- vi. Las sociedades comerciales son aquellas que se conformen para ejecutar actos de comercio o empresas mercantiles. Ahora, más allá de su objeto social, las sociedades comerciales están sujetas a la legislación mercantil.

#### 4.7.3. Conclusiones

Con la finalidad de determinar el régimen jurídico aplicable al CONTRATO (esto es el comercial o civil), el Tribunal analizará las pruebas obrantes en el proceso bajo los postulados de la sana crítica y con base en lo expuesto en el numeral anterior, así:

Obra en el expediente el Certificado de Existencia y Representación Legal de ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S., expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá el veintidós (22) de octubre de 2021, en el cual la mencionada entidad certifica la siguiente información de ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S.:

***“CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:***

#### ***NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO***

***Razón social:*** *ATC SITIOS DE COLOMBIA S A S (...)*

#### ***MATRÍCULA***

***Matrícula No.*** *02019151*

*Fecha de matrícula:* 23 de agosto de 2010

*Último año renovado:* 2021

*Fecha de renovación:* 5 de abril de 2021

*Grupo NIF:* Grupo I. NIF Plenas (...)

#### ***CONSTITUCIÓN***

*Por Documento Privado del 23 de agosto de 2010 de Accionista Único, inscrito en esta Cámara de Comercio el 23 de agosto de 2010, con el No. 01408142 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada ATC SITIOS DE COLOMBIA S A S. (...)*

#### ***OBJETO SOCIAL***

La sociedad podrá llevar a cabo cualquier actividad comercial o civil lícita incluyendo pero sin limitarse a los actos que se citan a continuación: A) La adquisición, arrendamiento, explotación, uso, tenencia, reparación y construcción de torres o estructuras metálicas para la instalación de antenas y equipos de comunicaciones, así como la ejecución o celebración de cualquier acto o contrato relacionado con los anteriores, incluyendo pero sin limitarse a la adquisición de cualquier bien mueble o inmueble o derecho sobre los mismos, bien sea a título honoroso o gratuito, que sea requerido para efectos de desarrollar el objeto social de la sociedad. (...)” (Negrilla y subrayado fuera de texto)

Por su parte, no se acreditó que las arrendadoras fueran comerciantes.

*“12:42 ADRIANA MARÍA GUZMÁN GUZMÁN: (...) Ella iba a tener derecho cuando yo muriera porque yo trabajaba en una empresa de... Bueno, en la Bris de Colombia, yo trabajaba en el cuarto de procesos, a mí me tocó la época donde todos los días había siniestros, donde todos los días enterrábamos uno y dos compañeros por robos. Entonces mi mamá, como yo era la única que trabajaba porque ella nunca trabajó. Entonces mi mamá quería que como cuando yo faltara, si yo faltaba, por lo menos su niña quedara como con algo. Y pues realmente yo acepte en mi cosa porque... O sea, en mi casa era. Yo tenía que hacer todo. Blanca no podía moler, no podía lavar. Ella no podía hacer nada. Todo lo tenía que hacer yo. Ella nunca trabajo. Y como tal por ende la metí ahí. Pero ella nunca, absolutamente nunca aportó un solo peso. (...)*”<sup>22</sup> (Negrilla y subrayado fuera de texto)

El Tribunal aclara que por comprobaciones que pudieron realizarse más adelante durante el desarrollo del mencionado interrogatorio, cuando la convocante hacía referencia a “ella”, se trataba de la codemandada, la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN.

Por otro lado, en cuanto al régimen jurídico aplicable a los contratos, la Corte Suprema de Justicia en sentencia del cinco (5) de agosto de 2009<sup>23</sup> indicó:

*“3. (...) el Código de Comercio actualmente vigente participa, de manera fundamental pero no exclusiva, del criterio objetivo en precedencia reseñado,*

---

<sup>22</sup> Audiencia de interrogatorio de parte de la señora ADRIANA MARÍA GUZMÁN GUZMÁN, surtido el siete (7) de octubre de 2022, cuya transcripción está montada en el expediente digital del proceso, el cual se alberga en la plataforma MASCINFO. Página 7 de la transcripción.

<sup>23</sup> CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. SALA DE CASACIÓN CIVIL. (2009) Sentencia de Casación. Expediente de referencia 11001-3103-001-1999-01014-01. M.P. Arturo Solarte Rodríguez.

como quiera que, por una parte, su artículo 1º establece que “[l]os comerciantes y los asuntos mercantiles se regirán por las disposiciones de la ley comercial, y los casos no regulados expresamente en ella serán decididos por analogía de sus normas” (...); el artículo 10º de dicho cuerpo legal consagra que “[s]on comerciantes las personas que profesionalmente se ocupan en alguna de **las actividades que la ley considera mercantiles**” (...) son “asuntos mercantiles”, aquellos relacionados con los “actos de comercio” que, a título meramente enunciativo, señala el artículo 20 íbidem, así como “todos los actos de los comerciantes **relacionados con actividades o empresas de comercio**, y los ejecutados por cualquier persona para asegurar el cumplimiento de obligaciones comerciales” (art. 21 ejusdem) (...)

Evidente es, pues, que la concepción del legislador patrio en torno al marco de acción del derecho comercial tuvo por base principal el “acto de comercio”, no solo porque las actividades identificadas como tales, independientemente de si son realizadas por un comerciante o por quien no tenga tal carácter, las sometió a su especial reglamentación, sino porque, adicionalmente, el ejercicio profesional de ellas determina la condición de comerciante.

Con otras palabras, la relación jurídica cuyo objeto corresponda a un acto de comercio, independientemente de que alguno de los intervinientes en ella, o todos, sean o no comerciantes, califica como mercantil. Del mismo linaje será la operación en que sea parte un comerciante, si ella concierna a su actividad profesional como tal, al margen de cualquier otra consideración, incluso, de que la otra parte no tenga la misma condición, pues a voces del artículo 22 del Código de Comercio, “[s]i el acto fuere mercantil para una de las partes se regirá por las disposiciones de la ley comercial”.

La[s] anteriores modalidades han dado lugar para que, autorizada doctrina, clasifique los contratos en relativa y absolutamente comerciales, entendiendo por los primeros, aquellos en los cuales el carácter mercantil opera “solamente para una de las partes que intervienen en ellos” y que, no obstante estar “sujetos a la legislación comercial, no confieren la calidad de comerciante sino a la parte para la cual representan una actividad profesional... Por esta dualidad de consecuencias se los ha llamado frecuentemente actos mixtos, puesto que son en parte comerciales y en parte civiles, a pesar de que se rigen por la ley comercial, según el artículo 22 del Código. Sin embargo, no resulta exacto que un acto de derecho privado sea en parte civil y en parte comercial, puesto que se trata de contratos que tienen elementos especificativos iguales, ya que su objeto y el motivo que induce a ellos son iguales a los de cualquier contrato civil o cualquier contrato mercantil. **Realmente se trata de contratos mercantiles y,**

por eso, se rigen por la ley comercial respecto de ambas partes (...)

4. (...) “[I]a capacidad de la sociedad se circunscribirá al desarrollo de la empresa o actividad prevista en su objeto” y, el segundo, que “[s]e tendrán como comerciales, para todos los efectos legales, las sociedades que se formen para la ejecución de actos o empresas mercantiles. Si la empresa social comprende actos mercantiles y actos que no tengan esta calidad, la sociedad será comercial. Las sociedades que no contemplen en su objeto social actos mercantiles, serán civiles”, sin soslayar, claro está, que desde la reforma introducida por la Ley 222 de 1995, que modificó, precisamente, el artículo 100 que se comenta, cualquiera sea su objeto, “las sociedades comerciales y civiles estarán sujetas, para todos los efectos, a la legislación mercantil”. (...)

En el caso de sociedades de linaje comercial, lo que, per se, traduce su condición de comerciantes, los actos que realicen y los contratos que celebren en desarrollo de su objeto social, son mercantiles y, por consiguiente, están regidos por la especial normatividad que se ocupa de esta materia.”<sup>24</sup> (Negrilla y subrayado fuera de texto)

En suma, de acuerdo con el material probatorio antes relacionado, bajo los postulados de la sana crítica y a lo expuesto en el presente acápite, el Tribunal está en capacidad de indicar que el régimen jurídico aplicable al CONTRATO es el mercantil.

Lo anterior por cuanto ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. es una Sociedad por Acciones Simplificada, de naturaleza comercial a la cual le aplica la legislación mercantil para el desarrollo de su actividad y que, por el contrario, la convocante y la codemandada, la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN no son comerciantes, pues no obra prueba de tal calidad en cabeza de ninguna de ellas.

Sin embargo, conforme a lo consagrado en los artículos antes indicados del Código de Comercio y en la sentencia también mencionada de la Corte Suprema de Justicia, el régimen jurídico aplicable a los contratos de naturaleza mixta (esta corresponde a contratos que han sido suscritos por comerciantes y no comerciantes), es la ley mercantil.

Ahora bien, en punto de la determinación de si estamos ante un contrato paritario o no paritario, considera el Tribunal que el hecho de estar ante un acto mixto de comercio, en los términos de las normas citadas, implica que definitivamente la sociedad ATC

---

<sup>24</sup> Ibidem. (pgs. 18 a 21)

SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. es un profesional que se dedica a las actividades declaradas en su objeto social, mientras que las hermanas Guzmán no lo son.

Esta situación no pone en plano de igualdad la conducta que se espera de ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S., en punto a la forma en que se debió conducir ante la solicitud de modificación del contrato a la que más adelante se hará referencia y, por lo tanto, no existe paridad entre su posición contractual y la de la parte convocante.

4.8. Contenido del contrato de arrendamiento suscrito el dieciocho (18) de octubre de 2007

4.8.1. Generalidades

Para el Tribunal resulta necesario analizar el contenido del CONTRATO. Lo anterior como quiera que la convocante formuló las siguientes pretensiones relacionadas con el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento del CONTRATO:

*“1. Que se declare por parte del Tribunal de Arbitramento que los demandados incumplieron el contrato de arrendamiento suscrito el 18 de octubre de 2007.*

*2. Que, como consecuencia de lo anterior, se declare la terminación del contrato y se ordene a ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S., quien detenta el inmueble en calidad de arrendataria, para que proceda a la restitución del inmueble arrendado en favor de mi poderdante Adriana María Guzmán Guzmán.*

*3. Que igualmente y como consecuencia del incumplimiento, se condene solidariamente a los demandados, al pago de la suma de Treinta y Seis Millones Doscientos Ocho Mil Novecientos Sesenta y Ocho Pesos (\$36.208.968) **más** los intereses moratorios a una tasa del 2.0% mensual de acuerdo a la cláusula Décima Quinta del contrato, equivalentes a Setecientos Veinticuatro Mil Setenta y Nu[e]ve Pesos (\$724.179), para un total adeudado de \$36.933.147.”* (Negrilla y subrayado fuera de texto)

En apoyo de la tesis sobre el incumplimiento del contrato, sus alegatos de conclusión, el apoderado de la parte convocante indicó que:

*“En el presente caso, está probado fehacientemente que la cesionaria arrendataria ATC SITIOS COLOMBIA, no consignó el valor del 100% del canon de arrendamiento en la cuenta indicada en el contrato de arrendamiento, hecho que permite afirmar categóricamente que dicha sociedad comercial incumplió*

el contrato. A este respecto, nótese cómo la misma confesión del representante legal de dicha arrendataria, los documentos contables presentados por dicha demandada y los extractos bancarios que la demandante aportó con la presentación de la demanda, corroboran que ATC SITIOS DE COLOMBIA, solamente consignó en la cuenta de ahorros acordada en el contrato, el 50% del valor y que el otro 50% se hizo en una cuenta diferente y a nombre de una persona a quien no le correspondía. (...)

Lo anterior quiere decir que la arrendataria cesionaria ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S., a partir del 01 de marzo de 2016, incumplió la obligación contraída en el contrato, hecho que se probó con el extracto bancario del periodo comprendido entre el 01 y el 31 de marzo de 2016, fecha en la que sólo hizo la consignación del 50% del valor del canon y hecho que también se prueba con las mismas constancias bancarias aportadas por la demandada ATC.”<sup>25</sup> (Negrilla y subrayado fuera de texto)

“Nótese señor Árbitro que mi poderdante se enteró del incumplimiento del contrato por parte de ATC, fue en razón a que en su cuenta bancaria se reflejó un porcentaje inferior al acordado y que como se probó con los correos electrónicos intercambiados con funcionarios de ATC, desde la fecha misma del incumplimiento y hasta el presente, mi poderdante manifestó su desacuerdo con dicha decisión.”<sup>26</sup> (Negrilla y subrayado fuera de texto)

El incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento persiste hasta la fecha y por lo tanto, le ruego Señor Árbitro que atienda favorablemente las pretensiones de la demanda.”<sup>27</sup> (Negrilla y subrayado fuera de texto)

#### 4.8.2. Disposiciones contractuales

Considera relevante el Tribunal analizar el contenido de las siguientes cláusulas del CONTRATO:

**“TERCERA. PRECIO.- El canon mensual de arrendamiento corresponde a la suma de SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$650.000 m/c). Esta suma de dinero deberá ser cancelada por parte de la ARRENDATARIA, y a favor del ARRENDADOR, consignando en el Banco Caja**

<sup>25</sup> Alegatos de conclusión de ADRIANA MARÍA GUZMÁN GUZMÁN, los cuales fueron remitidos vía correo electrónico al Tribunal y las demás partes el día diecisiete (17) de noviembre de 2022. Páginas 1 a 2 del texto de alegatos.

<sup>26</sup> Ibidem. Página 3 del texto de alegatos.

<sup>27</sup> Ibidem. Página 4 del texto de alegatos.

*Social en la Cuenta de Ahorros No. 24002829955 a nombre de **ADRIANA MARIA GUZMAN GUZMAN** con Cédula 42.793.004, dentro de los Diez (10) primeros días hábiles de cada mes siguientes a la fecha de inicio de obras. La mera tolerancia de la **ARRENDADORA** en aceptar el pago del precio con posterioridad a los diez (10) días citados no se entenderá como ánimo de modificar esta cláusula.”*

*“**OCTAVA. SANCIONES.-** La mora en la entrega del inmueble, cuando la **ARRENDATARIA** esté obligada a entregarlo, de acuerdo con el Código de Comercio y al presente contrato, la mora en el pago del precio del arrendamiento por fuera del término previsto en la cláusula **TERCERA**, la destinación del inmueble para fines reñidos con la moral, las buenas costumbres, la higiene o el fin previsto en la cláusula **CUARTA**, o la violación de cualquiera de las obligaciones que la Ley o este contrato impone a la **ARRENDATARIA**, darán derecho a la **ARRENDADORA** para exigir la restitución del inmueble, sin necesidad de requerir a la **ARRENDATARIA** privada o judicialmente. (...)”*

*“**DECIMA QUINTA. INTERESES.-** La **ARRENDATARIA** pagará a la **ARRENDADORA** intereses del dos por ciento (2%) mensual sobre las sumas de dinero que le quede adeudando por cualquier concepto, liquidados desde la fecha en que oportunamente han debido pagarse, hasta aquella en que efectivamente se realice el pago, sin perjuicio de las demás acciones de la **ARRENDADORA**.”*

*“**DECIMA NOVENA. MODIFICACIONES ESCRITAS.-** Cualquier modificación que acuerden las partes deberá hacerse constar por escrito, sin dicha formalidad se reputará inexistente.”*

Además, resulta relevante traer a colación la nota de cesión del CONTRATO, pues en ella se lee:

Nos permitimos notificarle de forma muy cordial que **TELEFONICA MOVILES COLOMBIA S.A.**, ha cedido a la sociedad **ATC SITIOS COLOMBIA SAS**, en adelante ATC; identificada con el NIT. Nro. 900.377.163-5, el Contrato de Arrendamiento suscrito con Usted (es). Lo anterior, en desarrollo de la autorización que nos fue conferida para tal efecto.

