

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR CORPORACIÓN PARA LA EDUCACIÓN Y EL PROGRESO
CONTRA JOSEPH PATRICK MILLER Y NICHOLAS PD SEEDMAN**

Cámara de Comercio de Medellín
Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición

Laudo Arbitral

Partes:
CORPORACIÓN PARA LA EDUCACIÓN Y EL PROGRESO

Contra

JOSEPH PATRICK MILLER

y

NICHOLAS PD SEEDMAN

TRÁMITE 2024 A 017

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR CORPORACIÓN PARA LA EDUCACIÓN Y EL PROGRESO
CONTRA JOSEPH PATRICK MILLER Y NICHOLAS PD SEEDMAN**

TABLA DE CONTENIDO

I.	ANTECEDENTES	4
1.	EL CONTRATO	4
2.	EL PACTO ARBITRAL.....	4
3.	PARTES PROCESALES	5
3.1.	DEMANDANTE PRINCIPAL Y DEMANDADA EN RECONVENCIÓN	5
3.2.	DEMANDADA PRINCIPAL Y DEMANDANTE EN RECONVENCIÓN	6
4.	ETAPA INICIAL	6
II.	LAS CUESTIONES LITIGIOSAS SOMETIDAS A ARBITRAJE.....	11
1.	LOS HECHOS DE LA DEMANDA PRINCIPAL REFORMADA	11
2.	LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA PRINCIPAL REFORMADA	12
3.	LA OPOSICIÓN DE LA DEMANDADA FRENTE A LA DEMANDA PRINCIPAL REFORMADA	14
4.	LOS HECHOS DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN.....	15
5.	LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN	16
6.	LA OPOSICIÓN DE LA DEMANDADA FRENTE A LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN.....	17
III.	PRIMERA AUDIENCIA DE TRÁMITE, ETAPA PROBATORIA Y ALEGATOS DE CONCLUSIÓN	18
1.	PRIMERA AUDIENCIA DE TRÁMITE	18
2.	ETAPA PROBATORIA.....	18
IV.	TÉRMINO DE DURACIÓN DEL PROCESO	23
V.	PRESUPUESTOS PROCESALES.....	25
VI.	CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL	25
A.	ANÁLISIS DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA PRINCIPAL REFORMADA Y SUS CORRESPONDIENTES EXCEPCIONES.....	27
B.	ANÁLISIS DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN Y SUS CORRESPONDIENTES EXCEPCIONES.....	62
VII.	TACHA DE TESTIGO	76
VIII.	DESCONOCIMIENTO DE DOCUMENTO.....	83
IX.	EL JURAMENTO ESTIMATORIO.....	84
X.	CONDUCTA PROCESAL DE LAS PARTES.....	86
XI.	COSTAS	86

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR CORPORACIÓN PARA LA EDUCACIÓN Y EL PROGRESO
CONTRA JOSEPH PATRICK MILLER Y NICHOLAS PD SEEDMAN**

XII.	PARTE RESOLUTIVA	89
A.	SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA PRINCIPAL REFORMADA.....	89
B.	SOBRE LAS EXCEPCIONES DE LA DEMANDA PRINCIPAL REFORMADA.....	91
C.	SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN	92
D.	SOBRE LAS EXCEPCIONES DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN	92
G.	SOBRE OTROS ASUNTOS DEL PROCESO	93
H.	ASPECTOS ADMINISTRATIVOS	93

LAUDO ARBITRAL

Medellín, once (11) de septiembre de dos mil veinticinco (2025)

Surtida como se encuentra la totalidad de las actuaciones procesales previstas en la Ley 1563 de 2012 para la debida instrucción del trámite arbitral y siendo la fecha señalada para llevar a cabo la audiencia de laudo, el Tribunal profiere en derecho el Laudo que pone fin al proceso arbitral convocado para dirimir las diferencias surgidas entre **CORPORACIÓN PARA LA EDUCACIÓN Y EL PROGRESO**, de una parte, (en adelante **PROEDUCAR**, la Demandante o la Demandante Principal o el arrendador), y **JOSEPH PATRICK MILLER** y **NICHOLAS PD SEEDMAN**, de la otra, (en adelante la Demandada, los Demandados o los arrendatarios), previos los siguientes:

I. ANTECEDENTES

A. EL CONTRATO¹

PROEDUCAR en calidad de Arrendadora y **JOSEPH PATRICK MILLER** y **NICHOLAS PD SEEDMAN**, en calidad de Arrendatarios, suscribieron el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE, el día 28 de mayo de 2021, sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 001-112649, ubicado en la Calle 7D # 43C – 134 Barrio Astorga, en la ciudad de Medellín.

B. EL PACTO ARBITRAL

En la cláusula XXIV del contrato de arrendamiento, las partes acordaron:

¹ Carpeta No 5.1. 2024 ANEXOS DEMANDA, documento "CONTRATO ARRENDAMIENTO CASA ASTORGA".

“Toda controversia relativa a este Contrato se intentará resolver en una audiencia de conciliación extrajudicial en derecho en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín.

En el evento de que no se pueda resolver las controversias del Contrato en la audiencia de conciliación, se resolverá por un tribunal de arbitramento con sujeción a las siguientes reglas:

- 1. El trámite arbitral se adelantará ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín.*
- 2. El tribunal estará integrado por un (1) árbitro designado por las Partes de común acuerdo. En caso de no fuere posible (SIC), el árbitro será designado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín de la lista de dicha entidad.*
- 3. El tribunal sesionará en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín y estará sujeto a sus reglamentos.*
- 4. El laudo deberá proferirse en derecho.*
- 5. La secretaria del tribunal estará integrada por un miembro de la lista oficial de secretarios del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín.*
- 6. Los costos relacionados con el trámite arbitral estarán a cargo de ambas Parte en proporciones iguales.”*

C. PARTES PROCESALES

3.1. DEMANDANTE PRINCIPAL Y DEMANDADA EN RECONVENCIÓN

PROEDUCAR, entidad sin ánimo de lucro con domicilio en la ciudad de Medellín, identificada con el NIT 890.982.024-9, representada legalmente por **ADY LUCÍA MORALES MARTINEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 52.703.18.² En este trámite arbitral, la parte Demandante principal y Demandada en reconvención, confirió poder al doctor **OSCAR JAVIER MARTINEZ CORREA**

² Carpeta 5.1. 2024 a 0017 NEXO DEMANDA – Documento denominado “OTORGAMIENTO PODER ESPECIAL_PROEDUCAR”

identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.282.282 y tarjeta profesional No. 208.392 del C.S. de la J. y, al doctor **SANTIAGO RENDÓN CORRALES**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.010.241.472 y tarjeta profesional No. 373.888 del C.S. de la J., de acuerdo con los poderes que obran en el expediente³.

3.2. DEMANDADA PRINCIPAL Y DEMANDANTE EN RECONVENCIÓN

JOSEPH PATRICK MILLER, mayor de edad, de ciudadanía estadounidense, domiciliado en Medellín, identificado con la cédula de extranjería número 550285 y **NICHOLAS PD SEEDMAN**, mayor de edad, de ciudadanía australiana, domiciliado en Medellín, identificado con pasaporte RA5116839.

En este trámite arbitral, la Demandada principal y Demandante en reconvención, confirió poder al doctor **STIVEN POLO CAÑAS**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.216.725.077 y tarjeta profesional No. 369.267 del C.S. de la J, de acuerdo con el poder que obra en el expediente⁴.

D. ETAPA INICIAL

- a. El dieciocho (18) de marzo de dos mil veinticuatro (2024), la parte Demandante principal presentó demanda arbitral ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia⁵.
- b. Mediante sorteo público realizado el veintiséis (26) de marzo de dos mil veinticuatro (2024), el Centro de Arbitraje, designó como árbitro a la doctora

³ Carpeta No 5.1. 2024 ANEXOS DEMANDA, documento "OTORGAMIENTO PODER ESPECIAL_PROEDUCAR".

⁴ Documentos denominados "19. 2024 A 0017 EMAIL Y ANEXO PODER CONVOCADO 21 MAR 2024.msg", "20. 2024 A 0017 EMAIL Y ANEXO PODER JOSEPH PATRICK MILLER 17 ABRI 2024.msg" y "21. 2024 A 0017 EMAIL Y ANEXO PODER NICOLAS PD SEEDSMAN 17 ABRI 2024.msg".

⁵ Documento "24. 2024 A 0017 EMAIL Y ANEXOS SOLICITUD DEMANDA 12 MAR 2024.msg".

MARGOTH PERDOMO RODRÍGUEZ⁶, por lo que el Centro de Arbitraje comunicó de su nombramiento, quien aceptó en el término de ley. Del cumplimiento del traslado del deber de información, no se presentó manifestación alguna por las partes⁷.

- c. El Tribunal se instaló en audiencia celebrada el treinta (30) de abril de dos mil veinticuatro (2024). Se designó como secretario al doctor **SANTIAGO SIERRA OSPINA**, quien hace parte de la lista de Secretarios del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín y quien tomó posteriormente posesión de su cargo ante el Tribunal y surtió el deber de información. Así mismo, en esta providencia, se fijó como lugar de funcionamiento y secretaría del Tribunal el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín, se reconoció personería a los apoderados de las partes, y se inadmitió la demanda arbitral presentada⁸.
- d. El ocho (8) de mayo de dos mil veinticuatro (2024), en el término otorgado por el Tribunal, la Demandante presentó la subsanación de la demanda⁹.
- e. El diecisiete (17) de mayo de dos mil veinticuatro (2024), el Tribunal admitió la demanda y ordenó correr traslado de ésta, por el término de 20 días¹⁰.
- f. El veinte (20) de junio de dos mil veinticuatro (2024), la Demandada contestó en tiempo la demanda, formuló excepciones de mérito y solicitó pruebas, sin embargo, no objetó el juramento estimatorio¹¹. Así mismo, presentó demanda de reconvención.

⁶ Documento "3. 2024 A 0017 ACTA SORTEO PARA DESIGNACION ARBITROS 26 MAR 2024.pdf".

⁷ Documento "29. Declaración de independencia y deber de información árbitro 52514565 Margoth Perdomo Rodríguez.pdf".