En consecuencia, a partir del día 1 de Enero de 2011 ATC tiene la calidad de Arrendataria sobre el inmueble objeto del contrato de arrendamiento y por lo tanto, las obligaciones previstas en el mismo serán asumidas en adelante por ATC y especialmente el pago del canon mensual de arrendamiento, que seguirá siendo consignado de la siguiente manera:

TITULAR	TIPO CUENTA	NUMERO CUENTA	BANCO
Adriana Maria Guzman Guzman	Ahorros	24002829955	Caja Social

#### 4.8.3. Conclusiones

De lo revisado en el presente apartado, el Tribunal concluye que:

- i. Conforme a lo estipulado en la CLÁUSULA TERCERA del CONTRATO, el canon mensual de arrendamiento debe ser pagado por ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. en calidad de arrendataria a las coarrendadoras en la cuenta de ahorros No. 24002829955 del Banco Caja Social, de la cual es titular la convocante.
- ii. Conforme a lo estipulado en la CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA del CONTRATO, en caso de adeudar cualquier suma de dinero derivada de la ejecución del CONTRATO a las coarrendadoras, ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. en calidad de arrendataria, debe pagar una suma de dinero equivalente al dos por ciento (2%) mensual sobre dicha suma de dinero adeudada, desde el momento de su exigibilidad y hasta la fecha efectiva de pago efectiva de la misma.
- iii. Conforme a lo estipulado en la CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA del CONTRATO, cualquier modificación al mismo que acuerden las partes debe ser realizada por escrito; de no ser así, se reputará inexistente.
- iv. Conforme a la nota de cesión del contrato ATC SITIOS DE COLOMBIA se obligó, sin restricción, salvedad o modificación, a cumplir con el CONTRATO en los términos pactados por ADRIANA MARÍA GUZMPAN GUZMAN y BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN y Telefónica Móviles Colombia S.A. y, entre esos términos, según se lee: “(...) *especialmente el pago del canon mensual de arrendamiento que seguirá siendo consignado de la siguiente manera: (...)*” en la cuenta bancaria de la convocante.

## 4.9. De la modificación del CONTRATO

### 4.9.1. Generalidades

Se hace necesario revisar las estipulaciones pactadas en el CONTRATO de arrendamiento objeto de debate, de manera particular lo relativo a la modificación que se hiciera del mismo, como quiera que en la demanda interpuesta por la parte convocante se formuló la pretensión declarativa de incumplimiento del CONTRATO (pretensiones relacionadas con modificaciones no autorizadas).

El Tribunal considera que la resolución de las pretensiones tiene relación directa con la aparente modificación del CONTRATO, lo cual a su vez tiene relación con las facultades de representación de las personas que para la toma de ciertas decisiones actuaron en nombre de ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S.

Por lo anterior, se hace necesario analizar la capacidad de actuación del señor Alejandro Urueta Romero en nombre de ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S., ante las señoras ADRIANA MARÍA GUZMÁN GUZMÁN y BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN, en la ejecución del CONTRATO.

La parte convocante en los hechos 2, 16 y 17, entre otros, de su escrito de demanda, afirmó:

*“2. (...) A pesar de haber participado como coarrendadora la señora Blanca Margarita Guzmán Guzmán, hoy también demandada, la restitución del inmueble se pide por mi poderdante en razón a que entre la señora Blanca Margarita Guzmán Guzmán y la empresa ATC, al parecer existió un acuerdo para que no se siguiera consignando la totalidad del canon de arrendamiento en la cuenta bancaria señalada en el contrato, hecho que dio lugar al incumplimiento del contrato por parte de ATC, quien no consignó la totalidad del canon de arrendamiento a órdenes de mi poderdante, tal como se había pactado entre las partes.” (Negrilla y subrayado fuera de texto)*

*“16. Cualquier cambio en las condiciones del contrato tenía que ser suscrita por las partes contratantes, por lo que ante la inexistencia de un documento u Otro Sí modificadorio de las condiciones contractuales, ha debido ser suscrita por TODAS las partes intervinientes, es decir por mi poderdante Adriana María Guzmán Guzmán, la señora Blanca Margarita Guzmán Guzmán y la sociedad comercial denominada ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S.*

17. El contrato de arrendamiento NUNCA ha sufrido cambios referidos al lugar en el cual se debía hacer el pago mensual del canon de arrendamiento y las modificaciones que se le han hecho al contrato NUNCA han versado sobre un cambio en la cuenta de la cual debía consignarse el valor del canon de arrendamiento.” (Negrilla y subrayado fuera de texto)

También en sus alegatos de conclusión, la convocante afirmó:

“(…) de acuerdo a la cláusula Décimo Novena del contrato de arrendamiento, cualquier modificación que acordaran las partes debería constar por escrito y que sin dicha formalidad cualquier modificación se reputaría inexistente.”<sup>28</sup> (Negrilla y subrayado fuera de texto)

“También está probado que NO EXISTE prueba escrita en la que conste que se haya acordado por las partes del contrato, alguna modificación referida a la forma, número de cuenta bancaria, persona titular de la cuenta y banco, en la que se debía hacer el pago del canon de arrendamiento. Es notoria la ausencia de documento alguno en el que conste que las partes del contrato hayan suscrito dicha modificación o documento alguno en el que conste la autorización para dicho cambio, por lo que es posible afirmar que la modificación efectuada unilateralmente por parte de la demandada ATC SITIOS DE COLOMBIA, al tenor de la Cláusula Décimo Novena se reputa inexistente, en tanto que va en contravía de lo consagrado en la cláusula Décimo Novena del Contrato.”<sup>29</sup> (Negrilla y subrayado fuera de texto)

Por otro lado, ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. indicó en su escrito de contestación a la demanda:

“FRENTE AL HECHO 2: (...) NO ES CIERTO que haya existido incumplimiento alguno por parte de mi representada, máxime, si se tiene en cuenta que la modificación del contrato para el cambio en el modo de pago se realizó conforme a lo establecido en el contrato, situación que fue comunicada y posteriormente avalada por la demandante por más de seis años, situación que hoy busca desconocer. Cosa distinta es que la hoy demandante, olvidando la naturaleza consensual del arrendamiento y sus actos propios, pretenda alegar un incumplimiento inexistente.”<sup>30</sup> (Negrilla y subrayado fuera de texto)

---

<sup>28</sup> Ibidem. Página 1 del texto de alegatos.

<sup>29</sup> Ibidem. Página 2 del texto de alegatos.

<sup>30</sup> Alegatos de conclusión de ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S., remitidos vía correo electrónico al Tribunal y las demás partes el día diecisiete (17) de noviembre de 2022. Página 2.

*“FRENTE AL HECHO 16: NO ES UN HECHO, corresponde a una apreciación subjetiva de la demandante, que en todo caso resulta equivocada pues desconoce la modificación del contrato que fue avalada durante más de seis años a través de sus comportamientos en la relación negocial.*

*FRENTE AL HECHO 17: NO ES CIERTO, corresponde a una equivocada apreciación subjetiva de la demandante quien con claridad y de forma casi temeraria pretende desconocer los comportamientos contractuales que ha efectuado por más de seis años y que con certeza demuestran su voluntad o aval en la modificación del contrato.”<sup>31</sup> (Negrilla y subrayado fuera de texto)*

ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. en sus alegatos de conclusión afirmó que “La naturaleza consensual del contrato de arrendamiento permite su modificación por aceptación tácita de las partes”<sup>32</sup>.

Por otro lado, la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN, al no contestar la demanda, no se opuso a los hechos contenidos en la misma y, para este caso particular, el Tribunal puede valorar como una prueba de confesión, al tenor de lo consagrado en el artículo 97 del Código General del Proceso, lo indicado en los hechos 2, 16 y 17 de la demanda, esto es que en efecto el CONTRATO no fue modificado de forma consensuada por las partes.

#### 4.9.2. Normas aplicables

En la CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA del CONTRATO, las partes acordaron las formalidades y mecanismos para modificar el mismo, así: “Cualquier modificación que acuerden las partes deberá hacerse constar por escrito, sin dicha formalidad se reputará inexistente.” (Negrilla y subrayado fuera de texto)

Tomando dicha cláusula como punto de partida, el Tribunal encuentra necesario remitirse a los artículos 4, 117 y 1262 del Código de Comercio y 1502, 1505, 1602 y 2142 del Código Civil, los cuales consagran lo siguiente sobre a los contratos celebrados, la capacidad para obligarse y la prueba de la existencia y representación de las sociedades, entre otros asuntos:

#### i. Código de Comercio:

---

<sup>31</sup> Ibidem. Página 4.

<sup>32</sup> Ibidem. Página 2.

**“ARTÍCULO 4. PREFERENCIA DE LAS ESTIPULACIONES CONTRACTUALES.** Las estipulaciones de los contratos válidamente celebrados preferirán a las normas legales supletivas y a las costumbres mercantiles.”

**“ARTÍCULO 117. PRUEBA DE LA EXISTENCIA, CLÁUSULA DEL CONTRATO Y REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD.** (...) Para probar la representación de una sociedad bastará la certificación de la cámara respectiva, con indicación del nombre de los representantes, de las facultades conferidas a cada uno de ellos en el contrato y de las limitaciones acordadas a dichas facultades, en su caso.”

**“ARTÍCULO 1262. MANDATO COMERCIAL.** El mandato comercial es un contrato por el cual una parte se obliga a celebrar o ejecutar uno o más actos de comercio por cuenta de otra.

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

ii. Código Civil:

**“ARTÍCULO 1502. REQUISITOS PARA OBLIGARSE.** Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario:

1o) que sea legalmente capaz. (...)

**“ARTÍCULO 1505. EFECTOS DE LA REPRESENTACIÓN.** Lo que una persona ejecuta a nombre de otra, estando facultada por ella o por la ley para representarla, produce respecto del representado iguales efectos que si hubiese contratado él mismo.”

**“ARTÍCULO 1602. LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES.** Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”

**“ARTÍCULO 2142. DEFINICIÓN DE MANDATO.** El mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera.

*La persona que concede el encargo se llama comitente o mandante, y la que lo acepta apoderado, procurador, y en general mandatario.”*

También considera relevante el Tribunal hacer mención de los artículos 22 de la Ley 222 de 1995, 26 de la Ley 1258 de 2008, los cuales consagran la representación de las sociedades en general y de las Sociedades por Acciones Simplificadas (S.A.S.), como lo es ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S.

i. Ley 222 de 1995:

*“ARTÍCULO 22. ADMINISTRADORES. Son administradores, el representante legal, el liquidador, el factor, los miembros de juntas o consejos directivos y quienes de acuerdo a los estatutos ejerzan o detenten esas funciones.”*

ii. Ley 1258 de 2008:

*“ARTÍCULO 26. REPRESENTACIÓN LEGAL. La representación legal de la sociedad por acciones simplificada estará a cargo de una persona natural o jurídica, designada en la forma prevista en los estatutos. A falta de estipulaciones, se entenderá que el representante legal podrá celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos en el objeto social o que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad. (...).”*

La Superintendencia de Sociedades en el Capítulo V, numeral 5.1., de la Circular Básica Jurídica No. 100-000008-2022, expedida el doce (12) de julio de 2022, indicó sobre los administradores de las sociedades:

*“5.1. Concepto de administrador. Se considera administrador al representante legal, el liquidador, los miembros de las juntas o consejos directivos, el factor y quienes de acuerdo con los estatutos detenten o ejerzan funciones administrativas. Por lo anterior, no se trata solo de un tema de nominación del cargo sino del alcance de las funciones que a estos funcionarios corresponden. Así mismo, también se considerarán administradores a los suplentes de los administradores, sin perjuicio de que solo puedan llegar a responder por sus deberes como tal, cuando en casos de ausencia temporal o definitiva de los principales, actúen efectivamente. (...).”*<sup>33</sup> (Negrilla y subrayado fuera de texto)

En este sentido, para el Tribunal es claro que:

---

<sup>33</sup> SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES. (2022) Circular Básica Jurídica No. 100-000008-2022. (pág. 43)

- i. Conforme a lo estipulado en la CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA del CONTRATO, cualquier modificación al mismo que acuerden las partes debe ser realizada por escrito; de no ser así, se reputará inexistente.
- ii. Las estipulaciones de los contratos se preferirán sobre las normas legales supletivas y las costumbres mercantiles.
- iii. Los contratos legalmente celebrados son ley para las partes; es decir, deben ejecutarse conforme a lo en ellos estipulado.
- iv. Para que una persona se obligue u obligue a otra a través de sus manifestaciones de voluntad, debe tener capacidad legal para ello.

En los casos de las sociedades, las mismas serán representadas por sus administradores; la prueba de dicha representación se encontrará en el certificado de existencia y representación legal correspondiente, en el cual consten los nombres de los administradores y sus facultades.

Tanto las personas naturales como jurídicas pueden otorgar un mandato a un tercero (3º) para que actúe en su nombre; en el caso de las personas jurídicas (como lo son las Sociedades por Acciones Simplificada), quienes otorguen el mandato a otros, deberán tener las facultades o capacidad legal para hacerlo.

#### 4.9.3. Conclusiones

La señora ADRIANA MARÍA GUZMÁN GUZMÁN afirmó que ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. incumplió el CONTRATO al no realizar el pago del cien por ciento (100%) del canon de arrendamiento mensual, en la cuenta bancaria estipulada en la CLÁUSULA TERCERA del mismo, desde el mes de marzo de 2016.

Por su lado, ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. sostuvo que sí ha realizado el pago del canon de arrendamiento en su totalidad, cancelando a partir del mes de marzo de 2016 el cincuenta por ciento (50%) del mismo a cada una de las coarrendadoras. Lo anterior con base en lo que la mencionada sociedad considera una modificación tácita realizada sobre la CLÁUSULA TERCERA del CONTRATO, mediante la cual, a partir del mes de marzo de 2016, ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. cancelaría la mitad de cada canon de arrendamiento a cada una de las coarrendadoras.

Sobre el particular, al analizar las pruebas obrantes en el proceso bajo los postulados de la sana crítica, el Tribunal ha concluido que el CONTRATO no fue modificado de manera consensuada, por cuanto las partes no dieron cumplimiento al mecanismo y a

las formalidades estipuladas por ellas mismas en la CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA del CONTRATO. En este sentido, no obra dentro del expediente documento alguno debidamente suscrito por ambas partes del CONTRATO (esto es las coarrendadoras y la arrendataria), mediante el cual modificaran el lugar o la cuenta para el pago del canon de arrendamiento del CONTRATO.

Tan es cierto que las partes del CONTRATO no suscribieron un documento modificando la CLÁUSULA TERCERA del mismo, que el señor Edwin Valero Vargas en su calidad de apoderado general de ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S., manifestó lo siguiente en el interrogatorio de parte rendido el siete (7) de octubre de 2022 en audiencia, en respuesta a una pregunta realizada por el apoderado de la convocante:

*“16:21 DR. JAVIER ANDRÉS SERNA MESA: Bueno. Listo. Muy bien. Estamos hablando de que hubo una... Usted me está diciendo que notificó el cambio en la forma de pago del canon y se lo notificó a la señora Adriana. Yo le quiero preguntar en forma clara, si esa modificación o esa comunicación quedó hecha en forma expresa o si esa modificación de la que usted operó en razón a un comportamiento contractual de la señora Adriana durante 6 años.*

*16:57 EDWIN VALERO VARGAS: Quedo expresa en esa comunicación que se envió. O sea, el hecho no entiendo de qué forma contractual estamos hablando si al final de cuentas no se modificó el contrato como tal porque seguían siendo las mismas arrendatarias... las mismas arrendadoras, el mismo canon, el mismo inmueble, el mismo objeto. O sea, el contrato como tal no fue modificado. Lo que se hizo en ese momento fue responder una solicitud que hizo Blanca que también era nuestra arrendadora que desde el año 2003 incluso viene solicitando que se le pagará el 50% en virtud que ella también es propietaria del bien inmueble. Y en razón a los soportes que allegó se le comunicó a las dos arrendadoras que se venían... Se iniciaba los pagos de conformidad con la solicitud de Blanca y que a la fecha se mantiene y respecto de las cuales ATC ha cumplido con las obligaciones contractuales.”<sup>34</sup> (Negrilla y subrayado fuera de texto)*

*“23:29 DR. JAVIER ANDRÉS SERNA MESA: Pregunta número 9 Don Edwin. Usted conoce a los señores Alejandro Urueta del Área de renovaciones y contencioso de ATC Sitios de Colombia, a Elizabeth Naranjo Cañaverl abogada*

---

<sup>34</sup> Audiencia de pruebas: Interrogatorio de parte del señor Edwin Valero Vargas, apoderado general de ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. surtido el siete (7) de octubre de 2022, cuya transcripción está montada en el expediente digital del proceso, el cual se alberga en la plataforma MASCINFO. Página 8 de la transcripción.

regional Noroccidente de ATC Sitios de Colombia y María Yesenia Barreto Analista de rentas piso y energía de ATC Sitios de Colombia. (...)

**24:16 EDWIN VALERO VARGAS:** *La respuesta es sí. Sé quiénes son.*

**24:24 ÁRBITRO:** *Son personas que trabajan en ATC actualmente.*

**24:29 EDWIN VALERO VARGAS:** *Las dos primeras no. La tercera sí.”*<sup>35</sup>

**“25:23 DR. JAVIER ANDRÉS SERNA MESA:** *Muy bien. Entonces tan amable me indica si ATC recibió alguna reclamación o manifestación de inconformidad por parte de la señora Adriana en razón al no pago del 100% del canon de arrendamiento en la cuenta pactada en el contrato.*

**25:46 EDWIN VALERO VARGAS:** *Que me conste en el año 2021 cuando incluso nos citó a una audiencia de conciliación que fue la Doctora Paola González que pertenece a mi área.*<sup>36</sup> (Negrilla y subrayado fuera de texto)

En adición a lo anterior, el señor Edwin Valero Vargas contestó a las siguientes preguntas formuladas por el Árbitro del presente proceso, así:

**“47:50 ÁRBITRO:** *Yo la voy a volver a leer para que en la grabación quede suficientemente clara porque se me cortó un pedazo de su sonido.*

*La cláusula Décimo Novena del contrato. “Cualquier modificación que acuerden las partes deberá hacerse constar por escrito sin dicha formalidad se reputara inexistente.”*

*Con base en esa cláusula yo le quiero preguntar. Si existe un escrito firmado por las partes del contrato, esto es, la señora Adriana, la señora Blanca y ATC en donde se haya modificado la cláusula tercera.*

**48:32 EDWIN VALERO VARGAS:** *No, solo la carta. No existe ningún escrito.*

**48:35 ÁRBITRO:** *No existe ningún escrito.*

**48:36 EDWIN VALERO VARGAS:** *O sea, si usted lo que quiere es preguntarme si existe un modificadorio donde se cambie la cláusula tercera. Solo el escrito*

---

<sup>35</sup> Ibidem. Página 8 de la transcripción.

<sup>36</sup> Ibidem. Página 12 de la transcripción.

que les enviamos a las dos en virtud de la buena fe y la consensualidad que llevábamos y que una de las partes era Blanca.

**48:57 ÁRBITRO:** *Le voy a pedir que repita. Le agradezco la explicación. Pero le voy a insistir me responda la pregunta que le hice. Ese escrito firmado por la señora Adriana, la señora Blanca y ATC existe.*

**49:08 EDWIN VALERO VARGAS:** No señor.” (Negrilla y subrayado fuera de texto)

Es claro para este Tribunal, que no existió modificación a la forma de pago del canon de arrendamiento del CONTRATO en los términos en él estipulados, conforme a lo indicado en la CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA del mismo; esto es, mediante un escrito acordado y suscrito por todas las partes del CONTRATO.

Por lo tanto, en este punto para el Tribunal resulta probado por vía de la confesión expresa de la parte convocada, la sociedad ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. y por efectos de lo consagrado en el artículo 97 del Código General del Proceso en relación con la convocada, la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN, que el CONTRATO no se modificó en los términos libremente pactados por las partes y, todo lo contrario, se debía respetar todo lo convenido y “*especialmente*” la forma de pago, tal y como se anunció por los representantes legales de las sociedades Telefónica Móviles Colombia S.A. y ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. en la nota de cesión del seis (6) de diciembre de 2010.

Aunque para el Tribunal el análisis efectuado líneas arriba permite afirmar la inexistencia de la modificación, es necesario revisar la postura de la convocada en punto a que ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. afirma que el CONTRATO fue modificado de manera tácita por las coarrendadoras y la arrendataria, basado en que:

- i. La señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN realizó la solicitud a ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. para que le realizara el pago del cincuenta por ciento (50%) del canon de arrendamiento directamente a ella a través de la cuenta bancaria de su hija, la señora Sindy Girlesa Arboleda Guzmán.

El reconocimiento de dicha solicitud fue realizado por la señora María Yesenia Barreto con dirección de correo electrónico yesenia.barreto@AmericanTower.com, Analista Rentas Piso y Energía de ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S., mediante correo electrónico enviado a la

convocante el once (11) de marzo de 2016 a las ocho y cincuenta y dos de la mañana (8:52am)<sup>37</sup>, en los siguientes términos:

*“Buen día Doña Adriana,*

*Punto a que*

*Como le informe el pago del 50% del canon está detenido por solicitud de la Señora Guzman Guzman Blanca Margarita, agradezco por favor comunicarse directamente con nuestra abogada Elizabeth Naranjo Cel. 3013455098, para aclarar el tema. (...)*” (Negrilla y subrayado fuera de texto)

- ii. La sociedad ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. notificó a la señora ADRIANA MARÍA GUZMÁN GUZMÁN mediante un comunicado escrito de fecha catorce (14) de marzo de 2016, enviado por correo certificado, de la solicitud realizada por la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN y el cambio en la modalidad de pago del canon de arrendamiento del CONTRATO.
- iii. La señora ADRIANA MARÍA GUZMÁN GUZMÁN aceptó de manera tácita la mencionada modificación de la forma de pago del canon de arrendamiento del CONTRATO, debido a que durante más de seis (6) años no se pronunció ni hizo reclamación alguna sobre el mismo.

Puntualmente, ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. afirmó en su escrito de contestación de demanda:

*“El contrato de arrendamiento es en esencia consensual, y en tal sentido, pueden las partes modificar los términos pactados originalmente a través de distintos mecanismos, que pueden ser expresos o tácitos (...)*

*el contrato que nos ocupa fue objeto de una variación tácita entorno a la forma de pago del canon de arrendamiento, habiéndose admitido por todas las partes de la relación negocial, la forma de pago de la que ahora se duele la demandante (...)*

*Respecto de los valores que supuestamente adeudados por mi representada basta señalar que no existe tal obligación en tanto conforme la modificación del contrato efectuada en el año 2016, por medio de la cual se modificó la forma en que se debía efectuar el pago de los cánones de arrendamiento, la cual fue avalada por la hoy demandante durante más de seis años, situación que pretende desconocer al iniciar la presente acción. (...)*

---

<sup>37</sup> Prueba allegada por la parte convocante con el pronunciamiento a las excepciones de mérito propuestas por ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S.

*Para el caso en concreto, ATC realizó el pago al tenor literal del contrato conforme la modificación por escrito respecto de la forma en la que se hacía el pago, situación que fue informada a la hoy demandante, quien guardó silencio por más de seis años, y hoy pretende desconocer dicha situación.*” (Negrilla y subrayado fuera de texto)

Sobre dicho asunto, la convocante en su escrito de pronunciamiento sobre las excepciones de mérito presentadas por ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. en contra de la demanda interpuesta por la primera, de fecha nueve (9) de agosto de 2022, manifestó:

*“(…) la modificación presentada al contrato NO OBEDECE a una manifestación de voluntad ni expresa ni tácita que pueda ser atribuible a las partes que participaron del contrato originalmente suscrito ni en el de las modificaciones que éste válidamente haya sufrido. (…)*

*Nótese cómo brilla por su ausencia alguno de los mecanismos que expresa la demanda como formas en que puede modificarse el contrato: NO existe un nuevo texto contractual, NO existe un Otrosí, NO existe un cruce de comunicaciones en el que todas las partes manifiesten la modificación presentada y TAMPOCO se da el comportamiento contractual reiterado e inequívoco por parte de mi mandante para que se hable de una aquiescencia tácita para la modificación de las condiciones del contrato en lo que se refiere a la forma y lugar del pago del canon de arrendamiento. (…)*

*Y prueba de ello, también la constituye las diversas actuaciones desplegadas por mi poderdante, quien desde el momento en que la arrendataria incumplió el pago de la totalidad del canon de arrendamiento en la cuenta indicada en el contrato, NO ha cesado de acudir a ésta con el propósito de exigirle el pago en debida forma, en virtud del cumplimiento de las condiciones del contrato. Las actuaciones acabadas de expresar se sustentan en los diversos correos electrónicos que compartió con la demandada y en las diversas comunicaciones vía whatsapp, mediante las cuales durante más de seis (6) años ha expresado su inconformidad. En apoyo de esta afirmación, se aportan a este escrito, los correos y comunicaciones cruzadas.*” (Negrilla y subrayado fuera de texto)

No obstante lo afirmado por la convocada ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S., el Tribunal debe destacar los múltiples correos electrónicos que obran en el expediente y fueron aportados como pruebas documentales por la parte convocante, junto con su

escrito de pronunciamiento sobre las excepciones de mérito; con los cuales se desvirtúa la afirmación realizada por ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S., frente a la modificación tácita del CONTRATO por aceptación de la parte convocante.

Algunos de estos correos electrónicos enviados a ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. desde el mes de marzo de 2016, son los siguientes:

- i. Correo electrónico enviado por la convocante desde la dirección [peluca030@hotmail.com](mailto:peluca030@hotmail.com) a Adriana Estrada el once (11) de marzo de 2016 a las siete y quince de la mañana (7:15am):

*“Buenos dias Por favor me explica porque solo consignaron la mitad del arrendamiento que paso con la otra mitad.  
Muchas gracias.  
ADRIANA GUZMAN.”*

- ii. Correo electrónico enviado por la convocante desde la dirección [peluca030@hotmail.com](mailto:peluca030@hotmail.com) a Alejandro Urueta Romero y Yesenia Barreto el quince (15) de marzo de 2016 a las once y veintitrés de la mañana (11:23am):

*“Buen día Señor Alejandro Hace alrededor de dos años, En Junio del 2013 la abogada Elizabeth Naranjo arbitrariamente paro el pago del arrendamiento de la celda que tienen ustedes en Medellín, en un lote de mi propiedad y que por error mi coloque a nombre de Blanca Guzman también en la firma del contrato quedo y esta muy claro que solo me deben pagar a mi, después de pasar por la personería, en el cual la Abogada Elizabeth no tenía nada que ver pues era entre Blanca y Yo , pues alli estuvo a favor de Ella, total quedó claro que debían seguir pagando la totalidad del arrendamiento a mi.*

*El día 11 de Marzo verificó el saldo de mi cuenta e identificó que solo me han consignado la mitad y empiezo a gestionar que paso, cuando de allá de Bogota me responden que la abogada Elizabeth quien paró dicho pago, nuevamente arbitrariamente, sobrepasando el contrato y la ley 820. la cual usted pienso que tiene total conocimiento, Llamo la abogada Elizabeth y me responde que desde el 25 de Enero recibió una carta de Blanca Guzman solicitando para la mitad del pago, si existe tal carta porque no realizaron el procedimiento debido y aún más la he solicitado y no me la han enviado (...)*

*Este es el último correo que envió solicitando el pago total. **Ustedes más que nadie saben cual es la falta cometida con mi pago.** El siguiente correo será solicitando la entrega de los contratos por el no pago del canon.*

*Gracias*

*ADRIANA GUZMAN.”<sup>38</sup> (hemos resaltado)*

- iii. Correo electrónico enviado por la convocante desde la dirección [peluca030@hotmail.com](mailto:peluca030@hotmail.com) a Yesenia Barreto y Alejandro Urueta de ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. el diez (10) de septiembre de 2016 a las diez y veintiocho de la mañana (10:28am):

*“Buenos días Sin previo aviso desde el mes de marzo me dejaron de pagar la totalidad del arriendo de mi propiedad, hoy es 10 y veo que no me han pagado nada del mes de Septiembre. **Por favor acaso quienes son ustedes para disponer de mi dinero** espero una pronta y solución y respuesta. Gracias*

*ADRIANA MARIA GUZMAN*

*Cel. 3166680623” (hemos resaltado)*

- iv. Correo electrónico enviado por la convocante desde la dirección [peluca030@hotmail.com](mailto:peluca030@hotmail.com) a Alejandro Urueta de ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. y otros el diez (10) de abril de 2017 a las doce y seis de la tarde (12:06pm):

*“Buenas tardes hoy es 10 y no tengo el pago de la celda de Alta vista, el contrato dice dentro de los 10 primeros días del mes no después, además*