⁸ Documento "1. 2024 A 0017 ACTA AUDIENCIA DE INSTALACION 30 ABR 2024.pdf".

⁹ Documento "31. Proceso arbitral No. 2024A-0017 de PROEDUCAR en contra de JOSEPH PATRICK MILLER y NICHOLAS PD SEEDMAN __ Escrito de subsanación de la demanda arbitral integrado.eml".

¹⁰ Documento "33. 2024 A 0017 Auto No 3 (Admisión de la demanda)".

¹¹ Documento "44. Proceso arbitral No. 2024A-0017 de PROEDUCAR en contra de JOSEPH PATRICK MILLER y NICHOLAS PD SEEDMAN - Contestación de la demanda, demanda de reconvención, pruebas y anexos.eml".

- g. El veintisiete (27) de junio de dos mil veinticuatro (2024) el Tribunal inadmitió la demanda de reconvención y otorgó un término para su subsanación¹².
- h. El dos (2) de julio de dos mil veinticuatro (2024) la Demandante presentó pronunciamiento frente a excepciones de mérito formuladas en la contestación de la demanda principal¹³.
- i. El ocho (8) de julio de dos mil veinticuatro (2024) la Demandada presentó memorial de subsanación de la demanda de reconvención¹⁴.
- j. El diez (10) de julio de dos mil veinticuatro (2024) el Tribunal admitió la demanda de reconvención¹⁵. En el término de ejecutoria esta providencia fue objeto de recurso de reposición interpuesto por la Demandante¹⁶.
- k. El dieciséis (16) de julio de dos mil veinticuatro (2024) la Demandante presentó memorial de reforma a la demanda¹⁷.
- l. El veintinueve (29) de julio de dos mil veinticuatro (2024) el Tribunal confirmó la admisión la demanda de reconvención y, ante el incremento en el valor de las pretensiones que llevaba el presente trámite a uno de mayor cuantía, se requirió a las partes para que manifestaran si se encontraban de acuerdo en que la doctora **MARGOTH PERDOMO RODRÍGUEZ** continuara

¹² Documento “49. 2024 A 0017 Auto No 4 (Inadmisión demanda reconvención)”.

¹³ Documento “51. Proceso arbitral de PROEDUCAR en contra de JOSEPH PATRICK MILLER y NICHOLAS PD SEEDMAN Arbitraje 2024 A 017 __ PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO.eml”

¹⁴ Documento “53. Proceso arbitral No. 2024A-0017 de PROEDUCAR en contra de JOSEPH PATRICK MILLER y NICHOLAS PD SEEDMAN __ Escrito de subsanación demanda de reconvención, pruebas y anexos.eml”

¹⁵ Documento “55. 2024 A 0017 Auto No 5 (Admisión de la demanda reconvención)”.

¹⁶ Documento “57. Proceso arbitral No. 2024A 0017 de PROEDUCAR en contra de JOSEPH PATRICK MILLER y NICHOLAS PD SEEDMAN __ Recurso de reposición en contra del auto No. 5 de 10 de julio de 2024.eml”.

¹⁷ Documento “60. Proceso arbitral No. 2024A-0017 __ Escrito de reforma de la demanda arbitral integrado.eml”.

desempeñando las funciones de Árbitro Único en el presente trámite 63. 2024 A 0017 Auto No 6 y 7 (resuelve recurso y requiere a las partes)¹⁸.

- m. El quince (15) de agosto de dos mil veinticuatro (2024), tras haberse escuchado a las partes, el Tribunal dispuso devolver el trámite y envió del expediente al Centro de Arbitraje para nueva designación de árbitro¹⁹.
- n. El veintiocho (28) de agosto de dos mil veinticuatro (2024) la Demandante contestó en tiempo la demanda de reconvención, formuló excepciones de mérito y objeción al juramento estimatorio²⁰.
- o. El veintinueve (29) de agosto de dos mil veinticuatro (2024) el Centro de Arbitraje notifica a la doctora **MARGOTH PERDOMO RODRÍGUEZ** que las partes, de común acuerdo, han ratificado su designación como árbitro única²¹.
- p. El cuatro (4) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024), el Tribunal corrió traslado a la Demandada de las excepciones de mérito y de la objeción al juramento estimatorio formuladas por la convocante en la contestación a la demanda de reconvención y admitió la reforma a la demanda inicial²².
- q. El once (11) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024) la Demandada presentó memorial de pronunciamiento frente a las excepciones de mérito y de la objeción al juramento estimatorio formuladas por la Demandante en la

¹⁸ Documento “63. 2024 A 0017 Auto No 6 y 7 (resuelve recurso y requiere a las partes)”.

¹⁹ Documento “69. 2024 A 0017 Auto No 8 (Remite el trámite al Centro para nombramiento de árbitro)”.

²⁰ Documento “72. Proceso arbitral No. 2024A-0017 ___ Contestación de la demanda de reconvención.eml”.

²¹ Documento “75. 2024 A 0017 NOTIFICACIÓN RATIFICACIÓN NOMBRAMIENTO COMO ÁRBITRO POR LAS PARTES 29 AGO 2024.eml”.

²² Documento “77. 2024 A 0017 Auto No 9 y 10 (Corre traslados y admite demanda reformada)”.

contestación a la demanda de reconvención y solicitó el decreto y práctica de pruebas adicionales²³.

- r. El veintitrés (23) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024) la Demandada presentó memorial de contestación a la demanda reformada²⁴.
- s. El veinticinco (25) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024) el Tribunal corrió traslado de la objeción al juramento estimatorio formulada por la Demandante en la contestación a la demanda reformada y fijó fecha para audiencia de honorarios²⁵.
- t. El dos (2) de octubre de dos mil veinticuatro (2024) la Demandante presentó memoriales de pronunciamiento frente a las excepciones de mérito y de la objeción al juramento estimatorio formuladas por la convocante en la contestación a la demanda reformada y solicitó el decreto y práctica de pruebas adicionales²⁶.
- u. El cuatro (4) de octubre de dos mil veinticuatro (2024), el Tribunal saneó el trámite y fijó las sumas correspondientes a los honorarios y gastos del Tribunal²⁷. La parte Demandante dentro de la oportunidad legal consignó el primer 50% y, posteriormente, consignó el 50% restante dado que la parte Demandada no efectuó el pago a su cargo²⁸.

²³ Documento “79. roceso arbitral No. 2024A-0017 de PROEDUCAR en contra de JOSEPH PATRICK MILLER y NICHOLAS PD SEEDMAN - PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS EXCEPCIONES DE MERITO Y OBJECCIÓN DEL JURAMENTO ESTIMATORIO PRUEBA Y ANEXO.eml”.

²⁴ Documento “82. Proceso arbitral No. 2024A-0017 de PROEDUCAR en contra de JOSEPH PATRICK MILLER y NICHOLAS PD SEEDMAN -Contestación a la reforma de la demanda, pruebas y anexos.eml”.

²⁵ Documento “88. 2024 A 0017 Auto No 11 (Corre traslado y fija audiencia de honorarios)”.

²⁶ Documentos “90. Arbitraje No. 2024 A 017 __ PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO Y SOLICITUD DE PRUEBAS ADICIONALES.eml” y “92. Arbitraje No. 2024 A 017 __ OPOSICIÓN A LA OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO.eml”.

²⁷ Documento “94. 2024 A 0017 Auto No 12 y 13 (Saneamiento y fijacion de honorarios)”.

²⁸ Documentos “98. PATRIMONIO AUTONOM 21102024.pdf” y “99. PATRIMONIO AUTONOM 28102024”.

- v. El seis (6) de noviembre de dos mil veinticuatro (2024), el Tribunal fijó la fecha para la Primera Audiencia de Trámite²⁹.

II. LAS CUESTIONES LITIGIOSAS SOMETIDAS A ARBITRAJE

1. LOS HECHOS DE LA DEMANDA PRINCIPAL REFORMADA

Las alegaciones de hecho en las que apoya sus pretensiones la Demandante principal, en síntesis, son las siguientes³⁰:

El veintiocho (28) de mayo de dos mil veintiuno (2021), PROEDUCAR celebró un contrato de arrendamiento comercial con JOSEPH PATRICK MILLER y NICHOLAS PD SEEDMAN sobre un inmueble ubicado en el barrio Astorga, Medellín. El canon mensual pactado fue de catorce millones de pesos (\$14.000.000), ajustable anualmente según el IPC más un punto porcentual. A partir del día primero (1) de julio de dos mil veintidós (2022), los arrendatarios comenzaron a incumplir reiteradamente con el pago del canon, lo que llevó a PROEDUCAR a iniciar gestiones para la terminación del contrato. Se enviaron comunicaciones formales los días veintidós (22) de agosto, cinco (5) de septiembre y veintidós (22) de noviembre de dos mil veintitrés (2023), notificando el incumplimiento y solicitando la restitución del inmueble, sin que esta se concretara.

Además del incumplimiento en los pagos, PROEDUCAR denunció intervenciones no autorizadas en el inmueble por parte de los arrendatarios, quienes modificaron la fachada y el interior sin presentar estudios técnicos ni obtener permisos urbanísticos. Estas obras incluyeron la construcción de una entrada alterna y otras adecuaciones que alteraron la estructura original del inmueble. Desde el día veinte

²⁹ Documento “100. 2024 A 0017 Auto No 14 (Fija primera audiencia de tramite)”.

³⁰ Documento “61. PROCESO ARBITRAL NO. 2024A-0017 REFORMA DE LA DEMANDA ARBITRAL.pdf”

(20) de febrero de dos mil veinticuatro (2024), PROEDUCAR ha solicitado formalmente los documentos relacionados con dichas intervenciones, sin recibir respuesta, lo que ha expuesto a la entidad a posibles sanciones administrativas.

Finalmente, señaló que los arrendatarios no gestionaron los permisos necesarios para operar comercialmente en el inmueble, lo que derivó en una medida de suspensión temporal de la actividad por parte de la Policía Nacional el día treinta (30) de mayo de dos mil veinticuatro (2024). Y que la orden de comparendo evidenció la falta de certificados de bomberos, sanidad y derechos de autor. A la fecha de la reforma de la demanda, los arrendatarios continúan ocupando el inmueble sin cumplir con sus obligaciones contractuales, ni con los requisitos legales para el desarrollo de la actividad económica pactada.

2. LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA PRINCIPAL REFORMADA

Las pretensiones contenidas en la demanda principal reformada son las siguientes:

“5.1. PRETENSIONES DECLARATIVAS Y ORDENES:

PRIMERA (1a) PRETENSIÓN: DECLARE que **JOSEPH PATRICK MILLER** y **NICHOLAS PD SEEDMAN** incumplieron el contrato de arrendamiento comercial del bien inmueble ubicado en la Calle 7D #43C – 134 del Barrio Astorga, el Poblado, de la ciudad de Medellín, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-112649, celebrado el 28 de mayo de 2021.

SEGUNDA (2a) PRETENSIÓN: Como consecuencia de lo anterior, **ORDENE** a **JOSEPH PATRICK MILLER** y **NICHOLAS PD SEEDMAN** la restitución inmediata del bien inmueble ubicado en la Calle 7D #43C – 134 del Barrio Astorga, el Poblado, de la ciudad de Medellín, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-112649.

TERCERA (3a) PRETENSIÓN: DECLARE que **JOSEPH PATRICK MILLER** y **NICHOLAS PD SEEDMAN** adeudan solidariamente a **PROEDUCAR** la suma de **\$406.179.583,92** por concepto de cánones de arrendamiento causados entre el día **01 de julio de 2022** y el **16 de julio de 2024** y la suma de **\$136.117.658,35** por concepto de intereses de mora tasados desde el día **01 de julio de 2022** hasta el **16 de julio de 2024**.

CUARTA (4a) PRETENSIÓN: DECLARE que **JOSEPH PATRICK MILLER** y **NICHOLAS PD SEEDMAN** adeudan solidariamente a **PROEDUCAR** el valor de **\$25.240.709,76** por concepto de la garantía insoluta, pactada en la cláusula “VIII” del Contrato.

QUINTA (5a) PRETENSIÓN: DECLARE que **JOSEPH PATRICK MILLER** y **NICHOLAS PD SEEDMAN** adeudan solidariamente a **PROEDUCAR** el valor de **\$ 37.571.214,00** por concepto de Clausula penal pactada en la clausula XVII del Contrato de Arrendamiento.

SEXTA (6a) PRETENSIÓN: DECLARE que **JOSEPH PATRICK MILLER** y **NICHOLAS PD SEEDMAN**, además deberá pagar a **PROEDUCAR** el valor pactado en su momento como canon de arrendamiento a partir del día siguiente a la fecha de radicación de esta demanda, y hasta el día en que se efectúe la entrega o restitución material del inmueble, suma a la que deberá aplicársele además la fórmula de incremento pactada en el contrato, esto es:

$\text{Canon anterior} * [(1 + \text{IPC}) * (1 + 1\%)]$

Para lo anterior, entiéndase por “IPC”, el Índice de Precios al Consumidor certificado por el DANE o quien haga sus veces.

5.2. PRETENSIONES DE CONDENA

PRIMERA (1a) PRETENSIÓN: SE CONDENE a JOSEPH PATRICK MILLER y NICHOLAS PD SEEDMAN a pagar en favor de PROEDUCAR la suma de \$406.179.583,92 por concepto de cánones de arrendamiento causados entre el día 01 de julio de 2022 y el 16 de julio de 2024 fecha de presentación del escrito de la reforma de la demanda arbitral y la suma de \$136.117.658,35 por concepto de intereses de mora tasados desde el día 01 de julio de 2022 hasta el 16 de julio de 2024, tal y como se describe en el acápite de “juramento estimatorio”.

TERCERA (3a) PRETENSIÓN: SE CONDENE a SE CONDENE a JOSEPH PATRICK MILLER y NICHOLAS PD SEEDMAN a pagar en favor de PROEDUCAR la suma de \$25.240.709,76 por concepto de la garantía insoluta, pactada en la cláusula “VIII” del Contrato.

CUARTA (4a) PRETENSIÓN: SE CONDENE a JOSEPH PATRICK MILLER y NICHOLAS PD SEEDMAN a pagar a PROEDUCAR el valor de las costas procesales, así como los honorarios y gastos de arbitraje que se causaren al interior de este proceso.”

3. LA OPOSICIÓN DE LA DEMANDADA FRENTE A LA DEMANDA PRINCIPAL REFORMADA

En el escrito presentado el veintitrés (23) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024), se dio contestación a la demanda³¹, en ella se opuso a todas las pretensiones formuladas en la demanda y propuso las siguientes excepciones: “V.I INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN”, “V.II EXCEPCIÓN DE PAGO”, “V.III PRINCIPIO DE PREVALENCIA DE LOS CONTRATOS”, “V.IX EXPECIÓN DE CUMPLIMEINTO DE LO ORDENADO POR LA LEGISLACIÓN COMERCIAL Y BUENAS CONSTUMBRES”, “V.X EXCEPCIÓN DE ENRIQUECIMEINTO SIN CAUSA”, “X.XI EXCEPCIÓN DE MALA FE” y “X.XII EXCEPCIONES DE OFICIO”.

³¹ Documento “83. CONTESTACIÓN A REFORMA DE LA DEMANDA MILLER Y SEEDMAN VS PROEDUCAR - PROCESO 2024 A 0017.pdf”.

4. LOS HECHOS DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN

Las alegaciones de hecho en las que apoya sus pretensiones la Demandante en reconvencción³², en síntesis, son las siguientes:

JOSEPH PATRICK MILLER y NICHOLAS PD SEEDMAN manifiestan que, celebraron el treinta y uno (31) de mayo de dos mil veintiuno (2021) un contrato de arrendamiento comercial con PROEDUCAR para ocupar un inmueble en el barrio Astorga, Medellín, con el propósito de adecuarlo como hotel. Desde el inicio, comunicaron esta intención al entonces representante legal de PROEDUCAR, MAURICIO PÉREZ MEJÍA, quien no solo autorizó verbalmente las remodelaciones necesarias, sino que también les ofreció una eventual opción de compra del inmueble. A lo largo de la ejecución del contrato, los arrendatarios realizaron mejoras sustanciales en el inmueble, que se encontraba en condiciones precarias, invirtiendo recursos significativos en su adecuación para el uso pactado.

Durante la vigencia del contrato, los arrendatarios indicaron que realizaron pagos mensuales del canon de arrendamiento mediante transferencias bancarias desde la cuenta de JOSEPH PATRICK MILLER, enviando los comprobantes por WhatsApp al señor Pérez. Sin embargo, tras un accidente grave sufrido por JOSEPH PATRICK MILLER en dos mil veintitrés (2023), se produjo un retraso en algunos pagos, situación que fue comunicada a PROEDUCAR junto con una propuesta para cubrir la deuda utilizando el depósito inicial. A pesar de la continuidad en los pagos, PROEDUCAR notificó la terminación del contrato en septiembre y noviembre de 2023, alegando incumplimientos. Los arrendatarios sostienen que los pagos fueron realizados, pero que algunos fueron rechazados por falta de nacionalización de fondos, responsabilidad que atribuyen a la negligencia administrativa de PROEDUCAR tras la salida de Pérez.

³² Documento “54. SUBSANACIÓN DDA RECONVENCION MILLER Y SEEDMAN VS PROEDUCAR.pdf”.

Se afirma que, en reuniones conciliatorias, demostraron con soportes que los pagos sí ingresaron a la cuenta de PROEDUCAR, y que la falta de comunicación por parte de la arrendadora generó malentendidos. Alegan que la situación fue fortuita y que siempre actuaron de buena fe, cumpliendo con sus obligaciones contractuales. Además, sostienen que PROEDUCAR se ha beneficiado injustamente del aumento en el valor del inmueble gracias a las mejoras realizadas, sin reconocer ni compensar dicha inversión, lo que configura un caso de enriquecimiento sin causa. En este contexto, solicitan que se reconozca su cumplimiento contractual y, en caso de restitución del inmueble, se les indemnice por las mejoras efectuadas.

5. LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN

Las pretensiones contenidas en la demanda de reconvencción son las siguientes:

***“PRIMERA.** Se declare que los señores **JOSEPH PATRICK MILLER** y **NICHOLAS PD SEEDSMAN** han cumplido de forma completa sus obligaciones con **PROEDUCAR** en virtud del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes.*

***SEGUNDA.** Que se determine el valor real que a la fecha los señores **JOSEPH PATRICK MILLER** y **NICHOLAS PD SEEDSMAN** adeudan por el concepto de los cánones que fueron consignados y posteriormente rechazados por el banco de **PROEDUCAR**. Para que así, estos puedan realizar las consignaciones nuevamente.*

***TERCERO.** Se declare el derecho que tienen los señores **JOSEPH PATRICK MILLER** y **NICHOLAS PD SEEDSMAN** a permanecer en tenencia legítima del inmueble en virtud del contrato de arrendamiento suscrito, el cual ha sido ejecutado de forma debida y cumplida por su parte.*

PRETENSIÓN SUBSIDIARIA. En caso de que se ordene la restitución del bien inmueble, se ordene a **PROEDUCAR** a pagar a los arrendatarios el valor de todas las mejoras realizadas al bien inmueble por parte de los señores **JOSEPH PATRICK MILLER** y **NICHOLAS PD SEEDSMAN**, las cuales tienen un valor de **CIENTO NUEVE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/cte (\$109.200.000.00)**.

CUARTA. Que se declare que los señores **JOSEPH PATRICK MILLER** y **NICHOLAS PD SEEDSMAN** no adeudan hasta la fecha ningún valor a **PROEDUCAR** por concepto de intereses moratorios derivados de incumplimientos.

QUINTA. Que se condene a **PROEDUCAR** a pagar a los señores **JOSEPH PATRICK MILLER** y **NICHOLAS PD SEEDSMAN** el valor de las costas procesales, así como los honorarios y gastos de arbitraje que se causaren al interior de este proceso.”