---

<sup>38</sup> Al mencionado correo electrónico, el señor Alejandro Urueta Romero del área de Renovaciones y Contencioso de ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S., dio respuesta a la convocante desde la dirección [alejandro.urueta@AmericanTower.com](mailto:alejandro.urueta@AmericanTower.com), el dieciséis (16) de marzo de 2016 a las diez y cincuenta y dos de la mañana (10:52am), en los siguientes términos:

*“Buenos días estimada Adriana, (...)*

*Con relación a la solicitud de expresa en el presente correo, le manifiesto que esta decisión no se tomó de forma arbitraria por parte de la Dra. Elizabeth Naranjo. La decisión se tomó con la debida argumentación legal a solicitud de una de las propietarias del predio y arrendadora dentro de la relación contractual existente. Así las cosas, no podemos desconocer solicitudes impetradas dentro del marco legal realizadas por la copropietaria y arrendadora del predio. (...)*

*a hoy me están debiendo \$6.100.000 con los intereses de de todos estos pagos que no me han realizado (...)*

*ADRIANA GUZMAN”*

- v. Correo electrónico enviado por la convocante desde la dirección [peluca030@hotmail.com](mailto:peluca030@hotmail.com) a Yesenia Barreto a la dirección [yesenia.barreto@AmericanTower.com](mailto:yesenia.barreto@AmericanTower.com) de ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. el veinte (20) de noviembre de 2017 a las diez y cuarenta y dos de la mañana (10:42am):

*“Buenos días Yessenia muchas gracias por su correo, pero en realidad lo que yo necesito es una solución el porque no me han enviado ningún comunicado, si mi contrato se venció el 31 de Octubre y además el reintegro del dinero que me están debiendo desde Marzo del 2016 de la celda Altavista 158562 hasta la fecha. (...)(hemos resaltado)*

*Adriana guzman.”*

Por otro lado, sobre las facultades del señor Alejandro Urueta Romero para actuar en nombre y representación de ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S., el señor Edwin Valero Vargas en su calidad de apoderado general de sociedad antes indicada, manifestó lo siguiente en el interrogatorio de parte por él rendido el siete (7) de octubre de 2022 en audiencia:

*“23:29 DR. JAVIER ANDRÉS SERNA MESA: Pregunta número 9 Don Edwin. Usted conoce a los señores Alejandro Urueta del Área de renovaciones y contencioso de ATC Sitios de Colombia, a Elizabeth Naranjo Cañaveral abogada regional Noroccidente de ATC Sitios de Colombia y María Yesenia Barreto Analista de rentas piso y energía de ATC Sitios de Colombia. (...)*

*24:16 EDWIN VALERO VARGAS: La respuesta es sí. Sé quiénes son.*

*24:24 ÁRBITRO: Son personas que trabajan en ATC actualmente.*

*24:29 EDWIN VALERO VARGAS: Las dos primeras no. La tercera sí.*

*24:32 ÁRBITRO: Gracias.*

*24:36 DR. JAVIER ANDRÉS SERNA MESA: Pregunta número 11. Usted delegó a alguna de estas personas o a todas la administración de este contrato de*

arrendamiento y la atención de la reclamaciones efectuadas en razón de este contrato.

**24:54 EDWIN VALERO VARGAS:** La atención. O sea, delegó. Ellos en cada área cumplen una función y como tal en ese momento Alejandro Urueta daba respuesta por ejemplo para el caso de la carta, Alejandro Urueta daba respuesta porque él manejaba el área de propiedad de ATC Sitios de Colombia, era el jefe de esa área. (...)

**29:10 ÁRBITRO:** *Le quiero hacer entonces otra pregunta. Estas 3 personas por las que le preguntó anteriormente el apoderado de la señora Adriana son subalternos suyos.*

**29:24 EDWIN VALERO VARGAS:** *Trabajaron en el área de propiedad.*

**29:28 ÁRBITRO:** *Ya. Ellos a quién deben reportar.*

**29:33 EDWIN VALERO VARGAS:** *Ellos reportan a un área. Por ejemplo Alejandro Urueta y Elizabeth Naranjo, reportaban a la Dirección Legal directamente. Yesenia Barreto a la Dirección de Finanzas. (...)*<sup>39</sup> (Negrilla y subrayado fuera de texto)

Sobre la carta del asunto “Comunicado recibido el 19 de febrero de 2016. “Solicitud de Pago” Sitio ALTAVISTA 158562”, firmado por el señor Alejandro Urueta Romero en nombre de ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S.<sup>40</sup>, el señor Edwin Valero Vargas respondió a ciertas preguntas del Árbitro así:

**“40:29 ÁRBITRO:** (...) *Me quiero quedar con lo que pasaba en el momento de los hechos que nos tiene aquí sentados. Usted me quiere recordar, en alguna pregunta anterior también, el Doctor Javier le pregunto... Doctora Tatiana, vamos a la firma de esta carta. Le pregunto si usted conocía al señor Alejandro Urueta Romero. Usted me puede recordar qué cargo tenía él en ese momento en que firma esa carta.*

**41:02 EDWIN VALERO VARGAS:** Era el Jefe del Área de Propiedad.

---

<sup>39</sup> Audiencia de pruebas: Interrogatorio de parte del señor Edwin Valero Vargas, apoderado general de ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. surtido el siete (7) de octubre de 2022, cuya transcripción está montada en el expediente digital del proceso, el cual se alberga en la plataforma MASCINFO. Páginas 11 a 13 de la transcripción.

<sup>40</sup> La cual fue incorporada al proceso con la contestación de la demanda de ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S.

41:04 ÁRBITRO: *Era el Jefe del Área de Propiedad. Yo le quiero preguntar. Usted hoy es el apoderado general de ATC, cierto.*

41:12 EDWIN VALERO VARGAS: *Sí señor.*

41:13 ÁRBITRO: *Usted en su cargo de representación legal, conoce cuál es el sistema de representación legal de la compañía. O se lo pregunto de otra manera. El señor Alejandro Urueta es o era representante legal de la compañía en ese momento.*

41:28 EDWIN VALERO VARGAS: *Me tocaría verificar. Pero yo sé que él tenía un poder general también. Él manejaba un poder general porque ellos manejaban también un tema de compra y venta de inmuebles y tenía un poder general para ese tipo de solicitudes y de temas. (...)*

42:02 ÁRBITRO: *Antes de formular mi siguiente pregunta. Doctora Margarita Hurtado, usted me podría precisar por favor, si el poder al que ha hecho referencia el señor Edwin Valero, el poder que él afirmó que tenía el señor Urueta para el propósito del manejo de estos contratos reposan en el expediente.*

42:25 DRA. MARGARITA MARÍA HURTADO LONDOÑO: *No señor.*

42:27 ÁRBITRO: *No reposa en el expediente. Bueno. Entonces al final de la audiencia Doctora Margarita, estaremos ordenando como prueba de oficio que se allegue ese documento. Bueno.*

*Mi siguiente pregunta para el Doctor Edwin. No sé si usted está hablando señor Edwin pero tiene el micrófono cerrado.*

42:46 EDWIN VALERO VARGAS: *Doctor, puedo hacer una aclaración antes de eso. Y obviamente como estoy bajo la gravedad del juramento no quiero que después ustedes terminen... Él sí tenía poder general... Él tenía el poder para ese tipo de datos. Ahora, los alcances no los conozco. Yo ya tengo que validar. Yo que lo van a pedir como prueba. Pero voy a validar con mi corporativo para que efectivamente nos allegue los poderes que tenía Alejandro Urueta en su momento como Jefe del Área de Propiedad. Listo.*

43:16 ÁRBITRO: *Entonces... Yo le agradezco su aclaración. La entiendo perfectamente. Y además le agradezco que en virtud de esa aclaración, me*

pueda dar luces de lo que debo ordenar porque entonces no será un poder específico, sino los poderes asociados a las facultades del señor Alejandro Urueta como usted lo ha dicho Jefe de Contratos, fue que le entendí el cargo que tenía.

**43:36 EDWIN VALERO VARGAS: Sí. Jefe del Área de Propiedad.**

**43:41 ÁRBITRO:** Quiero. Doctora Margarita yo creo que usted ha entendido bien el sentido de la prueba que quiero decretar. Quiero corroborar las facultades que tenía el señor Urueta para firmar esta carta. De acuerdo. (...)<sup>41</sup>  
(Negrilla y subrayado fuera de texto)

De la mano de lo anterior, mediante Auto No. 14 de fecha siete (7) de octubre de 2022, el Tribunal decretó la siguiente prueba en cabeza de ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S.:

*“Se deberá allegar constancia del poder y las facultades que tenía el señor Alejandro Ur[u]jeta Romero, para el año 2016 en su calidad de jefe de área de propiedad de la sociedad ATC SITIOS DE COLOMBIA, para ello tendrá un término de cinco (5) días, desde la emisión de la presente decisión.”*

En cumplimiento de lo ordenado anteriormente, el trece (13) de octubre de 2022, la apoderada de ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. presentó ante el Tribunal el memorial de “ASUNTO: Informe sobre prueba decretada de oficio”, en los siguientes términos:

*“(…) 2. Revisados los archivos de mi representada, me permito informar que para el año 2016 ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. no confirió poder alguno al señor ALEJANDRO URUETA ROMERO.”* (Negrilla y subrayado fuera de texto)

De acuerdo con los correos electrónicos anteriormente expuestos, resulta claro para el Tribunal que, por oposición a lo afirmado por la convocada ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S., no ocurrió una aceptación tácita de la modificación a la forma de pago del canon de arrendamiento del CONTRATO por la parte convocante. Todo lo contrario, pues desde el mes de marzo de 2016 la convocante ha manifestado a ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S su inconformismo con la modificación unilateral de la forma de pago del canon de arrendamiento del CONTRATO., solicitando el pago fuere realizado conforme a lo estipulado en la CLÁUSULA TERCERA del mismo.

---

<sup>41</sup> Audiencia de pruebas: Interrogatorio de parte del señor Edwin Valero Vargas, apoderado general de ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. surtido el siete (7) de octubre de 2022, cuya transcripción está montada en el expediente digital del proceso, el cual se alberga en la plataforma MASCINFO. Páginas 17 a 18 de la transcripción.

Por otra parte, no debe perderse de vista que la actuación del señor Alejandro Urueta Romero en nombre de ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. no tenía capacidad para comprometer a la sociedad. En este sentido, quedó probado que dicho funcionario no tenía poderes o facultades de representación.

De hecho, a fin de determinar el alcance de las manifestaciones de la parte convocada, el Tribunal trató de comprobar las facultades de representación de ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. en cabeza del señor Alejandro Urueta Romero, para lo cual decretó prueba de oficio mediante el Auto No. 14 de fecha siete (7) de octubre de 2022. Como respuesta a esa prueba, la apoderada judicial de la sociedad convocada en memorial del trece (13) de octubre de 2022 antes citado, informó al Tribunal que *“para el año 2016 ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. no confirió poder alguno al señor ALEJANDRO URUETA ROMERO”*.

En consecuencia, el Tribunal determina que no hubo modificación tácita del contrato y que ni siquiera la persona que tomó decisiones en nombre de ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. (esto es, el señor Alejandro Urueta Romero), tenía facultades para hacerlo. En otras palabras, la probada renuencia de la convocante a aceptar esa modificación y la carencia de facultades en quien tomó la decisión de pagar en forma distinta de la pactada, anulan, para el Tribunal, el poder liberatorio del “pago”, en la forma en que fue efectuado a partir de marzo de 2016.

Por todo lo dicho y de acuerdo con el material probatorio antes relacionado, el Tribunal encuentra probado que la forma de pago del canon de arrendamiento del CONTRATO, no fue modificada de manera expresa por un documento suscrito por todas las partes del mismo, ni mucho menos de manera tácita como lo afirma ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. En voz de las partes del CONTRATO, esa modificación que se dio en la práctica, de pagar el cincuenta por ciento (50%) del canon de arrendamiento en cuenta distinta de la pactada, es inexistente.

#### 4.10. Deber de las partes de actuar con diligencia

##### 4.10.1. Generalidades

Para el Tribunal resulta necesario analizar el deber de diligencia de las partes del presente proceso durante la ejecución del CONTRATO, según el marco normativo correspondiente a cada una de ellas. El Tribunal considera que la resolución de las pretensiones de la demanda tiene relación directa con el deber de diligencia de las partes, principalmente, de ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. en su calidad de comerciante.

#### 4.10.2. Normas aplicables

El Tribunal encuentra necesario remitirse a los artículos 63 del Código Civil y 23 de la Ley 222 de 1995, los cuales consagran los diferentes grados de responsabilidad de las personas en ejecución de sus actividades comunes o de negocios, así:

i. Código Civil:

**"ARTÍCULO 63. CULPA Y DOLO.** *La ley distingue tres especies de culpa o descuido.*

*Culpa grave, negligencia grave, culpa lata, es la que consiste en no manejar los negocios ajenos con aquel cuidado que aun las personas negligentes o de poca prudencia suelen emplear en sus negocios propios. Esta culpa en materias civiles equivale al dolo.*

*Culpa leve, descuido leve, descuido ligero, es la falta de aquella diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios. Culpa o descuido, sin otra calificación, significa culpa o descuido leve. Esta especie de culpa se opone a la diligencia o cuidado ordinario o mediano.*

*El que debe administrar un negocio como un buen padre de familia, es responsable de esta especie de culpa.*

*Culpa o descuido levísimo es la falta de aquella esmerada diligencia que un hombre juicioso emplea en la administración de sus negocios importantes. Esta especie de culpa se opone a la suma diligencia o cuidado.*

*El dolo consiste en la intención positiva de inferir injuria a la persona o propiedad de otro."*

ii. Ley 222 de 1995:

**"ARTÍCULO 23. DEBERES DE LOS ADMINISTRADORES.** *Los administradores deben obrar de buena fe, con lealtad y con la diligencia de un buen hombre de negocios. Sus actuaciones se cumplirán en interés de la sociedad, teniendo en cuenta los intereses de sus asociados. (...)"*

La Superintendencia de Sociedades define el principio de actuar con la diligencia de un buen hombre de negocios como aquel que:

"Hace relación a que las actuaciones de los administradores deben ejecutarse con la diligencia que tendría un profesional, un comerciante sobre sus propios asuntos, de manera que su actividad siempre debe ser oportuna y cuidadosa, verificando que la misma esté ajustada a la ley y a los estatutos, lo que supone un mayor esfuerzo y una más alta exigencia para los administradores en la conducción de la empresa.