6. LA OPOSICIÓN DE LA DEMANDADA FRENTE A LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN

En el escrito presentado el veintiocho (28) de agosto de dos mil veinticuatro (2024), se dio contestación a la demanda de reconvencción³³, oponiéndose a la totalidad de las pretensiones, y propuso las siguientes excepciones: “6.1. INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR PARTE DE LAS ARRENDATARIAS”, “6.2. INEXISTENCIA DEL DAÑO ALEGADO POR LA PARTE DEMANDANTE”, “6.3. INEXISTENCIA DE RESPONSABILIDAD CIVIL IMPUTABLE AL ARRENDATARIO”, “6.4. LA ACTIVIDAD DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO HOTELERO DE LOS ARRENDATARIOS FUE DESARROLLADA EN CONTRAVÍA DE LA LEY Y NO PUEDE SER FUENTE DE

³³ Documento “73. PROCESO ARBITRAL NO. 2024A-0017 CONTESTACION DE LA DEMANDA DE RECONVENCION.pdf”.

INDEMNIZACIONES”, “6.5. NADIE PUEDE BENEFICIARSE DE SU PROPIA CULPA”, “6.6. ABUSO DEL DERECHO A LITIGAR POR PARTE DE LOS DEMANDANTES EN RECONVENCIÓN”, “6.7. COMPENSACIÓN” y “6.8. GENÉRICA”

III. PRIMERA AUDIENCIA DE TRÁMITE, ETAPA PROBATORIA Y ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

1. PRIMERA AUDIENCIA DE TRÁMITE

El veintiséis (26) de noviembre de dos mil veinticuatro (2024), se llevó a cabo la Primera Audiencia de Trámite, en la que el Tribunal se declaró competente para conocer y resolver en derecho el litigio sometido a su conocimiento³⁴.

2. ETAPA PROBATORIA

La etapa probatoria se desarrolló así:

a. Pruebas Documentales

El Tribunal ordenó tener como pruebas documentales, con el mérito legal probatorio que a cada una corresponda, los documentos enunciados en (i) la demanda reformada, (ii) los escritos de traslado de excepciones de mérito y objeción al juramento estimatorio contenidos en la contestación a la demanda reformada, (iii) la contestación a la demanda de reconvención, (iv) la demanda de reconvención, (v) el escrito de traslado de excepciones de mérito y objeción al juramento estimatorio contenidos en la contestación a la demanda de reconvención y (vi) la contestación a la demanda reformada.

³⁴ Documento “102. 2024 A 0017 Auto No 15, 16 y 17(Primera audiencia de tramite)”.

b. Interrogatorios y testimonios

En audiencias celebradas entre el cinco (5) de junio de dos mil veinticinco (2025) y el tres (3) de julio de dos mil veinticinco (2025), se recibieron los interrogatorios y testimonios de las personas y se adoptaron algunas decisiones en materia de testimonios como se indica a continuación:

- El cinco (5) de junio de dos mil veinticinco (2025)³⁵, se recibieron: (i) el testimonio de la señora **JENNY PAOLA MONTOYA CHAVEZ**, respecto de quien la demandada formulo tacha; (ii) el testimonio de la señora **ADRIANA CRISTINA GALINDO MARTINEZ**, respecto de quien la Demandante formulo tacha; y (iii) el testimonio del señor **DAVID TRUJILLO GONZALEZ**.
- El diez (10) de junio de dos mil veinticinco (2025)³⁶, se recibió (i) el interrogatorio y la declaración de parte del señor **JOSEPH PATRICK MILLER**; (ii) el interrogatorio del señor **NICHOLAS POD SEEDMAN**; y (iii) el interrogatorio y la declaración de parte de la señora **ADY LUCÍA MORALES MARTINEZ**.
- El tres (3) de julio de dos mil veinticinco (2025) el Tribunal resolvió prescindir de los testimonios de los señores Carlos Oquendo y Mauricio Pérez³⁷.

c. Dictámenes periciales de parte

³⁵ Documento “182. 2024 A 0017 Auto No 32 (audiencia de pruebas)”.

³⁶ Documento “193. 2024 A 0017 Auto No 33 y 34 (audiencia de pruebas)”.

³⁷ Documento “210. 2024 A 0017 Auto No 37 y 38 (Cierra periodo probatorio)”.

El Tribunal decretó como prueba del proceso los dictámenes periciales anunciados en los escritos de pronunciamiento frente a las excepciones de mérito y de objeción al juramento estimatorio formulados por la parte convocada en la contestación de la reforma a la demanda.

El diez (10) de junio de dos mil veinticinco (2025)³⁸ la Demandante aportó (i) dictamen pericial financiero anunciado en el memorial de objeción al juramento estimatorio formulado por la parte convocada en la contestación de la reforma a la demanda; y (ii) manifestó su decisión de desistir del dictamen pericial urbanístico e inmobiliario anunciado.

El doce (12) de junio de dos mil veinticinco (2025)³⁹ el Tribunal corrió traslado a la demandada del dictamen pericial aportado y aceptó el desistimiento solicitado respecto del dictamen pericial urbanístico e inmobiliario anunciado.

El dieciséis (16) de junio de dos mil veinticinco (2025)⁴⁰ la Demandada presentó memorial con pronunciamiento frente al dictamen pericial aportado. Sin embargo, no solicitó comparecencia del perito rendir interrogatorio ni anunció un dictamen pericial con fines de contradicción.

d. Pruebas por oficio

El Tribunal decretó como prueba del proceso oficiar a (i) ALCALDÍA DE MEDELLIN, (ii) SECRETARIA DE SEGURIDAD y (iii) POLICÍA NACIONAL ESTACIÓN “EL POBLADO”. A pesar de haber sido emitidos los oficios por la

³⁸ Documento “198. Proceso arbitral No. 2024A-0017 de PROEDUCAR en contra de JOSEPH PATRICK MILLER y NICHOLAS PD SEEDMAN __ Aporta dictamen pericial financiero.eml”.

³⁹ Documento “203. 2024 A 0017 Auto No 35 (corre traslado peritaje acepta desistimiento)”.

⁴⁰ Documento “205. 13. OBJECCIÓN AL DICTAMEN PERICIAL PRESENTADO POR PROEDUCAR - PROCESO 2024A 017.eml”.

secretaría y haber sido radicados por la Demandante⁴¹, las entidades destinatarias no ofrecieron respuesta.

e. Exhibición de documentos

El Tribunal decretó como prueba del proceso la exhibición de documentos a cargo de las Demandadas y a cargo de la Demandante y fue practicada en las siguientes oportunidades:

- El dieciséis (16) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024), el apoderado de la Demandante, por medio de correo electrónico dirigido al secretario y con copia al apoderado de la Demandada, exhibió el extracto bancario correspondiente a la cuenta bancaria donde se recibían las consignaciones del canon de arrendamiento⁴².
- El 16 de diciembre de 2024, el apoderado de la Demandante, por medio de correo electrónico dirigido al secretario y con copia al apoderado de la Demandada, exhibió el extracto bancario correspondiente a la cuenta bancaria donde se recibían las consignaciones del canon de arrendamiento⁴³.

⁴¹ Documentos “159. Oficio No. 001 del Tribunal Arbitral promovido por PROEDUCAR en contra de Joseph Patrick Miller y Nicholas PD Seedman -- Proceso arbitral No. 2024A-0017 .eml”, “160. Oficio No. 002 del Tribunal Arbitral promovido por PROEDUCAR en contra de Joseph Patrick Miller y Nicholas PD Seedman -- Proceso arbitral No. 2024A-0017”, y “161. Oficio No. 003 del Tribunal Arbitral promovido por PROEDUCAR en contra de Joseph Patrick Miller y Nicholas PD Seedman - - Proceso arbitral No. 2024A-0017”.

⁴² Documento “132. Proceso arbitral de PROEDUCAR en contra de JOSEPH PATRICK MILLER y NICHOLAS PD SEEDMAN – Arbitraje No. 2024 A 017 __ Exhibición documental a cargo de Proeducar.eml”.

⁴³ Documento “135. Proceso arbitral de PROEDUCAR en contra de JOSEPH PATRICK MILLER y NICHOLAS PD SEEDMAN – Arbitraje No. 2024 A 017 __ .eml”

f. Desconocimiento de documentos

Con la contestación a la demanda de reconvención se formuló manifestación de desconocimiento de documentos contenidos en el anexo No. 2 de la demanda de reconvención, concretamente en lo que tiene que ver con mensajes a través de la plataforma Whatsapp. Expresó la Demandante que, respecto de dichos mensajes, *“no es posible visibilizar la cuenta remitente, la cuenta receptora, fechas de envío, ni la autenticidad de su contenido”*.

El veintisiete (27) de noviembre de dos mil veinticuatro (2024), el apoderado de la Demandada, por medio de correo electrónico dirigido al secretario y al apoderado de la Demandante, presentó memorial de pronunciamiento *“frente a la solicitud allegada a través del auto No. 16, notificado el 26 de noviembre de 2024, por medio de la cual se corre traslado de la solicitud de desconocimiento de documentos, allegada por los apoderados de la parte demandante”*⁴⁴.

Al descorrer el traslado correspondiente, el Demandante solicitó al Tribunal no acceder a la solicitud de desconocimiento teniendo en cuenta los siguientes argumentos:

1. Que las capturas de pantalla cumplen con los requisitos previstos por la ley para ser consideradas como prueba documental, pues, concretamente identifican claramente los remitentes y destinatarios, se evidencia registro de fechas y horas de los mensajes; y su contenido es integro y verificable. Es por esto que considera que, al amparo de lo dispuesto en el artículo 244 del Código General del Proceso, dichos documentos se presumen auténticos.

⁴⁴ Documento “110. Proceso arbitral No. 2024A-0017 de PROEDUCAR en contra de JOSEPH PATRICK MILLER y NICHOLAS PD SEEDMAN - PRONUNCIAMIENTO FRENTE AL TRASLADO EFECTUADO A TRAVÉS DEL AUTO No. 16”.

2. Que la Corte Constitucional colombiana ha reconocido valor probatorio a dichas capturas como una eventual prueba indiciaria, siempre que se encuentren acompañadas de otros elementos probatorios que le otorguen solidez.
3. Que los mensajes de datos y comunicaciones electrónicas puede ser admitidos como prueba, siempre que no existan motivos fundados para cuestionar su autenticidad.
4. Que la Convocante no presentó argumentos específicos que permitan desvirtuar la autenticidad de las capturas de pantalla.