La diligencia del buen hombre de negocios, lleva implícitos deberes como el de informarse suficientemente antes de tomar decisiones, para lo cual el administrador debe asesorarse y adelantar las indagaciones necesarias, el de discutir sus decisiones especialmente en los órganos de administración colegiada y, por supuesto, el deber de vigilancia respecto al desarrollo y cumplimiento de las directrices y decisiones adoptadas."<sup>42</sup> (Negrilla y subrayado fuera de texto)

#### 4.10.3. Conclusiones

Sobre el particular, al analizar las pruebas obrantes en el proceso bajo los postulados de la sana crítica, el Tribunal concluye que:

- i. Conforme a lo indicado en acápites anteriores de este laudo, es claro que la convocada ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. es una sociedad comercial, a la cual la rigen las leyes en materia comercial; es decir, se entiende esta como comerciante, pues ejecuta actos de comercio y pertenece a dicho régimen legal.
- ii. La convocante, la señora ADRIANA MARÍA GUZMÁN GUZMÁN y la codemandada, la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN, no se dedican al comercio (ni siquiera de manera esporádica), motivo por el cual no son comerciantes ante la ley ni, en términos generales, les aplica el régimen legal comercial.
- iii. En materia de responsabilidad civil, las personas no comerciantes responderán por sus actos como lo haría un buen padre de familia, mientras que los comerciantes lo harán como un buen hombre de negocios. Es decir, los comerciantes tienen un mayor deber de diligencia al actuar.

---

<sup>42</sup> SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES. (2022) Circular Básica Jurídica No. 100-000008-2022. (pg. 44)

Así, ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. en su calidad de comerciante, tiene un mayor deber de diligencia en la ejecución de sus negocios que los que tienen las señoras, ADRIANA MARÍA GUZMÁN GUZMÁN y BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN.

Partiendo de lo anterior, el Tribunal considera que en el actuar de ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S., no se empleó la diligencia suficiente para ejecutar el contrato, en punto de la modificación fáctica de la obligación de pago a la que se había adherido voluntariamente cuando le fue cedido el contrato de arrendamiento.

Por esta razón, encuentra el Tribunal que ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. no se puede servir de su propia culpa para efectos de validar los pagos efectuados, en la forma en que fueron realizados.

4.11. Incumplimiento del CONTRATO en relación con el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de marzo de 2016 a la fecha

4.11.1. Generalidades

Para el Tribunal resulta necesario analizar el contenido del CONTRATO en cuanto a las estipulaciones realizadas sobre el pago del canon de arrendamiento, como quiera que en la demanda interpuesta por la parte convocante se formularon pretensiones relacionadas con su incumplimiento por parte de la sociedad ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. en calidad de arrendataria y la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN en calidad de coarrendadora. El Tribunal considera que la resolución de dichas pretensiones tiene relación directa con la modificación del CONTRATO y de manera específica con las pretensiones 1, 2 y 3.

Al respecto, ADRIANA MARÍA GUZMÁN GUZMÁN en los hechos 2, 7 y 8, entre otros, de su escrito de demanda, afirmó:

*“2. (...) A pesar de haber participado como coarrendadora la señora Blanca Margarita Guzmán Guzmán, hoy también demandada, la restitución del inmueble se pide por mi poderdante en razón a que entre la señora Blanca Margarita Guzmán Guzmán y la empresa ATC, al parecer existió un acuerdo para que no se siguiera consignando la totalidad del canon de arrendamiento en la cuenta bancaria señalada en el contrato, hecho que dio lugar al incumplimiento del contrato por parte de ATC, quien no consignó la totalidad del canon de arrendamiento a órdenes de mi poderdante, tal como se había pactado entre las partes.” (Negrilla y subrayado fuera de texto)*

“7. La arrendataria cesionaria ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S., venía consignando en forma completa el canon de arrendamiento hasta el 29 de febrero de 2016, por un valor total de Ochocientos Cuarenta Mil Pesos (\$840.000), pero por una supuesta orden de la señora Blanca Margarita Guzmán Guzmán, dicha arrendataria no siguió consignando la totalidad del canon en la cuenta que se había estipulado, sino que el 50% de dicho canon al parecer lo siguió consignando a órdenes de la señora Blanca Margarita Guzmán Guzmán. Es importante señalar que de dicha decisión NUNCA se le dio notificación a mi poderdante y en ese sentido todo se hizo a sus espaldas, es decir, sin su consentimiento.

8. La arrendataria cesionaria ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S., a partir del 01 de marzo de 2016, incumplió la obligación contraída en el contrato, según la cual debía consignar el canon de arrendamiento en la cuenta de ahorros N° 24002829955 del Banco Caja Social, a nombre de mi poderdante Adriana María Guzmán Guzmán, por lo que según el extracto bancario del periodo comprendido entre el 01 y el 31 de marzo de 2016, sólo se hizo la consignación del 50% del valor del canon, reflejándose tan sólo un total de (\$420.000).” (Negrilla y subrayado fuera de texto)

Como se indicó en un acápite anterior, la codemandada BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN no contestó la demanda, por lo cual el Tribunal tendrá en consideración dicha conducta procesal de cara a lo consagrado en el artículo 97 del Código General del Proceso.

Sobre el punto bajo examen ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. indicó en su escrito de contestación de demanda:

“FRENTE AL HECHO 2: (...) NO ES CIERTO que haya existido incumplimiento alguno por parte de mi representada, máxime, si se tiene en cuenta que la modificación del contrato para el cambio en el modo de pago se realizó conforme a lo establecido en el contrato, situación que fue comunicada y posteriormente avalada por la demandante por más de seis años, situación que hoy busca desconocer. Cosa distinta es que la hoy demandante, olvidando la naturaleza consensual del arrendamiento y sus actos propios, pretenda alegar un incumplimiento inexistente.” (Negrilla y subrayado fuera de texto)

“FRENTE AL HECHO 7: (...) ES CIERTO que ATC ha cumplido a cabalidad con todas las obligaciones del contrato, incluyendo la de pago del canon de arrendamiento, de conformidad con el contrato y la posterior modificación al respecto de la forma de pago. (...)” (Negrilla y subrayado fuera de texto)

**“FRENTE AL HECHO 8: NO ES CIERTO, mi representada se ha comportado de buena fe y ha cumplido con todas las obligaciones del contrato, incluyendo la del pago del canon de arrendamiento, no obstante, la demandante pretenda desconocer hoy la modificación del contrato en una abierta contradicción a sus actuaciones contractuales por más de seis años.”** (Negrilla y subrayado fuera de texto)

Al respecto, la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN en sus alegatos de conclusión afirmó:

*“(…) De aquí surgen estas preguntas, a quién debe hacerse el pago?; la respuesta es muy sencilla, a la parte que entrega el inmueble en arriendo (arrendador). Y si este arrendador está compuesto por muchas personas? La respuesta es: A todas ellas a prorrata de sus derechos. Siendo así, como incumpliría el pago el arrendatario? La respuesta obvia es: Cuando no le paga a ninguno de los que componen la parte arrendadora, o deja de pagarle su prorrata a alguno de ellos.*

*Así entonces, para el caso que nos ocupa, la parte arrendataria si fue incumplida en algún momento de la ejecución del contrato, y ello ocurrió cuando le realizó el pago solamente a la señora Adriana Guzmán y dejó de pagarle su prorrata a mi poderdante. Desde el año 2016 corrigió esa falencia, por lo que conforme a las pruebas dentro del expediente, el arrendatario no está incumpliendo el contrato. (…)”* (Negrilla y subrayado fuera de texto)

#### 4.11.2. Normas aplicables

En la CLÁUSULA TERCERA del CONTRATO, las partes acordaron el valor y forma de pago del canon de arrendamiento mensual del mismo, en los siguientes términos:

**“TERCERA. PRECIO.- El canon mensual de arrendamiento corresponde a la suma de SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$650.000 m/c). Esta suma de dinero deberá ser cancelada por parte de la ARRENDATARIA, y a favor del ARRENDADOR, consignando en el Banco Caja Social en la Cuenta de Ahorros No. 24002829955 a nombre de ADRIANA MARIA GUZMAN GUZMAN con Cédula 42.793.004, dentro de los Diez (10) primeros días hábiles de cada mes siguientes a la fecha de inicio de obras. La mera tolerancia de la ARRENDADORA en aceptar el pago del precio con posterioridad a los diez (10) días citados no se entenderá como ánimo de modificar esta cláusula.”** (Negrilla y subrayado fuera de texto)

Tomando dicha cláusula como punto de partida, el Tribunal encuentra necesario remitirse a los artículos 1625, 1626, 1627, 1634, 1635, 1645, 1973, 2000 y 2002 del Código Civil, los cuales consagran lo siguiente sobre el pago:

**“ARTÍCULO 1625. MODOS DE EXTINCIÓN.** (...) *Las obligaciones se extinguen además en todo o en parte:*

1o) *Por la solución o pago efectivo. (...)*”

**“ARTÍCULO 1626. DEFINICIÓN DE PAGO.** *El pago efectivo es la prestación de lo que se debe.*”

**“ARTÍCULO 1627. PAGO CEÑIDO A LA OBLIGACIÓN.** *El pago se hará bajo todos respetos en conformidad al tenor de la obligación;* *sin perjuicio de lo que en los casos especiales dispongan las leyes. (...)*” (Negrilla y subrayado fuera de texto)

**“ARTÍCULO 1634. PERSONA A QUIEN SE PAGA.** *Para que el pago sea válido, debe hacerse o al acreedor mismo* *(bajo cuyo nombre se entienden todos los que le hayan sucedido en el crédito aún a título singular), o a la persona que la ley o el juez autoricen a recibir por él, o a la persona diputada por el acreedor para el cobro. (...)*” (Negrilla y subrayado fuera de texto)

**“ARTÍCULO 1635. PAGO A PERSONA DISTINTA A QUIEN SE DEBE.** *El pago hecho a una persona diversa de las expresadas en el artículo precedente, es válido, si el acreedor lo ratifica de un modo expreso o tácito, pudiendo legítimamente hacerlo;* *o si el que ha recibido el pago sucede en el crédito, como heredero del acreedor, o bajo otro título cualquiera. (...)*” (Negrilla y subrayado fuera de texto)

**“ARTÍCULO 1645. LUGAR DEL PAGO.** *El pago debe hacerse en el lugar designado por la convención.*” (Negrilla y subrayado fuera de texto)

**“ARTÍCULO 1973. DEFINICIÓN DE ARRENDAMIENTO.** *El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.*”

**“ARTÍCULO 2000. OBLIGACIÓN DE PAGAR EL PRECIO O RENTA.** *El arrendatario es obligado al pago del precio o renta. (...)*”

***“ARTÍCULO 2002. DETERMINACIÓN DE LOS PERIODOS DE PAGO DEL PRECIO O RENTA. El pago del precio o renta se hará en los períodos estipulados (...).”***

En tal sentido, para el Tribunal es claro que:

- i. Conforme a lo estipulado en la CLÁUSULA TERCERA del CONTRATO vigente a la fecha, el pago mensual del cien por ciento (100%) del canon de arrendamiento debe ser efectuado por ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. en la cuenta de ahorros No. 24002829955 del Banco Caja Social a nombre de la convocante.
- ii. El pago de lo adeudado por ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. en calidad de arrendataria a las coarrendadoras, se debe realizar conforme al tenor de la obligación contraída; en el presente caso, conforme a lo estipulado en la CLÁUSULA TERCERA del CONTRATO.
- iii. Para que un pago sea válido, debe realizarse al acreedor del mismo; en el presente caso, el acreedor obedece a las coarrendadoras, debiendo realizarse el pago de los cánones mensuales de arrendamiento por parte de ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S., conforme a las estipulaciones efectuadas en la CLÁUSULA TERCERA del CONTRATO.
- iv. El pago realizado a una persona distinta a la estipulada en un contrato, solo será válido si el acreedor de la obligación lo ratifica expresa o tácitamente. En el presente caso, al realizar ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. el pago equivalente al cincuenta por ciento (50%) de los cánones de arrendamiento mensual a la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN, se encuentra realizando el mismo a persona distinta de aquella a la que las partes del CONTRATO convinieron que se le realizaría el pago. Lo anterior por cuanto la CLÁUSULA TERCERA del CONTRATO indica que el pago en cuestión debe ser realizado en un cien por ciento (100%) a la convocante y por cuanto no hubo ratificación expresa del pago por parte de la señora ADRIANA GUZMÁN GUZMÁN, sino, como quedó probado, una negativa a aceptar la modificación inconsulta de la forma de pago pactada.

#### 4.11.3. Conclusiones

Sobre el particular, al analizar las pruebas obrantes en el proceso bajo los postulados de la sana crítica, conforme se mencionó en el acápite titulado *“MODIFICACIÓN DEL*

CONTRATO” del presente laudo, el Tribunal ha concluido que el CONTRATO no fue modificado en los términos pactados.

Partiendo de dicha conclusión, encuentra el Tribunal probado que encontrándose vigentes las CLÁUSULA TERCERA y DÉCIMA NOVENA del CONTRATO:

- i. La sociedad ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. en calidad de arrendataria, se encuentra en un incumplimiento del CONTRATO al no haber realizado el pago del cien por ciento (100%) del canon de arrendamiento en los términos estipulados en la CLÁUSULA TERCERA del CONTRATO.
- ii. La sociedad ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. en calidad de arrendataria, se encuentra en un incumplimiento del CONTRATO, al haber atendido favorablemente la solicitud efectuada por la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN de realizar el pago del cincuenta por ciento (50%) de los cánones de arrendamiento en una cuenta diferente de la que ella misma había aceptado con la firma del CONTRATO.
- iii. La sociedad ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. en calidad de arrendataria y la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN en calidad de coarrendadora, incumplieron el CONTRATO al acordar una modificación del CONTRATO sin tener en cuenta la voluntad de la parte convocante y, por lo tanto, sin seguir los lineamientos estipulados en la CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA del mismo.

Lo anteriormente indicado consta en el documento de referencia: “*Certificación Pagos Proceso 2022 A 0011*”, expedida por el Contador Público de ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S., el señor Leonardo Salgado Guerrero, el diecinueve (19) de octubre de 2022 y aportada al proceso por ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. dando cumplimiento al decreto de la prueba de oficio por parte del Tribunal.

En el mencionado documento, el Contador Público de ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. certificó que:

*“La compañía ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. [h]a efectuado los pagos de lo[s] cánones de arrendamiento del predio ubicado en la CL 19 x CR 105, Barrio Belén, Fracción ALTAVISTA, Municipio de Medellín, entre marzo de 2016 hasta octubre de 2022. Los pagos se han efectuado en partes iguales a las siguientes beneficiarias: ADRIANA MARIA GUZMAN GUZMAN, identificada con cédula de ciudadanía 42793004 y BLANCA MARGARITA GUZMAN GUZMAN,*

identificada con cédula de ciudadanía 42785356.” (Negrilla y subrayado fuera de texto)

Destaca el Tribunal que dicho documento no fue tachado de falso por ninguna de las partes del proceso, motivo por el cual su contenido se presume válido.

Adicionalmente, en el interrogatorio de parte del señor Edwin Valero Vargas en calidad de apoderado general de la sociedad ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S., llevado a cabo el día siete (7) de octubre de 2022 en audiencia, el mismo manifestó:

*“16:57 EDWIN VALERO VARGAS: (...) Lo que se hizo en ese momento fue responder una solicitud que hizo Blanca que también era nuestra arrendadora que desde el año 2003 incluso viene solicitando que se le pagará el 50% en virtud que ella también es propietaria del bien inmueble. Y en razón a los soportes que allegó se le comunicó a las dos arrendadoras que se venían... Se iniciaba los pagos de conformidad con la solicitud de Blanca y que a la fecha se mantiene y respecto de las cuales ATC ha cumplido con las obligaciones contractuales.*

*17:59 ÁRBITRO: Un segundo Doctor Javier. Señor Edwin, usted me puede aclarar, usted mencionó una fecha desde la cual la señora Blanca hizo la solicitud, me la puede repetir. Usted menciona un año.*

*18:09 EDWIN VALERO VARGAS: Año 2013. (...)*

*18:38 DR. JAVIER ANDRÉS SERNA MESA: Muy bien. Quinta pregunta. Por favor nos indica qué porcentaje del canon de arrendamiento le está consignando ATC actualmente a la señora Adriana.*

*18:50 EDWIN VALERO VARGAS: Esta en parte iguales, 50 y 50. (...)*

*18:57 ÁRBITRO: Un segundo Doctor Javier. Señor Edwin, simplemente le voy a reiterar la pregunta que le hizo el Doctor Javier para que usted la conteste porque yo necesito que quede fiel su respuesta en la grabación.*

*19:09 EDWIN VALERO VARGAS: Ah no se escuchó.*

*19:10 ÁRBITRO: No. Sí se escuchó. Solo que usted contestó algo distinto. La pregunta que le hicieron fue cuánto le está consignando a la señora Adriana.*

**19:20 EDWIN VALERO VARGAS:** En este momento no tengo el dato exacto de cuánto. O sea, el valor exacto no lo tengo.

**19:25 ÁRBITRO:** En qué porcentaje Doctor.

**19:27 EDWIN VALERO VARGAS:** 50% del canon de arrendamiento que se estaba pagando en ese momento.<sup>43</sup> (Negrilla y subrayado fuera de texto)

**“22:39 DR. JAVIER ANDRÉS SERNA MESA:** Bueno ATC esta consignando el valor del canon de arrendamiento en la cuenta de ahorros señalada en esta cláusula y a nombre de la señora Adriana María Guzmán Guzmán como lo indicaron y lo pactaron en el contrato.

**22:54 EDWIN VALERO VARGAS:** Se hizo de esa manera hasta el año 2016, fecha en que una de las arrendadoras que también aparece en el contrato, señora Blanca María Guzmán solicito se lo hiciéramos de manera distinta y lo consignáramos a diferente beneficiario.<sup>44</sup> (Negrilla y subrayado fuera de texto)

Por otro lado, la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN en su interrogatorio de parte llevado a cabo el día cinco (5) de octubre de 2022 en audiencia, manifestó:

**“36:56 ÁRBITRO:** Señora Blanca. Entonces cuánto tiempo pasó entre la fecha en que se firmó el contrato y la fecha en que usted empezó a recibir el 50% del arriendo directamente.

**37:08 BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN:** Sí señor, yo considero que son como 8 años porque es que yo nunca recibí hasta que ya me dio pues por hacer lo que hice con el abogado porque ella nunca me paso a mi nada.”<sup>45</sup>

**“46:33 DR. JAVIER ANDRÉS SERNA MESA:** Sí señor. Muy bien. Pregunta número 11 Doña Blanca. Entiendo entonces.... La 11, sí señor. Entiendo entonces que usted hizo una solicitud por escrito. Esa solicitud, la hizo usted sola o conjuntamente con la señora Adriana.

---

<sup>43</sup> Audiencia de pruebas: Interrogatorio de parte del señor Edwin Valero Vargas, apoderado general de ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. surtido el siete (7) de octubre de 2022, cuya transcripción está montada en el expediente digital del proceso, el cual se alberga en la plataforma MASCINFO. Páginas 8 y 9 de la transcripción.

<sup>44</sup> Ibidem. Página 11 de la transcripción.

<sup>45</sup> Audiencia de pruebas: Interrogatorio de parte de la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN surtido el cinco (5) de octubre de 2022, cuya transcripción está montada en el expediente digital del proceso, el cual se alberga en la plataforma MASCINFO. Páginas 15 de la transcripción.

46:56 BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN: La hice yo sola por medio del abogado.”<sup>46</sup>

“1:03:19 DRA. MARGARITA MARÍA HURTADO LONDOÑO: Mi primera pregunta señora Blanca es. Si a partir del año 2016, usted recibe el 50% por concepto del pago de arrendamiento efectuado por ATC.

1:03:36 BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN: Sí señora.”<sup>47</sup> (Negrilla y subrayado fuera de texto)

“1:15:41 ÁRBITRO: Cuando usted digamos entiendo acude al Doctor Víctor y formula esa reclamación o le formula esa solicitud a ATC para que le empiecen a pagar directamente a usted, usted le informa de eso que va hacer a la señora Adriana.

1:16:01 BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN: No señor.

1:16:03 ÁRBITRO: Entonces a partir de esa respuesta que me acaba de dar, puedo yo entender que usted procedió unilateralmente a contactar a ATC para cambiar las condiciones de pago del contrato.

1:16:15 BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN: Sí señor. (...)

1:16:48 ÁRBITRO: Ok. Muy bien. Cuándo le empieza a pagar usted directamente ATC el 50% del arriendo.

1:17:00 BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN: En el 2016. (...)

1:17:12 ÁRBITRO: Ok. Le quiero preguntar, usted firmó algún documento con ATC relacionado con ese cambio en la modalidad de pago o simplemente sucedió que usted hizo la solicitud, ellos le respondieron y le empezaron a pagar. Hubo algún documento.

1:17:29 BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN: Es que los documentos todos fue por medio del señor, del abogado.

1:17:34 ÁRBITRO: No. Yo no le pregunto por los documentos de la petición. Yo ya sé que usted hizo la petición a través del Doctor Víctor. Sí. Lo que le estoy preguntando es, mire esto como una línea de tiempo. El día uno, usted hace la

---

<sup>46</sup> Ibidem. Página 19 de la transcripción.

<sup>47</sup> Ibidem. Página 26 de la transcripción.

*petición a través del Doctor Víctor. El día dos o tres o veinte, ATC le contesta con esa carta que vimos ahora del 14 de marzo. Lo que yo le quiero preguntar es, si después de que usted hizo la petición y ellos le contestaron, digamos que ustedes plasmaron ese acuerdo para que ATC le pagara a usted el 50% en algún documento o simplemente ATC empezó a consignar la plata en su cuenta y nada más.... En la cuenta de su hija.*

**1:18:17 BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN:** *Sí, ya a mí me llamaron y pues que ya estaba.... Ya me habían aceptado y pues que me iban a consignar en la cuenta de la hija porque yo no tenía cuenta, en la cuenta de la hija y de ahí para acá me han consignado siempre en la cuenta de mi hija.*

**1:18:33 ÁRBITRO:** *Ok. ATC de ahí para acá le ha consignado siempre el 50% a usted.*

**1:18:40 BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN:** *Sí señor.*<sup>48</sup> (Negrilla y subrayado fuera de texto)

En adición a las dos (2) pruebas testimoniales arriba relacionadas en las que, con el grado de confesión, el apoderado general de ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S., esto es el señor EDWIN VALERO VARGAS, y la codemandada BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN, reconocen que se está efectuando el pago del cincuenta por ciento (50%) del canon de arrendamiento en una cuenta bancaria distinta de la incluida en el CONTRATO, el testimonio de la señora SINDY GIRLESA ARBOLEDA GUZMÁN de fecha doce (12) de octubre de 2022, corrobora dicha situación.

Si bien dicho testimonio fue tachado de falso por el apoderado de la convocante y el Tribunal desestimó tal censura, en aplicación del artículo 211 del Código General del Proceso, dicho testimonio ha sido valorado con especial rigurosidad, encontrando que se corrobora el pago del cincuenta por ciento (50%) del canon de arrendamiento en una cuenta bancaria de la cual es titular la testigo, corroborando la confesión de su señora madre, la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN. Al efecto, la testigo indicó:

*“ÁRBITRO: Ok. Muy bien. Usted sabe por qué ha sido llamada a este Tribunal a rendir testimonio sobre qué.*

*SINDY GIRLESA ARBOLEDA GUZMÁN: Pues sobre el canon de arrendamiento que se tiene de la torre con ATC creo que es que se llama ya ahorita. Primero*

---

<sup>48</sup> Ibidem. Páginas 30 a 32 de la transcripción.

*era Movistar. Pero ahorita pues con ATC. Porque la consignación se está haciendo a mi cuenta desde hora y punto que le autorizaron a mi mamá pues como el porcentaje. Creo yo que es por eso.*

*05:34 ÁRBITRO: El arrendamiento... El canon de arrendamiento se está consignando en una cuenta suya.*

*05:40 SINDY GIRLESA ARBOLEDA GUZMÁN: Sí personal. Mi cuenta. Sí señor. (...)"<sup>49</sup> (Negrilla y subrayado fuera de texto)*

*"14:52 DRA. MARGARITA MARÍA HURTADO LONDOÑO: Gracias señora Sindy. Es decir que a partir del primero de marzo de 2016, ATC ha pagado el canon de arrendamiento o el 50% del canon de arrendamiento a su cuenta bancaria.*

*15:07 SINDY GIRLESA ARBOLEDA GUZMÁN: Ay yo la fecha exacta, le digo mentiras porque la verdad.... Fuera mentira que le dijera sí ese día. Pero a partir del 2016 empezaron a hacer el pago mensual del 50% del canon hasta la fecha. (...)"<sup>50</sup> (Negrilla y subrayado fuera de texto)*

Es claro entonces para el Tribunal que, tras una modificación que no cobijó a todas las partes del contrato y que, según se indicó líneas arriba es inexistente, a partir del mes de marzo de 2016 y hasta la fecha, ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. ha pagado la suma de dinero equivalente al cincuenta por ciento (50%) del canon mensual de arrendamiento, a cada una de las coarrendadoras, faltando a la obligación válidamente pactada en el CONTRATO.

En suma, de acuerdo con el material probatorio antes relacionado, reitera el Tribunal que la forma de pago del canon de arrendamiento del CONTRATO no fue modificada de manera expresa por un documento suscrito por todas las partes del mismo, ni mucho menos de forma tácita como lo afirma ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S.

En el entendido que la forma de pago del canon de arrendamiento del CONTRATO no fue modificada conforme a lo estipulado en la CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA, el Tribunal concluye que la sociedad deudora del canon de arrendamiento, esto es ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S., se encuentra en incumplimiento del CONTRATO, puesto que no ha consignado el cien por ciento (100%) del canon en la forma pactada.

---

<sup>49</sup> Audiencia de testimonio de la señora Sindy Girlesa Arboleda Guzmán, surtido el doce (12) de octubre de 2022, cuya transcripción está montada en el expediente digital del proceso, el cual se alberga en la plataforma MASCINFO. Página 4 de la transcripción.

<sup>50</sup> Ibidem. Página 7 de la transcripción.

## 4.12. Terminación del contrato y restitución del inmueble

### 4.12.1. Generalidades

Para el Tribunal resulta necesario analizar la procedencia de la terminación del CONTRATO y la restitución del inmueble objeto del mismo, por parte de ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. en calidad de arrendataria, como quiera que en la demanda interpuesta por la parte convocante en la pretensión segunda indicó:

*“2. Que, como consecuencia de lo anterior, se declare la terminación del contrato y se ordene a ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S., quien detenta el inmueble en calidad de arrendataria, para que proceda a la restitución del inmueble arrendado en favor de mi poderdante Adriana María Guzmán Guzmán.”* (Negrilla y subrayado fuera de texto)

Al respecto, ADRIANA MARÍA GUZMÁN GUZMÁN en el hecho 18, entre otros, de su escrito de demanda, afirmó:

*“18. Con fundamento en la cláusula octava del contrato de arrendamiento suscrito, la mora en el pago del canon de arrendamiento por fuera del término previsto en la cláusula tercera o la violación de cualquiera de las obligaciones que la Ley o el contrato suscrito impone a la arrendataria, dan derecho a la ARRENDADORA, en este caso a mi poderdante, para exigir la restitución del inmueble sin necesidad de requerir a la ARRENDATARIA (ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S.), privada o judicialmente.”*

Al respecto, ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. indicó en su escrito de contestación de demanda manifestó:

*“FRENTE AL HECHO 18: (...) vale la pena resaltar que a la fecha no existe ningún incumplimiento por parte de ATC, y por ende, la solicitud de restitución no solo no es procedente sino que es claramente un desconocimiento de los derechos derivados del contrato de mi representada.”* (Negrilla y subrayado fuera de texto)

Por otro lado, la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN guardó silencio en sus alegatos de conclusión sobre la restitución del inmueble objeto del CONTRATO a la convocante, con lo cual no se opuso a esa pretensión ni a los hechos en que se funda.

#### 4.12.2. Normas aplicables

En la CLÁUSULA OCTAVA del CONTRATO, las partes acordaron que en caso de incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento por parte de ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. a las coarrendadoras en los términos de la CLÁUSULA TERCERA del CONTRATO, tendrán derecho las coarrendadoras a exigir la restitución del inmueble.

Tomando dicha cláusula como punto de partida, el Tribunal encuentra necesario remitirse a los artículos 1546, 2005 y 2006 del Código Civil que, entre otros, consagran la figura de restitución del inmueble arrendado por terminación del contrato y la forma de restitución del mismo, en los siguientes términos:

***“ARTÍCULO 1546. CONDICIÓN RESOLUTORIA TÁCITA. En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. (...)”*** (Negrilla y subrayado fuera de texto)

***“ARTÍCULO 2005. RESTITUCIÓN DE LA COSA ARRENDADA POR TERMINACIÓN DEL CONTRATO. El arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento. (...)”***

***“ARTÍCULO 2006. FORMA DE RESTITUCIÓN. La restitución de la cosa raíz se verificará desocupándola enteramente, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves, si las tuviere la cosa.”***

En este sentido, para el Tribunal es claro que:

- i. Los contratos bilaterales llevan envuelta la condición resolutoria tácita de los mismos, en caso de que alguna de las partes contratantes incumpla el contrato.
- ii. Conforme a lo estipulado en la CLÁUSULA OCTAVA del CONTRATO, en caso de incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento por parte de ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. a las coarrendadoras en los términos de la CLÁUSULA TERCERA del CONTRATO, tendrán derecho las coarrendadoras a exigir la restitución del inmueble.

#### 4.12.3. Conclusiones

Como se indicó anteriormente, la parte convocante solicitó al Tribunal que se declare el incumplimiento del CONTRATO por parte de ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. en cuanto al pago de los cánones de arrendamiento, desde el mes de marzo de 2016 a la fecha y, en consecuencia, se ordene la restitución del inmueble objeto del mencionado CONTRATO a la parte convocante.

Si bien ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. en su escrito de contestación, se opuso a la restitución del inmueble, por cuanto afirma no hay incumplimiento del CONTRATO de su parte, el Tribunal ha concluido, a partir del análisis de las pruebas que obran en el expediente, que el CONTRATO fue incumplido.