El veintitrés (23) de abril de dos mil veinticinco (2025) el Tribunal dispuso incorporar al expediente el memorial allegado por la Demandada y valorar la prueba en el laudo arbitral⁴⁵.

3. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

Habiéndose practicado todas las pruebas decretadas en forma oportuna, en audiencia del veinticuatro (24) de julio de dos mil veinticinco (2025), las partes alegaron de conclusión de manera oral y los correspondientes resúmenes escritos fueron incorporados al expediente⁴⁶.

IV. TÉRMINO DE DURACIÓN DEL PROCESO

Como quiera que las partes no pactaron nada distinto, al tenor de lo indicado en el artículo 10 de la Ley 1563 de 2012, el término de duración del proceso es de seis (6) meses contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite, lapso en el que deberá proferirse y notificarse incluso, la providencia que resuelve

⁴⁵ Documento “150. 2024 A 0017 Auto No 18 a 25 (adopta decisiones sobre el trámite)”.

⁴⁶ Documentos “213. 24.07.2025 Alegatos de Conclusión.pdf” y “215. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN - PROCESO 2024A 0017”.

la solicitud de aclaración, corrección o adición. En consonancia con lo establecido en el artículo 11 de la Ley 1563 de 2012 que establece que al término del proceso “*se adicionarán los días de suspensión, así como los de interrupción por causas legales*”.

El término del proceso se ha suspendido por 118 días hábiles, por solicitud conjunta de las partes así:

Auto	Fecha de suspensión	Días hábiles
18	2/12/2024 a 6/12/2024	5
18	10/12/2024 a 13/12/2024	4
18	17/12/2024 a 24/01/2025	26
18	24/01/2025 a 10/02/2025	11
18	10/02/2025 a 28/03/2025	33
26	5/05/2025 a 20/05/2025	12
39	25/07/2025 a 3/09/2025	27
TOTAL		118

En virtud de lo anterior, el cómputo se inició cuando finalizó la primera audiencia de trámite, es decir, el veintiséis (26) de noviembre de dos mil veinticuatro (2024), por lo cual, una vez adicionados los días en que ha estado suspendido el proceso, el término se extiende hasta el dieciocho (18) de noviembre de dos mil veinticinco (2025).

Por lo anterior, la expedición del presente laudo es oportuna y se hace dentro del término consagrado en la ley.

V. PRESUPUESTOS PROCESALES

Del recuento realizado en acápite anteriores se desprende que la relación procesal existente en el presente caso se constituyó regularmente, por lo que están debidamente reunidos los presupuestos procesales, y que en el desenvolvimiento de la mencionada relación no se configuró defecto alguno que, de acuerdo con la ley, pudiera invalidar en todo o en parte la actuación surtida y el cual, por no haber sido saneado, le imponga al Tribunal el deber de darle aplicación al artículo 137 del Código General del Proceso.

A esto debe añadirse que, durante las etapas procesales correspondientes, el Tribunal realizó los respectivos controles de legalidad y ninguna de las Partes hizo manifestación alguna al respecto.

Igualmente se encuentran reunidos los presupuestos procesales. En efecto, las partes tienen plena capacidad y están debidamente representadas, la demanda principal y la de reconvención cumplen con los requisitos legales, y el Tribunal es competente para conocer y resolver en derecho las controversias surgidas conforme al pacto arbitral invocado.

Por estos motivos hay lugar a decidir sobre el mérito de la controversia sometida a arbitraje.

VI. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

1. LA CONTROVERSIA POR RESOLVER

El presente proceso corresponde a las pretensiones de la demanda principal reformada admitida el 4 de septiembre de 2024 y la demanda de reconvención inicialmente inadmitida y admitida el 10 de julio de 2024. Son los textos que deben ser considerados junto con las correspondientes contestaciones para los fines de

la decisión a tomar, de modo que emprende el Tribunal el estudio de dichos actos procesales, no sin antes advertir que tendrá presente el mandato contenido en el artículo 280 del Código General del Proceso, aplicable a los laudos arbitrales, norma que tiene como finalidad esencial que se hagan los análisis *“estrictamente necesarios para fundamentar las conclusiones, exponiéndolos con brevedad y precisión”*.

De las pretensiones planteadas en la demanda principal reformada y la demanda de reconvención, así como en las excepciones de mérito propuestas en las respectivas contestaciones, el Tribunal deduce que la controversia plantea los siguientes problemas jurídicos sustanciales, relacionados con el Contrato de Arrendamiento de bien inmueble celebrado entre **PROEDUCAR** en calidad de Arrendador y **JOSEPH PATRICK MILLER** y **NICHOLAS PD SEEDMAN**, en calidad de Arrendatarios, el día 28 de mayo de 2021, sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 001-112649, ubicado en la Calle 7D # 43C – 134 Barrio Astorga, en la ciudad de Medellín, (el “Contrato”):

¿**JOSEPH PATRICK MILLER** y **NICHOLAS PD SEEDMAN** incumplieron el Contrato de arrendamiento celebrado con **PROEDUCAR**, en especial la cláusula VI, de modo que proceda: (i) la restitución del inmueble, (ii) el cobro de cánones causados entre el día 01 de julio de 2022 y el 16 de julio de 2024 y sus respectivos intereses en el mismo periodo, (iii) la garantía insoluta, (iv) la cláusula penal, y (v) el pago de cánones a partir de la fecha de la radicación de la reforma de la demanda, y hasta el día en que se efectúe la entrega o restitución material del inmueble, suma a la que deberá aplicársele además la fórmula de incremento?.

¿**JOSEPH PATRICK MILLER** y **NICHOLAS PD SEEDMAN**, en calidad de arrendatarios, tienen derecho al reconocimiento económico por parte de **PROEDUCAR** de las mejoras efectuadas en el inmueble objeto del Contrato?.

Para dar respuesta a lo anterior, se analizarán los aspectos que siguen a continuación.

A. ANÁLISIS DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA PRINCIPAL REFORMADA Y SUS CORRESPONDIENTES EXCEPCIONES

1.1. SOBRE EL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR PARTE DE JOSEPH PATRICK MILLER y NICHOLAS PD SEEDMAN

A efectos de determinar si existió incumplimiento del Contrato de Arrendamiento por parte de **JOSEPH PATRICK MILLER y NICHOLAS PD SEEDMAN**, en particular respecto del pago del canon de arrendamiento, el Tribunal analizará, los elementos esenciales, sus características y régimen jurídico del contrato suscrito entre **PROEDUCAR y JOSEPH PATRICK MILLER y NICHOLAS PD SEEDMAN**, así como el pago del canon por parte de los arrendatarios.

1.1.1. ELEMENTOS ESENCIALES, SUS CARACTERÍSTICAS Y RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO SUSCRITO ENTRE PROEDUCAR y JOSEPH PATRICK MILLER Y NICHOLAS PD SEEDMAN

PROEDUCAR, entidad sin ánimo de lucro con domicilio en la ciudad de Medellín, identificada con el NIT 890.982.024-9, en calidad de arrendador y **JOSEPH PATRICK MILLER**, mayor de edad, de ciudadanía estadounidense, domiciliado en Medellín, y **NICHOLAS PD SEEDMAN**, mayor de edad, de ciudadanía australiana, domiciliado en Medellín, en calidad de arrendatario, celebraron el denominado “**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE**”, el día 28 de mayo de 2021⁴⁷.

⁴⁷ Carpeta No 5.1. 2024 ANEXOS DEMANDA, documento “*CONTRATO ARRENDAMIENTO CASA ASTORGA*”.

Según lo establecido en el artículo 822 del Código de Comercio, a las obligaciones y negocios jurídicos mercantiles, se les ha de aplicar los principios generales que gobiernan la formación de los actos y contratos y las obligaciones de derecho civil, así como sus efectos, interpretación, modo de extinguirse, anularse o rescindirse, y la prueba en derecho comercial, se regirá por las reglas establecidas en el Código de Procedimiento Civil (hoy Código General del Proceso), salvo las reglas especiales establecidas en la ley. Por lo que, el análisis del contrato de arrendamiento mercantil, salvo en lo específicamente regulado en el Código de Comercio, será el correspondiente a esta figura jurídica en el Código Civil⁴⁸.

El Código Civil colombiano regula en el título XXVI el “*Contrato de Arrendamiento*”, cuya definición se encuentra en el artículo 1973:

“ARTICULO 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”.*

Esta definición plantea diferentes modalidades de arrendamiento, el de cosas, de obra, de servicios. Para el caso objeto de estudio por parte del Tribunal, se analizará el arrendamiento de cosas. Ha planteado el profesor BONIVENTO FERNÁNDEZ “*El arrendamiento es el contrato en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionar a otra el uso y goce de la cosa, durante cierto tiempo, y ésta a pagar como contraprestación, un precio determinado*”⁴⁹.

Según el artículo 1977 del Código Civil, en este contrato las partes son, el arrendador, quien proporciona el goce, y el arrendatario quien da el precio.

⁴⁸ Laudo arbitral de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. y TIERRAS DE COLOMBIA S.A.S. contra ZX VENTURES COLOMBIA S.A.S. del 31 de marzo de 2023, adelantado ante la Cámara de Comercio de Bogotá.

⁴⁹ BONIVENTO FERNÁNDEZ, José Alejandro, *Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales*, 21ª ed., Librería ediciones del profesional Ltda., Bogotá, 2020, p. 671.

“ARTICULO 1977. <DENOMINACIÓN DE LAS PARTES CONTRATANTES>. *En el arrendamiento de cosas, la parte que da el goce de ellas se llama arrendador, y la parte que da el precio arrendatario”.*

Son características del contrato de arrendamiento: (i) Bilateral, en cuanto arrendador y arrendatario se obligan recíprocamente. El primero a proporcionar el goce de la cosa y el segundo a pagar un precio determinado por ello; (ii) Consensual, pues se perfecciona con el acuerdo de las partes respecto de la cosa y el precio; (iii) Oneroso, toda vez que tanto el arrendador, como el arrendatario, persiguen utilidades y se gravan recíprocamente, *“el primero con la renta o precio, permitiendo el uso y el goce; el segundo con el disfrute de la cosa, atendiendo la renta o precio”*⁵⁰. También es conmutativo, y por excepción aleatorio; (iv) De ejecución sucesiva, ya que el contrato se realiza periódicamente y, por ende, sus obligaciones, se cumplen de manera sucesiva y durante el plazo del contrato; (v) Principal y nominado, no necesita de otro contrato para su existencia y está clasificado y desarrollado en el Código Civil.

Como elementos esenciales de este tipo negocial se tiene, la cosa arrendada y el precio o renta. La Corte Suprema de Justicia ha señalado⁵¹ *“3.2.1. Dentro de los distintos negocios jurídicos está el contrato de arrendamiento, en el cual “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 éste goce, obra o servicio un precio determinado” (artículo 1973 C.C.). Del referido enunciado emergen como elementos esenciales de este tipo negocial: (i) la existencia de una cosa real, determinada o determinable y susceptible de darse, o un hecho que se debe ejecutar que puede ser la ejecución de una obra o la prestación de un servicio; (ii) el precio que se obliga a pagar el arrendatario como contraprestación por el goce de la cosa arrendada, la obra a ejecutar o el servicio prestado”.*

⁵⁰ BONIVENTO FERNÁNDEZ, ob. cit., p. 429.

⁵¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 4 de junio de 2019, disponible en: <http://www.cortesuprema.gov.co>.

Respecto de la cosa arrendada el profesor GÓMEZ ESTRADA señaló, *“es indispensable que exista un bien que el arrendador entrega al arrendatario para que este lo disfrute. La cosa arrendada debe existir al momento de perfeccionarse el contrato, o por lo menos tratarse de cosa que se espera que exista, en cuyo caso el contrato queda sujeto a la condición de que la cosa llegue a existir (...)”*⁵².

En relación con el segundo elemento esencial, el precio, este debe existir para que exista el contrato de arrendamiento, que según el artículo 1975 del Código Civil, puede consistir en dinero, en frutos naturales de la cosa arrendada. Ha señalado la doctrina⁵³ que el precio *“es otro de los elementos esenciales del arrendamiento. Sin precio no se puede hablar de arrendamiento. Si falta, se convierte en acto jurídico en comodato, de que trata el artículo 2200 del Código Civil(...)”*.

Respecto de las obligaciones de las partes, en virtud de lo previsto en el artículo 1982 del Código Civil, constituyen obligaciones en cabeza del Arrendador, (i) Entregar al arrendatario la cosa arrendada; (ii) Mantenerla en estado de servir para el fin que ha sido arrendada; y (iii) Librar al arrendatario de toda perturbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

Son obligaciones del arrendatario: (i) Gozar de la cosa según los términos o espíritu del Contrato (Art. 1996 inciso 1°); (ii) Velar por la conservación de la cosa arrendada (Art. 1997); (iii) Pagar el precio o renta convenido (Art. 2000 inciso 1°); y (iv) Restituir la cosa a la terminación del Contrato.

Según lo previsto en el artículo 2008 del Código Civil, son causales de expiración del arrendamiento de cosas: (i) Por la destrucción total de la cosa arrendada; (ii) Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo; (iii) Por la extinción del derecho del arrendador, según las reglas que más adelante se

⁵² GÓMEZ ESTRADA, Cesar, De los *principales contratos civiles*, 4ª ed., Editorial Temis, Bogotá, 2008, p. 202.

⁵³ BONIVENTO FERNÁNDEZ, ob. cit., p. 429.

expresarán; (iv) Por sentencia de juez o de prefecto en los casos que la ley ha previsto.

En el caso *sub examine*, es manifiesto que se suscribió un contrato de arrendamiento, toda vez que cuenta con los elementos esenciales a saber:

1. **La cosa arrendada**, prevista en la cláusula 2.2. del Contrato:

“2.2. Alcance del contrato: En virtud de este Contrato, el Arrendador se obliga a transferir la tenencia del Inmueble a favor del Arrendatario a título de arrendamiento y por tanto a permitirle su uso y goce. Por su parte, el Arrendatario se obliga a recibir el Inmueble al mismo título y a pagar al contraprestación por ello pactada”.

Cuya descripción se encuentra en la cláusula 2.1.:

“2.1 Descripción del Inmueble:

- i. Predio con matrícula inmobiliaria de Medellín # 001-112649.*
- ii. Calle 7D # 43C – 134 Barrio Astorga – El Poblado – Medellín – Antioquia*
- iii. Área y linderos: Frente 15.8Mtrs con calle 7D. Con la carrera 43E al occidente en 33.75 Mtrs. Al oriente con el lote #13 de la misma urbanización en 33.78Mtrs. Al Norte con Lote 11 de propiedad del Arrendador en 15.99Mtrs.*
- iv. Que el inmueble fue adquirido por el Arrendador mediante escritura pública de compraventa #402 del 20/09/1999 de la Notaría A de Medellín. A la sociedad INVERSIONES SALDARRIAGA Y CIA S. EN C”.*

2. **El precio o renta**, según el canon de arrendamiento pactado en la cláusula VI del Contrato:

“(…) b. Canon a partir de la Fecha de Entrega: A partir de la fecha de finalización del Periodo de Gracia, el Arrendatario estará obligado a pagar el valor total del Canon a favor del Arrendador dentro de los primeros cinco

(5) días calendario del mes (el “Periodo de Cobro”), el Canon será de catorce millones de pesos (COP14.000.000) que incluye el IVA(...).”

Así quedan expuestos los elementos esenciales y el régimen jurídico aplicable al contrato *sub iudice*, y las normas que guían su interpretación, lo cual fue corroborado por las partes en el primer hecho de la reforma de la demanda y su contestación. Quedando claro para el Tribunal, que las partes celebraron un contrato de arrendamiento, denominado **“CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE”**, el día 28 de mayo de 2021.

Dado que **PROEDUCAR** alegó dos incumplimientos contractuales principales por parte de los arrendatarios -el impago de los cánones de arrendamiento y la realización de mejoras sin autorización previa y escrita-, el primero se analizará en este capítulo por su directa vinculación con las pretensiones de la reforma de la demanda principal, mientras que el segundo, se abordará en el capítulo correspondiente a la demanda de reconvención.

1.1.2. PAGO DEL CANON POR PARTE DE LOS ARRENDATARIOS

Toda vez que las pretensiones de la reforma de la demanda y parte de las pretensiones de la demanda de reconvención, giran en torno al cumplimiento del pago del canon por parte de la arrendataria, procederá el Tribunal a analizar si se cumplió o no con dicha obligación.

1.1.2.1. Estipulaciones del Contrato

Estableció la cláusula VI del Contrato:

“Cláusula VI

Canon

6.1. Canon: El Arrendatario pagará al Arrendador como contraprestación por el arrendamiento del Inmueble una suma mensual y periódica a título de canon de arrendamiento, la cual incluye el IVA (el “Canon”) con las siguientes condiciones:

a. Fijación del Canon: El Arrendatario reconoce que acordó el Canon con el Arrendador a partir de las condiciones del Inmueble; por tanto, con posterioridad a la firma de este Contrato el Canon no será objeto de revisión con ocasión de diferencias que el Arrendatario alegue respecto de dichas condiciones.

b. Canon a partir de la Fecha de Entrega: A partir de la fecha de finalización del Periodo de Gracia, el Arrendatario estará obligado a pagar el valor total del Canon a favor del Arrendador dentro de los primeros cinco (5) días calendario del mes (el “Periodo de Cobro”), el Canon será de catorce millones de pesos (COP14.000.000) que incluye el IVA.

c. Incrementos: Durante el Término Inicial o cualquiera de las prórrogas del presente Contrato, el valor del Canon será incrementado el 31 de mayo de cada año, en un porcentaje equivalente al Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificado por el DANE o quien haga sus veces, para el año fiscal anterior a la fecha en la que se realice el incremento, más un (1) punto porcentual de conformidad con la siguiente fórmula:

Canon nuevo =

Canon anterior*[(1+IPC)*(1+1%)]

d. Sanción moratoria: En caso de mora en el pago del Canon, el Arrendatario pagará al Arrendador intereses moratorios por mes o fracción de mes, liquidados sobre el monto de Canon en mora por la tasa máxima legal permitida para los intereses moratorios certificada

por la Superintendencia Financiera de Colombia o la Entidad Estatal correspondiente.

e. Cesación del canon: *El Arrendatario pagará el Canon por todo el tiempo que tenga el Inmueble en su poder y hasta su restitución a satisfacción del Arrendador, incluso cuando notificada la terminación del Contrato, éste no haya restituido el Inmueble al Arrendador y sin que ello represente la voluntad de este último de mantener vigente el Contrato.*

El Arrendador tendrá derecho a cobrar el Canon sin perjuicio de las sanciones a que se haga acreedor el Arrendatario por los incumplimientos en que incurra respecto de los términos de este Contrato.

En caso de que el Arrendatario no pague tres (3) Cánones de arrendamiento en la fecha establecida de manera continua o discontinua en un periodo de un año, será entendido incumplimiento grave del presente Contrato.

f. Facturación y pago del precio: *Para el cobro y pago del Canon, las Partes se regirán por el siguiente procedimiento:*

i. El cobro del canon se realizará de manera anticipada a la ocurrencia del mes cobrado.

ii. El Arrendador emitirá la factura electrónica previa validación dentro de los cinco (5) días anterior al inicio del mes cobrado y la remitirá al correo electrónico: designipm@gmail.com; del Arrendatario; si ello no ocurre, el Arrendatario se compromete a notificar por escrito al Arrendador sobre este hecho a más tardar el quinto (5°) Día Hábil del mes, caso en el cual y comprobada la no remisión de la factura, el Arrendador remitirá la factura sin modificar las condiciones de pago, esto es, sin la causación y cobro de intereses de mora.

iii. Es obligación del Arrendatario informar al Arrendador el recibo de las facturas electrónicas, para lo cual deberá hacerlo a través de una confirmación de recibido y aceptación al correo

electrónico proeducar.contabilidad@gmail.com. En los casos en los que no exista acuse de recibo de la factura electrónica, el Arrendador entiende por aceptadas todas las facturas electrónicas dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a su envío, sin haber oposición o rechazo por parte del Arrendatario.

iv. El pago podrá hacerse mediante consignación o transferencia bancaria a la cuenta de ahorros Bancolombia No. (10015000131) a nombre de (PROEDUCAR), a menos de que en la factura se indique una cuenta diferente; evento en el cual, el Arrendador deberá anexar a dicha factura una comunicación expresa sobre el cambio de cuenta en la que recibirá el pago.