De conformidad con lo anterior, para el Tribunal la restitución del inmueble arrendado resulta una consecuencia lógica de la declaratoria de incumplimiento del CONTRATO, máxime si se tiene en cuenta que la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN, coarrendadora del bien y convocada en el presente proceso, al no contestar la demanda, no formuló oposición en cuanto a los hechos que respaldan la solicitud de restitución.

#### 4.13. De las excepciones de fondo propuesta por la parte convocada

Con fundamento en los análisis y conclusiones planteadas en los acápites 4.7 al 4.12 del presente escrito, el Tribunal desestima las excepciones de mérito planteadas por la convocada ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S., pues no encontró probado que haya habido una modificación tácita al CONTRATO, en punto del cambio de la forma de pago; todo lo contrario, quedó probado el rechazo a esa modificación por la parte convocante, como se indicó al señalar la prueba documental (correos electrónicos) que soporta tal negativa. Esa inexistencia de modificación, permite concluir que también fracasaron las excepciones de pago en legal forma la relacionada con la teoría de los actos propios.

### V. ANÁLISIS DE LA PRETESIONES DE CONDENA, CONDENA EN CONCRETO, JURAMENTO ESTIMATORIO Y OTROS ASUNTOS TRATADOS POR EL TRIBUNAL

#### 5.1. Pretensiones de condena

### 5.1.1. Generalidades

La convocante solicitó:

“3. Que igualmente y como consecuencia del incumplimiento, se condene solidariamente a los demandados, al pago de la suma de Treinta y Seis Millones Doscientos Ocho Mil Novecientos Sesenta y Ocho Pesos (\$36.208.968) más los intereses moratorios a una tasa del 2.0% mensual de acuerdo a la cláusula Décima Quinta del contrato, equivalentes a Setecientos Veinticuatro Mil Setenta y Nu[e]ve Pesos (\$724.179), para un total adeudado de \$36.933.147.

4. Que se condene solidariamente a los demandados, al pago de costas del proceso y agencias en derecho.

5. Que en relación con las sumas de dinero respecto de las cuales se imponga condena, se condene solidariamente a los demandados a que reconozcan a mi poderdante la actualización de dichas cifras de dinero teniendo en cuenta la variación del índice de precios al consumidor certificada por el DANE.” (Negrilla y subrayado fuera de texto)

Teniendo en cuenta lo anterior, es claro para el Tribunal que la convocante, pretende la condena y, en consecuencia, el pago solidario de los siguientes conceptos por parte de las codemandadas:

- i. TREINTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$36.208.968) por concepto del cincuenta por ciento (50%) de los cánones de arrendamiento adeudados por ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. desde el mes de marzo de 2016 y, entiende el Tribunal, hasta la fecha de presentación de la demanda.
- ii. Sobre la suma de dinero antes indicada, se reconozcan los intereses moratorios a una tasa del dos por ciento (2%) mensual, equivalentes a SETECIENTOS VEINTICUATRO MIL CIENTO SETENTA Y NUEVE PESOS M/CTE (\$724.179).
- iii. Reconocer a la convocante la actualización de cifras o indexación, teniendo en cuenta la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificada por el DANE.
- iv. Pago de costas del proceso y agencias en derecho.

### 5.1.2. Normas aplicables

En la CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA del CONTRATO, las partes acordaron las sanciones procedentes en caso de pago tardío sobre cualquier suma de dinero, por parte de la convocada, ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. a las arrendadoras (esto es, la convocante y la codemandada, la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN), en los siguientes términos:

***“D[É]CIMA QUINTA. INTERESES.- La ARRENDATARIA pagará a la ARRENDADORA intereses del dos por ciento (2%) mensual sobre las sumas de dinero que le quede adeudando por cualquier concepto, liquidados desde la fecha en que oportunamente han debido pagarse, hasta aquella en que efectivamente se realice el pago, sin perjuicio de las demás acciones de la ARRENDADORA.”***

Tomando dicha cláusula como punto de partida, el Tribunal encuentra necesario remitirse a los pronunciamientos de la jurisprudencia en materia civil y estatal, sobre la no concurrencia de intereses moratorios e indexación de sumas de dinero, toda vez que, además de una pretensión sobre el reconocimiento de intereses, la convocante solicitó la actualización de cifras o indexación.

La Corte Suprema de Justicia en Sentencia de Casación Civil de fecha primero (1) de septiembre de 2009<sup>51</sup>, indicó:

***“No se trata de imponer al deudor un doble pago por un mismo concepto, si se tiene en cuenta que los intereses legales civiles no involucran la depreciación del peso colombiano, según las pautas acogidas por la jurisprudencia y la doctrina referidas, lo que sí sucede cuando los réditos corresponden a los moratorios legales mercantiles.”*** (Negrilla y subrayado fuera de texto)

El Consejo de Estado en sentencia de nulidad y restablecimiento del derecho, de fecha veinte (20) de octubre de 2022<sup>52</sup>, manifestó:

---

<sup>51</sup> CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala de Casación Civil. (2009) Expediente No. 11208. M.P. Ruth Marina Díaz Rueda, citada a través de ESCOBAR, J. (2016) Las disimilitudes de las Altas Cortes en la liquidación de intereses de mora en las obligaciones dinerarias en Colombia. (Revista Con-texto No. 45) (pg. 1117 a 141), recuperado el veinticuatro (24) de enero de 2023 en <https://doi.org/10.18601/01236458.n45.07>

<sup>52</sup> CONSEJO DE ESTADO. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Segunda – Subsección B. (2022) Expediente No. 17001-23-33-000-2016-00944-01. M.P. César Palomino Cortés. (pg. 28)

*“Como si las anteriores razones no resultaran suficientes, resultó acertado el argumento del fallo impugnado según el cual no procede de manera concomitante el reconocimiento y pago de los intereses moratorios y la actualización de sumas líquidas de dinero mediante la indexación, por cuanto la jurisprudencia de esta Sección ha considerado que “en razón a que tanto la indexación como el reconocimiento de intereses moratorios obedecen a la misma causa, cual es la devaluación del dinero, son incompatibles”, por lo tanto, si se ordena el reconocimiento de intereses por mora concomitantemente con la indexación, se estaría condenando a la entidad a un doble pago por la misma causa.”* (Negrilla y subrayado fuera de texto)

Reiteró el Consejo de Estado en sentencia de segunda (2ª) instancia del veintiuno (21) de noviembre de 2022<sup>53</sup> dicha postura, así:

*“Por su parte, la indexación solicitada por el demandante sobre las sumas adeudadas será negada en la medida que los intereses comerciales a reconocer, a diferencia de los civiles, son excluyentes con la actualización o indexación pues por su naturaleza, contienen un componente inflacionario que excluye la posibilidad adicional de actualizar o traer a valor presente el capital debido. Sobre este particular, ha aclarado esta Sección que “no es procedente la liquidación de intereses comerciales simples o de mora con la corrección monetaria o indexación, toda vez que la tasa de interés comercial lleva en su interior la corrección monetaria. No obstante, la actualización sí puede concurrir cuando se condena al pago del interés legal civil, por cuanto esa tasa de interés no incluye ningún valor por devaluación del dinero”. En consecuencia, sólo se accederá al reconocimiento de los intereses moratorios reclamados conforme a lo previsto por el Código de Comercio. (...)”* (Negrilla y subrayado fuera de texto)

### 5.1.3. Conclusiones

Teniendo en cuenta que en otro acápite de este Laudo se concluyó que estamos ante un contrato de naturaleza comercial, será dicha regulación la que fije las pautas de la decisión tomada por el Tribunal sobre los temas en estudio.

Así, conforme a lo expuesto en el numeral anterior, es claro para el Tribunal que los intereses moratorios comerciales no son compatibles con la indexación del dinero, pues los intereses moratorios o comerciales ya tienen el componente de la

---

<sup>53</sup> CONSEJO DE ESTADO. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera – Subsección A. (2022) Expediente No. 76001-23-33-000-2013-00034-01. C.P. José Roberto Sáchica Méndez. (pgs. 26 a 27)

actualización o, lo que es lo mismo, consideran la depreciación del peso colombiano en el tiempo. Así las cosas, habiéndose pedido, como en efecto sucede en el caso sub examine, tanto una condena por intereses moratorios, como por indexación, el Tribunal habrá de desestimar la segunda.

Si bien la convocante ha solicitado se le reconozca una suma de dinero por concepto del cincuenta por ciento (50%) del valor de los cánones de arrendamiento desde el mes de marzo de 2016, junto con el pago de los intereses moratorios de un dos por ciento (2%) mensual por cualquier suma debida y los valores condenados a pago sean indexados, el Tribunal decide condenar solidariamente a las codemandadas al pago de:

- i. TREINTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$36.208.968) por concepto del cincuenta por ciento (50%) de los cánones de arrendamiento adeudados por ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. desde el mes de marzo de 2016 y, entiende el Tribunal, hasta la fecha de presentación de la demanda.
- ii. Sobre la suma de dinero antes indicada, se reconozcan los intereses moratorios equivalentes a SETECIENTOS VEINTICUATRO MIL CIENTO SETENTA Y NUEVE PESOS M/CTE (\$724.179).
- iii. Pago de costas del proceso y agencias en derecho.

## 5.2. Condena en concreto

### 5.2.1. Generalidades

Conforme a lo manifestado por el Tribunal en apartes anteriores de la parte de CONSIDERACIONES de este laudo y como consecuencia del incumplimiento del CONTRATO por parte de las codemandadas, la sociedad ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. en calidad de arrendataria y la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN en calidad de coarrendadora, este Tribunal las condenará de manera solidaria al pago de las sumas reclamadas por la convocante, la señora ADRIANA MARÍA GUZMÁN GUZMÁN.

Recuerda el Tribunal las pretensiones de la convocante que tienen relación con el pago de sumas de dinero adeudadas por el incumplimiento del CONTRATO por parte de las codemandadas. A saber, estas son:

“3. Que igualmente y como consecuencia del incumplimiento, se condene solidariamente a los demandados, al pago de la suma de Treinta y Seis Millones Doscientos Ocho Mil Novecientos Sesenta y Ocho Pesos (\$36.208.968) más los intereses moratorios a una tasa del 2.0% mensual de acuerdo a la cláusula Décima Quinta del contrato, equivalentes a Setecientos Veinticuatro Mil Setenta y Nu[e]ve Pesos (\$724.179), para un total adeudado de \$36.933.147.

4. Que se condene solidariamente a los demandados, al pago de costas del proceso y agencias en derecho.

5. Que en relación con las sumas de dinero respecto de las cuales se imponga condena, se condene solidariamente a los demandados a que reconozcan a mi poderdante la actualización de dichas cifras de dinero teniendo en cuenta la variación del índice de precios al consumidor certificada por el DANE.” (Negrilla y subrayado fuera de texto)

#### 5.2.2. Aplicación al caso concreto y conclusiones

El Tribunal condenará solidariamente a las codemandadas al pago de las siguientes sumas de dinero a la convocante:

- i. TREINTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$36.208.968) por concepto del cincuenta por ciento (50%) de los cánones de arrendamiento adeudados por ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. desde el mes de marzo de 2016 y, entiende el Tribunal, hasta la fecha de presentación de la demanda.

Esta suma de dinero es tomada como probada con base en el archivo de Excel “158562 – Altavista” aportado por ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. con su contestación a la demanda, el cual no fue tachado de falso por la convocante ni por la codemandada, la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN.

Lo anterior por cuanto al realizar los cálculos, este Tribunal encuentra que la suma de dinero aquí reclamada por este concepto por la convocante, obedece al cincuenta por ciento (50%) de los cánones de arrendamiento adeudados por ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. desde el mes de marzo de 2016 y hasta la fecha de presentación de la demanda (marzo de 2022).

Ahora bien, en el entendido que la convocante no solicitó se realizase el pago correspondiente a los mencionados cánones, desde la fecha de presentación

de la demanda y hasta la fecha efectiva de pago, ni realizó una estimación de dichas sumas, el Tribunal se acogerá a lo pedido.

- ii. Sobre la suma de dinero antes indicada, se reconozcan los intereses moratorios equivalentes a SETECIENTOS VEINTICUATRO MIL CIENTO SETENTA Y NUEVE PESOS M/CTE (\$724.179), hasta la fecha de presentación de la demanda.

Si bien la CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA del CONTRATO estipula como sanción al incumplimiento en los pagos del canon de arrendamiento, un equivalente del dos por ciento (2%) mensual de intereses moratorios sobre cualquier suma de dinero adeudada por la arrendataria a las coarrendadoras, en el acápite del juramento estimatorio de la demanda, el apoderado de la convocante realizó un cálculo cierto y cerrado de la suma pedida por concepto de intereses.

Así, el Tribunal entiende que en ejercicio de su derecho a disponer libremente de un derecho patrimonial, la convocante ha renunciado a cobrar, en sede arbitral, sumas de dinero distintas de las contenidas en las pretensiones de la demanda y el juramento estimatorio, por lo que no podrá fallar, de manera *extra petita* sobre sumas adicionales o aspectos no sometidos a su competencia.

No obstante, como se indicará en un acápite posterior, sobre el juramento estimatorio, también se condenará al pago de intereses moratorios, desde la fecha de presentación de la demanda y hasta la fecha de pago efectivo.

- iii. Pago de costas del proceso y agencias en derecho en los términos que se indicarán más adelante.

### 5.3. Juramento estimatorio

La Ley 1563 de 2012 consagra, para la iniciación del trámite arbitral, que la demanda cumpla con los requisitos establecidos en el Código General del Proceso, el cual en el numeral 7º del artículo 82, indica que debe contener: “*el juramento estimatorio, cuando sea necesario*”.

Respecto del juramento estimatorio, este se encuentra regulado por el ordenamiento jurídico colombiano en el artículo 206 del Código General del Proceso, en el cual reza:

**“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 la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación. (...)*

*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. (...)*. (Negrilla y subrayado fuera de texto).

De acuerdo con lo planteado en este artículo, el juramento estimatorio es un requisito formal de la demanda que debe estar razonadamente justificado y discriminado, pues es un medio de prueba que se puede tornar en definitivo frente a la cuantía, en especial en lo que respecta a los perjuicios declarados en los eventos en que no sea debidamente objetado por el demandado, objeción que solo procede cuando se especifica razonadamente la inexactitud que se le atribuye a la estimación.

En los casos que no se presenta objeción frente al juramento estimatorio, la misma norma impone como consecuencia, además de declararse como plena prueba, que el Juez fije como límite en su providencia la suma jurada, “salvo los perjuicios que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda o cuando la parte contraria lo objete.”

Conforme a este principio general, consagró el legislador una regla consistente en que, si bien el juramento estimatorio constituye prueba de la cuantía del daño cuando el mismo no ha sido objetado, el Juez podrá reconocer, en exceso de la suma jurada, aquella que representa los perjuicios que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda.