La ausencia o el retardo en la facturación del Canon por parte del Arrendador no exime al Arrendatario de efectuar el pago que le corresponde según los términos del Contrato, ni implica condonación de deuda o concesión de mayor plazo a favor del Arrendatario, pues el Arrendatario reconoce que las obligaciones del presente Contrato se contraen desde el momento de su suscripción, aunque los periodos de pago sean de tracto sucesivo.

La mera tolerancia del Arrendador en aceptar el pago del Canon con posterioridad al Periodo de Cobro Inicial o después de finalizar el mes correspondiente no se entenderá como intención de modificar el término establecido para el pago del Canon”.

Según lo relatado en el hecho 4 de la demanda principal reformada, negado por los demandados en la contestación de la demanda, los arrendatarios incumplieron el pago del canon desde el 1° de julio de 2022.

Indicó la cláusula XVII del Contrato:

“Será incumplimiento de las Partes cualquier acción u omisión que redunde en desconocimiento o sea contrario a los términos de este Contrato o al Ley. (...)”

1.1.2.2. Pruebas relacionadas con el pago del Canon de Arrendamiento por parte de los arrendatarios

(a) Dictamen pericial aportado por la demandante principal

La pericial aportada por la demandante principal obrante en el expediente⁵⁴, elaborado por el profesional y magister en finanzas y doctorante en contabilidad y finanzas Jorge Arango Velasco, se indicó:

(i) Pagos recibidos

Respecto del pago de los cánones recibidos por **PROEDUCAR** a la cuenta de ahorros No. 10015000131 de Bancolombia, señaló que estos se realizaron *“de manera espaciada en el tiempo y no forma mensual como se estipuló en el Contrato”*.

Y enlistó los pagos acreditados por parte del arrendatario, entre el 7 de septiembre de 2021 y el 7 de abril de 2025.

⁵⁴ Documento 199 *“Dictamen pericial de cuantificación de perjuicios respecto a los cánones dejados de consignar a PROEDUCAR y sus respectivos intereses de mora”* del Expediente Virtual.

Tabla 1. Abonos recibidos por transferencia en la Cuenta

Giros Recibidos		
Fecha	Valor	Pg ¹
7/09/2021	38.925.177	26
17/11/2021	15.486.108	18
11/01/2022	11.938.537	7
4/03/2022	53.130.990	50
11/08/2022	10.486.700	76
1/12/2022	28.000.000	87
3/01/2023	28.000.000	91
31/03/2023	20.740.800	96
14/12/2023	13.840.053	113
9/02/2024	44.080.248	117
7/03/2024	17.053.322	119
3/04/2024	17.057.780	121
3/05/2024	17.108.125	123
6/06/2024	17.917.625	125
8/07/2024	18.775.982	134
8/08/2024	19.710.192	136

Giros Recibidos		
Fecha	Valor	Pg ¹
9/09/2024	18.784.114	138
4/10/2024	16.577.600	140
6/11/2024	2.326.278	142
15/11/2024	17.677.460	142
26/11/2024	1.140.954	143
6/12/2024	17.441.947	144
10/01/2025	1.369.767	146
28/02/2025	16.211.315	149
5/03/2025	20.600.000	150
11/03/2025	9.000.000	150
7/04/2025	23.883.367	152
Total	517.264.441	

(ii) Cánones adeudados e intereses de mora hasta el 16 de julio de 2024

Según lo señalado en el dictamen pericial, el valor de los cánones adeudados más los intereses de mora desde la firma del Contrato hasta el 16 de julio de 2024, corresponde a la suma de “*COP 344.912.038 son TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS DOCE MIL TREINTA Y OCHO pesos*”, discriminados así:

5. Resolución del encargo

Encargo 01. Cánones e intereses de mora correspondientes a la fecha de 16 de julio de 2024.

De forma diaria, desde la firma del contrato hasta el 16 de julio de 2024, se realizó el cálculo de la causación, conformación de cartera, gestión de pagos y cálculo de intereses de mora simple. Estos datos ocupan 27.391 celdas, las cuales se encuentran desarrolladas el libro de trabajo wp_Cálculos Proeducar.xls

- El total de los cánones dejados de percibir hasta el 16 de julio de 2024 corresponde a COP 342.733.226
- Los intereses de mora a esa misma fecha ascienden a COP 2.178.812
- El total a la fecha del 16 de julio de 2024 suma COP 344.912.038

El total asciende a COP 344.912.038 son TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS DOCE MIL TREINTA Y OCHO pesos.

(iii) Cánones adeudados e intereses de mora hasta el 30 de junio de 2025

En virtud de lo determinado en el dictamen pericial, el valor de los cánones adeudados más los intereses de mora desde el 17 de julio de 2024 hasta el 30 de junio de 2025, corresponde a la suma de *“COP 132.609.294 son CIENTO TREINTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS NUEVE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO pesos”*, discriminados así:

Encargo 03. Calcular la garantía de la cláusula VIII del contrato

Conforme a la cláusula VIII se calculó la garantía teniendo en cuenta el valor del canon sin IVA, puesto que la garantía es un procedimiento que no tiene facturación:

- | | |
|-------------------|-------------------|
| - Canon vigente | : COP 20.010.219 |
| - Número de meses | : 6 |
| - Total garantía | : COP 120.061.315 |

El total asciende a COP 120.061.315 son CIENTO VEINTE MILLONES SESENTA Y UN MIL TRESCIENTOS QUINCE pesos. Este valor deberá compararse con los depósitos en garantía en propiedad de PROEDUCAR para obtener un neto.

Estableciendo como conclusión:

“Tomando en cuanta (sic) los irregulares pagos por parte del Arrendatario, y luego de haber hecho el cálculo diario de la cartera y los intereses de mora de la misma hasta el 30 de junio de 2025 se concluye que>

Al 16 de Julio de 2024 adeudaban COP 344.912.038 son TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS DOCE MIL TREINTA Y OCHO pesos.

Del 17 de Julio de 2024 al 30 de Junio de 2025 se incrementó la deuda en COP 132.609.294 son CIENTO TREINTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS NUEVE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO pesos.

El total de estos dos valores, deuda total, asciende a COP 477.521.332 son CUATROCIENTOS SETENTAISIETE MILLONES QUINIENTOS VEINTIUN MIL TRESCIENTOS TREINTAIDOS pesos”.

En relación con esta prueba, el demandado presentó un memorial⁵⁵ por medio del cual manifestó su inconformidad respecto de las “deficiencias en la recopilación y aplicación de los pagos”, así como en los “errores metodológicos y cuantificaciones arbitrarias” que en su concepto había cometido el perito, sin embargo, no aportó prueba que lo contravirtiera. Por lo que este tribunal le encuentra validez legal y lo valorará junto con las demás pruebas.

(b) Interrogatorio de Parte

(i) Interrogatorio de Parte de ADY LUCÍA MORALES MARTINEZ

En el interrogatorio de parte llevado a cabo el 10 de junio de 2025, la señora **ADY LUCÍA MORALES MARTINEZ**⁵⁶, representante legal de la demandante,

⁵⁵ Documento 206.13. “OBJECCIÓN AL DICTAMEN PERICIAL PRESENTADO POR PROEDUCAR” del Expediente Virtual.

⁵⁶ Carpeta “218. Grabación audiencias” Audiencia de 10 de junio de 2025, interrogatorios de parte, del Expediente Virtual

manifestó que en virtud de la revisión de los estados financieros, verificados con los extractos bancarios de la entidad, se concluyó que el Contrato durante los años 2022 y 2023 se había incumplido en el aspecto económico, toda vez que “*los pagos no estaban llegando a tiempo y en el valor que correspondía*”. Indicando que a la fecha de la declaración, es decir 10 de junio de 2025, los arrendatarios no estaban al día, pues lo consignado se abonaba a intereses:

“00:02:22

APOD. P. DEMANDANTE: *Gracias, doctora Margoth. Doctora Ady, nuevamente buenos días, muchas gracias por su tiempo quisiera iniciar por preguntarle doctora Ady del conocimiento que usted ha hecho, de la labor que usted viene haciendo en calidad de representante de PROEDUCAR usted podría indicarle al tribunal, qué encontró, en qué estado encontró para el año 2022 y 2023 el cumplimiento de este contrato de arrendamiento, o sea, dentro de las indagaciones, dentro de las labores que usted realizó, le podría explicar al tribunal, ¿Qué encontró al frente a este contrato de arrendamiento?.*

00:03:07

ADY LUCÍA MORALES MARTÍNEZ: *Bueno nuevamente buenos días, evidentemente tenemos una información en nuestros estados financieros que pudimos verificar con los extractos bancarios de la entidad, adelantamos una revisión muy concienzuda sobre esa información. Pudimos encontrar que efectivamente el arrendamiento no se estaba cumpliendo, desde el punto de vista económico, esa información fue revisada por un externo inclusive en compañía pues con la contadora de la empresa , cuando se recibe una entidad, lo primero que hay que revisar son las cifras y eso fue la primera tarea que hicimos y ahí podemos evidenciar pues que habían algunas diferencias entre lo que decía el contrato versus con lo que informaba*

los estados financieros porque los pagos no estaban llegando a tiempo y en el valor que correspondía”.

(..)