En consecuencia, pese a que en este caso la demanda no fue contestada por parte de la codemandada, la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN y, en consecuencia, el juramento estimatorio no fue objetado por su parte, y si lo fue por la sociedad ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S., no encuentra en esa objeción motivos que impidan el reconocimiento de lo pedido.

De hecho, considera el Tribunal que la suma fijada como juramento estimatorio, que no es otra cosa que el monto de intereses moratorios solicitado, puede no corresponder a un cálculo exacto de la suma debida por tal concepto, pero, habida cuenta de que es un derecho patrimonial susceptible de libre disposición, lo tomará como la suma cierta y cerrada que se ha pretendido por la parte actora como lo debido a título de intereses moratorios hasta la fecha de presentación de la demanda.

Pero como la misma norma prevé la posibilidad de reconocer los perjuicios que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda, el Tribunal efectúa la siguiente liquidación de intereses desde la fecha de presentación de la demanda (dieciocho (18) de marzo de 2022), hasta la fecha de lectura del Laudo (diez (10) de febrero de 2023), debiendo adicionarse la suma que se cause desde su ejecutoria, hasta la fecha de pago efectivo, tal como pasa a detallarse:

INTERESES MORATORIOS ADEUDADOS POR ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. Y BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN A ADRIANA MARÍA GUZMÁN GUZMÁN (con corte al diez (10) de febrero de 2023)					
CONCEPTO	FECHA DEMANDA	FECHA LAUDO	VALOR INICIAL (\$COP)	INTERESES MORATORIOS (\$COP)	VALOR INICIAL + INTERESES MORATORIOS (\$COP)
Cánones arrendamiento	Dieciocho (18) de marzo de 2022	Diez (10) de febrero de 2023	\$36.208.968,00	\$7.827.477,83	\$44.036.445,83
<b>TOTAL</b>			<b>\$36.208.968,00</b>	<b>\$7.827.477,83</b>	<b>\$44.036.445,83</b>

INTERESES MORATORIOS			
PERIODO	DÍAS DE MORA	TASA DE INTERESES MORATORIOS MENSUAL (%)	INTERESES CAUSADOS AL DIEZ (10) DE FEBRERO DE 2023
mar-22	14	2,00%	\$327.048,74
abr-22	30	2,00%	\$724.179,36
may-22	31	2,00%	\$724.179,36
jun-22	30	2,00%	\$724.179,36
jul-22	31	2,00%	\$724.179,36
ago-22	31	2,00%	\$724.179,36
sep-22	30	2,00%	\$724.179,36
oct-22	31	2,00%	\$724.179,36
nov-22	30	2,00%	\$724.179,36
dic-22	31	2,00%	\$724.179,36
ene-23	31	2,00%	\$724.179,36
feb-23	10	2,00%	\$258.635,49
<b>TOTAL</b>			<b>\$7.827.477,83</b>

En consecuencia, el Tribunal procederá a condenar solidariamente a las codemandadas al pago de las sumas contenidas en el juramento estimatorio, más los perjuicios causados desde la fecha de presentación de la demanda, hasta la fecha de laudo, sin que por este hecho se esté fallando en exceso de lo pedido y, en su lugar, en aplicación de lo indicado en el artículo 206 del CGP.

#### 5.4. La condena en costas y agencias en derecho

El estatuto arbitral –Ley 1563 de 2012- no se ocupa de disciplinar el régimen de las costas procesales.

Por consiguiente, hay que acudir a las reglas pertinentes sobre la materia consagradas en el Código General del Proceso, en virtud de lo dispuesto en su artículo 1°, conforme al cual dicho cuerpo normativo se aplica, entre otros, a *“todos los asuntos de cualquier jurisdicción o especialidad y a las actuaciones de particulares y autoridades administrativas, cuando ejerzan funciones jurisdiccionales, en cuanto no estén regulados expresamente en otras Leyes”*.

Según el artículo 361 del mencionado código: *“Las costas están integradas por la totalidad de las expensas y gastos sufragados durante el curso del proceso y por las agencias en derecho”, y “serán tasadas y liquidadas con criterios objetivos y verificables en el expediente (...)”*.

De acuerdo con el numeral 1 del artículo 365 *ibidem*, en los procesos en que haya controversia se condenará en costas a la parte vencida.

De la letra de este numeral 1, surge evidente el criterio objetivo que domina la directriz para imponer costas; basta que una de las partes sea vencida, sin que se requiera efectuar juicio de valoración acerca del comportamiento procesal de quien debe sufrir la condena.

Por consiguiente, y de conformidad con el numeral 1 del artículo 365<sup>54</sup> de la Ley 1564 de 2012 se impondrán las costas del proceso en contra de la parte convocada y a favor de la convocante, incluyendo las agencias en derecho a que se hace referencia los

---

<sup>54</sup> **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 (...).

numerales 3 y 4 del artículo 366<sup>55</sup> del Código General del Proceso y el pago de las demás costas debidamente acreditadas en el proceso, tal como lo prevé el numeral 8 del artículo 365<sup>56</sup> de la norma *ibidem*.

En materia de agencias en derecho, el Acuerdo PSAA16-10554 del cinco (5) de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, establece en su artículo 5 el siguiente criterio: “*Procesos Declarativos en General (...) En única Instancia (...) a. Cuando en la demanda se formulen pretensiones de contenido pecuniario, entre el 5% y el 15% de lo pedido*”.

En síntesis, los valores por concepto de costas y agencias que están en cabeza de la parte convocada son los siguientes:

CONCEPTO	VALOR
Pago de gastos iniciales pagados al centro de arbitraje	\$ 1.190.000
Consignación de honorarios de árbitro y secretaria	\$ 2.700.736
Lo relativo a los gastos del proceso (transcripciones de audiencias)	\$ 347.000
Agencias en derecho calculadas sobre el diez por ciento (10%) de lo pedido por la convocante	\$ 3.693.315
Valor total	\$ 7.931.051

<sup>55</sup> “**ARTÍCULO 366. LIQUIDACIÓN.** Las costas y agencias en derecho serán liquidadas de manera concentrada en el juzgado que haya conocido del proceso en primera o única instancia, inmediatamente quede ejecutoriada la providencia que le ponga fin al proceso o notificado el auto de obediencia a lo dispuesto por el superior, con sujeción a las siguientes reglas: (...)”

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

4. Para la fijación de agencias en derecho deberán aplicarse las tarifas que establezca el Consejo Superior de la Judicatura. Si aquellas establecen solamente un mínimo, o este y un máximo, el juez tendrá además en cuenta la naturaleza, calidad y duración de la gestión realizada por el apoderado o la parte que litigó personalmente, la cuantía del proceso y otras circunstancias especiales, sin que puede exceder el máximo de dichas tarifas. (...)”

<sup>56</sup> “8. Solo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación.”

## 5.5. Aplicación de los artículos 280 y 281 del Código General del Proceso

El Código General del Proceso en los artículos 280 y 281 consagra:

**“ARTÍCULO 280. CONTENIDO DE LA SENTENCIA.** *La motivación de la sentencia deberá limitarse al examen crítico de las pruebas con explicación razonada de las conclusiones sobre ellas, y a los razonamientos constitucionales, legales, de equidad y doctrinarios estrictamente necesarios para fundamentar las conclusiones, exponiéndolos con brevedad y precisión, con indicación de las disposiciones aplicadas. El juez siempre deberá calificar la conducta procesal de las partes y, de ser el caso, deducir indicios de ella.*

*La parte resolutive se proferirá bajo la fórmula “administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley”; deberá contener decisión expresa y clara sobre cada una de las pretensiones de la demanda, las excepciones, cuando proceda resolver sobre ellas, las costas y perjuicios a cargo de las partes y sus apoderados, y demás asuntos que corresponda decidir con arreglo a lo dispuesto en este código.*

*Cuando la sentencia sea escrita, deberá hacerse una síntesis de la demanda y su contestación.”*

**“ARTÍCULO 281. CONGRUENCIAS.** *La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley.*

*No podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda ni por causa diferente a la invocada en esta.*

*Si lo pedido por el demandante excede de lo probado se le reconocerá solamente lo último.*

*En la sentencia se tendrá en cuenta cualquier hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial sobre el cual verse el litigio, ocurrido después de haberse propuesto la demanda, siempre que aparezca probado y que haya sido alegado por la parte interesada a más tardar en su alegato de conclusión o que la ley permita considerarlo de oficio. (...)”*

Para el Tribunal resulta relevante indicar que ha dado aplicación estricta a los artículos 280 y 281 del Código General del Proceso, en cuanto a que el presente laudo contiene

una motivación suficiente y un análisis razonable de las pruebas allegadas al expediente, sin perder de vista que, bajo la teoría de la no concurrencia del reconocimiento de intereses moratorios e indexación y de la limitante del Árbitro de decidir solamente sobre lo que le fue solicitado, en los términos en los que fue solicitado, se concederá la PRETENSIÓN 3 en lugar de la PRETENSIÓN 5 en cuanto a indexación de las sumas condenadas a pago por parte de las codemandadas. Tampoco entrará el Tribunal a resolver asuntos atinentes a la propiedad del inmueble arrendado, ni a lo que deberán hacer las convocadas, respecto de los pagos efectuados por una de ellas a la otra.

## VI. DECISIÓN DEL TRIBUNAL

Con fundamento en las consideraciones, motivaciones y juicios anteriormente expuestos, habiendo sido constituido para dirimir en derecho las controversias entre la señora ADRIANA MARÍA GUZMÁN GUZMÁN por un lado, y la sociedad ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. y la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN, por el otro, habilitado por estas, el Tribunal de Arbitramento administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, mediante decisión adoptada en derecho,

### RESUELVE

**PRIMERO.** Conceder a la parte convocante la PRETENSIÓN 1 de la demanda, por ello se DECLARA que la sociedad ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. y la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN incumplieron el contrato de arrendamiento suscrito el dieciocho (18) de octubre de 2007, por no dar cumplimiento a las cláusulas TERCERA y DÉCIMO NOVENA del mencionado contrato.

**SEGUNDO.** Conceder a la parte convocante la PRETENSIÓN 2 de la demanda, por ello se DECLARA terminado el contrato de arrendamiento suscrito el dieciocho (18) de octubre de 2007 y, en consecuencia, ordenar a la sociedad ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. la restitución del inmueble objeto del contrato de arrendamiento antes indicado a la señora ADRIANA MARÍA GUZMÁN GUZMÁN, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria de la presente providencia. Los cánones de arrendamiento serán reconocidos hasta la fecha efectiva de restitución.

Para ello, de manera respetuosa, se comisiona al Juez Civil Municipal de la ciudad de Medellín, a quien por reparto corresponda el respectivo despacho, funcionario que, de

no hacerse efectiva la restitución en el plazo señalado, , dará cumplimiento a la restitución aquí ordenada, de conformidad con las normas aplicables.

Por la secretaría del Tribunal se libraré el correspondiente Despacho Comisorio, adjuntando copia del presente laudo.

**TERCERO.** Desestimar todas las excepciones formuladas por la sociedad ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S., conforme a las valoraciones realizadas en la parte considerativa del presente escrito.

**CUARTO.** Conceder a la parte convocante la PRETENSIÓN 3 de la demanda, condenando solidariamente a la sociedad ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. y a la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN al pago de la suma de **TREINTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$36.208.968)** por concepto del cincuenta por ciento (50%) de los cánones de arrendamiento adeudados por ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. desde el mes de marzo de 2016, hasta la fecha de presentación de la demanda.

Dicha suma de dinero deberá ser pagada a la convocante dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

**QUINTO.** Conceder a la parte convocante la PRETENSIÓN 3 de la demanda en los términos literales en la que fue solicitada, condenando solidariamente a la sociedad ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. y a la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN al pago de la suma de **SETECIENTOS VEINTICUATRO MIL CIENTO SETENTA Y NUEVE PESOS M/CTE (\$724.179)** correspondiente a los intereses moratorios a una tasa del dos por ciento (2%) mensual sobre la suma de dinero indicada en el RESUELVE TERCERO.

Dicha suma de dinero deberá ser pagada a la convocante dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

**SEXTO.** Reconocer a la parte convocante, bajo el amparo del artículo 206 del CGP, que tiene derecho al pago de la suma de **SIETE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTISIETE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS CON OCHENTA Y TRES CENTAVOS M/CTE (\$7.827.477,83)** a título de intereses moratorios, por los perjuicios causados con posterioridad a la presentación de la demanda y hasta el día 10 de febrero de 2023. Dicha suma de dinero deberá ser pagada de manera solidaria por la sociedad ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. y la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN a la convocante, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

Los intereses se seguirán causando hasta la fecha de pago efectivo.

**SÉPTIMO.** Conceder a la parte convocante la PRETENSIÓN 4, condenando solidariamente a la sociedad ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. y a la señora BLANCA MARGARITA GUZMÁN GUZMÁN a restituir y/o pagar a la señora ADRIANA MARÍA GUZMÁN GUZMÁN la suma de **SIETE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y UN MIL CINCUENTA Y UN PESOS M/CTE (\$ 7.931.051 )** a título de costos, gastos del proceso arbitral y agencias en derecho. Dicha suma de dinero deberá ser restituida y/o pagada dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria de la presente providencia. Si dicha suma no fuere pagada en la oportunidad indicada, se deberán reconocer y pagar intereses moratorios, a la máxima tasa permitida por la ley, hasta el día en que se verifique el pago.

**OCTAVO.** Negar a la parte convocante la PRETENSIÓN 5, por cuanto al concedérsele el pago de los intereses moratorios, la actualización de las cifras concedidas no es precedente.

**NOVENO.** Decretar la causación y pago al Árbitro único y a la Secretaria del Tribunal, 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 (conforme a lo consagrado en el artículo 28 de la Ley 1563 de 2012).

**DÉCIMO.** Decretar y ordenar el pago de la Contribución Especial Arbitral de que tratan los artículos 16 a 23 de la Ley 1743 de 2014, modificada por el artículo 362 de la Ley 1819 de 2016, equivalente al dos por ciento (2%) del valor total de los honorarios pagados al Árbitro y al Secretario, los cuales deberán consignarse en la Cuenta del Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Ejecutiva de Administración Judicial – Fondo para la Modernización, Descongestión y Bienestar de la Administración de Justicia, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de ejecutoria del Laudo o de la providencia que decida sobre su aclaración, corrección o complementación.

**DÉCIMO PRIMERO.** Ordenar, de conformidad con lo consagrado en el artículo 28, inciso 2 de la Ley 1563 de 2012, que el árbitro realice la liquidación final y la rendición de las cuentas razonadas del proceso y, si a ello hubiere lugar, la devolución a ambas partes de las sumas no utilizadas de la partida “*Gastos de funcionamiento del Tribunal*”.

**DÉCIMO SEGUNDO.** Ordenar que por Secretaría se expidan copias auténticas del presente laudo arbitral con destino a cada una de las partes del presente proceso, con

las constancias de ley y remitir el expediente al Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín.

Notifíquese y Cúmplase,



ÁLVARO PARRA AMÉZQUITA  
Árbitro



ZULLY TATIANA ZULUAGA MARÍN  
Secretaria