“00:27:08

PRESIDENTE: *Gracias Doctora. ¿Usted sabe cuál es el estado actual, o sea, la fecha o la fecha más reciente del pago de los cánones?*

00:27:19

ADY LUCÍA MORALES MARTÍNEZ: *Siguen incumplidos. Nosotros con este asunto con cierta periodicidad hacemos la incorporación de los abonos que vienen haciendo mensualmente y cargándoselo al estado de cuenta que montamos en su momento, si hoy vemos resultado como la discusión desde el comienzo ha estado, yo no debo, eso sí me debes, etcétera, aunque tuvimos presencial en ese momento con los arrendatarios la persona manifestó dígame cuánto es y yo pago, dice aquí está lo que debes pero hoy es la fecha y todavía no se han puesto al día, pues todos los cánones que han venido consignando, lo que hemos ido es abonando al estado de cuenta, pero pues esos estados de cuenta tienen, de acuerdo con las mismas cláusulas del contrato y lo que la ley dice, se han venido abonando intereses de lo que no nos han pagado antes.*

Entonces, claro, si ellos siguen haciendo consignaciones mensualmente, sin tener en cuenta de sus deudas pagadas pues nunca van a estar al día para subsanar el tema económico o la deuda que tienen con nosotros”.

(...)

“00:54:32.

APOD. P. DEMANDADA: *Muchas gracias, su señoría. Bueno, tengo una pregunta para hacerle a Ady. Doctora Ady ¿usted verifica mes a mes, según la respuesta brindada anteriormente, usted verifica mes a*

mes si el pago efectivamente entra o no entra a la cuenta de PROEDUCAR y referente al pago del canon de arrendamiento por parte de los arrendatarios?

00:54:53

ADY LUCÍA MORALES MARTÍNEZ: *Todos los meses, desde que soy representante legal, el área financiera se encarga de verificar que efectivamente ingresan o ingresan. Además, por una cosa adicional, no solo por el arrendamiento. Las entidades estamos obligadas a tener una contabilidad al día mensual. Para entregar una contabilidad al día mensual a la gerencia, pues el área financiera debe entregar la conciliación de las cuentas bancarias”.*

(ii) Interrogatorio de Parte de **JOSEPH PATRICK MILLER**

En el interrogatorio de parte llevado a cabo el 10 de junio de 2025, el señor **JOSEPH PATRICK MILLER**⁵⁷, demandado y demandante en reconvención en el presente trámite, manifestó como verdad que para junio 14 de 2023, había dejado de efectuar pagos a **PROEDUCAR**, señalando que esto obedeció a temas administrativos de **PROEDUCAR**.

“00:52:12

APOD. P. DEMANDANTE: *Diga si es cierto o no, señor Miller, que usted para junio 14 de 2023 había dejado de efectuar pagos de cánones de arrendamiento a PROEDUCAR, ¿sí o no?*

00:52:29

TRADUCTOR: *Verdad. La explicación es que es verdad porque nosotros habíamos pedido a través de su empresa, a través de*

⁵⁷ Carpeta “218. Grabación audiencias” Audiencia de 10 de junio de 2025, interrogatorios de parte del Expediente Virtual

Mauricio, en varias ocasiones, que tomara los 84 000 000 COP que tenían en depósito y lo aplicaran a los cánones, para que no haya mora en el pago. Ustedes no respondieron y obviamente tampoco aplicaron ese dinero. Y también se pidió que tomen los 150 000 000 COP que se debían y aplicaran ese dinero a los pagos y también rehusar la plata. La razón por la cual no se hicieron los pagos es debido a su falla para cumplir con nuestra solicitud, entonces es un tema administrativo, una falta de comunicación de su empresa”.

(c) Testimonios

(i) Testimonio de JENNY PAOLA MONTOYA CHAVES

En su testimonio, la señora **JENNY PAOLA MONTOYA CHAVES**⁵⁸, manifestó que al efectuar la validación del Contrato, se identificaron saldos pendientes, con pagos intermitentes y que en ocasiones “*pasaban periodos de más de dos o tres meses sin recibir pago*”. Que, en el año 2022, finales o comienzos del 2023, la deuda era superior a los 200 millones de pesos y que la cifra adeudada había ascendido en noviembre de 2024, a aproximadamente 400 millones de pesos, incluyendo intereses.

“00:11:41

PRESIDENTE: *Y en relación con ese contrato de arrendamiento, ¿usted nos puede indicar cuál era la situación de los pagos y a la fecha cómo se encuentra?*

00:11:51

JENNY PAOLA MONTOYA CHAVES: *En su momento cuando recibimos la cuenta bancaria y evidenciamos que existía el contrato de*

⁵⁸ Carpeta “218. Grabación audiencias” Audiencia de 5 de junio de 2025, testimonios, del Expediente Virtual.

arrendamiento, iniciamos a hacer una validación, actualización de ese estado de cuenta para evidenciar cómo se encontraba a la fecha, encontrándose que se tenían saldos pendientes desde el momento en que se firmó hasta ese entonces.

00:12:12

PRESIDENTE: *¿Podría ser un poquito más específica, o sea, en fechas?*

00:12:17

JENNY PAOLA MONTOYA CHAVES: *El contrato se firmó en el año 2021. Cuando hice esa validación fue más o menos en el año 2022, finales o comienzos del 2023, y se adeudaban cánones de arrendamiento. La cifra estaba, sé que estaba superior a los 200 millones de pesos en ese momento.*

00:12:43

PRESIDENTE: *¿Y los cálculos fueron pagados en algún momento o durante todo ese tiempo fueron impagados?*

00:12:49

JENNY PAOLA MONTOYA CHAVES: *Es que los pagos que ellos han venido realizando han sido intermitentes, digamos que durante el año 2022 y durante el año 2023 fueron muy intermitentes.*

00:13:03

PRESIDENTE: *¿Qué se refiere con intermitentes?*

00:13:06

JENNY PAOLA MONTOYA CHAVES: *No, una constancia de pagos durante todos los meses.*

00:13:10

PRESIDENTE: O sea, unos meses sí, otros no.

00:13:11

JENNY PAOLA MONTOYA CHAVES: Otros meses no, así es. Y en ocasiones, durante dos años pasaban periodos de más de dos o tres meses sin recibir pago”.

(...)

00:35:35

PRESIDENTE: Muchas gracias a los señores apoderados por sus preguntas. Señora Paola, quisiera preguntarle si usted conoce el estado a la fecha de los pagos del contrato.

00:35:50

JENNY PAOLA MONTOYA CHAVES: No te podría decir al día de hoy en qué estado están, como les comento pues estoy en licencia de maternidad y hasta el momento en que lo dejé pues tengo conocimiento de las cifras, sé que allí lo han venido manejando, pero no podría decirte con certeza cómo está el día de hoy.

00:36:05

PRESIDENTE: Y a la fecha en que usted lo conoció antes de salir a su licencia, ¿recuerda cuál era el estado del contrato?

00:36:13

JENNY PAOLA MONTOYA CHAVES: Sí, era una cifra superior a los 400 millones, si no estoy mal.

00:36:18

PRESIDENTE: ¿Y eso fue hacia qué mes?

00:36:21

JENNY PAOLA MONTOYA CHAVES: Más o menos ¿noviembre del año pasado?

00:36:29

PRESIDENTE: Noviembre de 2024. O sea, ¿ese valor de aproximadamente 400 millones era lo adeudado?

00:36:36

JENNY PAOLA MONTOYA CHAVES: Sí, con intereses y demás. Este estado de cuenta, pues ya tenía cargados intereses y todo”.

(ii) Testimonio de ADRIANA GALINDO MARTÍNEZ

En su testimonio, la señora **ADRIANA GALINDO MARTÍNEZ**⁵⁹, manifestó que los pagos efectuados se realizaban según las instrucciones de **JOSEPH PATRICK MILLER** y no se hacían mes a mes de manera automática:

“00:50:56

***APOD. P. DEMANDANTE:** En el mes de septiembre de 2021 no existe en el expediente, ni para ninguna de las partes, constancia que se haya afectado el pago. ¿Usted sabe la razón por la cual en septiembre del año 2021 no se afectó ningún tipo de pago en favor de PROEDUCAR?*

00:51:02

⁵⁹ Carpeta “218. Grabación audiencias” Audiencia de 5 de junio de 2025, testimonios, del Expediente Virtual.

ADRIANA GALINDO MARTÍNEZ: *La verdad no podría decirte con certeza. Uno, porque no recuerdo y dos, porque tal como lo comenté, la calidad de que yo realizaba los pagos según las indicaciones del señor Miller.*

00:51:31

APOD. P. DEMANDANTE: *Entiendo, es decir, si el señor Miller no le da la indicación, usted no pagaba, usted no lo hacía mes a mes de manera automática, sino que dependía directamente de una orden del señor Miller.*

00:51:42

ADRIANA GALINDO MARTÍNEZ: *Correcto.*

00:51:44

APOD. P. DEMANDANTE: *Usted también señaló que, de su memoria, de lo que usted recuerda, fueron 5 las transacciones que, en sus palabras, no fueron nacionalizadas.*

00:51:57

ADRIANA GALINDO MARTÍNEZ: *Sí.*

00:51:58

APOD. P. DEMANDANTE: *Es lo que usted recordaba, ¿cierto?*

00:51:59

ADRIANA GALINDO MARTÍNEZ: *Lo que tengo en mente.*

00:52:02

APOD. P. DEMANDANTE: *Usted podría indicarle la razón por la cual entonces son más de 14 comprobantes y transferencias las que no*

aparecen registradas tanto en la contabilidad de PROEDUCAR, como en los anexos y los soportes de pago que han aportado los demandantes? ¿Sabe la razón por la cual faltan 14 y no 5?

00:52:20

ADRIANA GALINDO MARTÍNEZ: *No sabría decirte, o sea, de las que tengo conocimiento que ustedes notificaron que no se habían nacionalizado son aproximadamente... Si no hay específicamente 14 que podrían ser... O sea, es que depende porque se hacían pagos diferentes por porciones del pago, dado que eran en divisas y se esperaba que se confirmaran el valor por el cual se hicieron los cambios para poder completar el pago.*

00:52:54

APOD. P. DEMANDANTE: *Entiendo, pero para ponerle un ejemplo, no existe constancia de pago entre los meses de abril y noviembre de 2023. Insisto, si usted requiere, le podemos poner de presente el documento que allegó el apoderado de la parte demandada, pero en todo caso, lo cierto es que entre abril y noviembre de 2023 no existió pago, entonces, ¿cuál es la porción a la que usted se refiere, por ejemplo, en ese período de tiempo, que se pagó?*

00:53:17

ADRIANA GALINDO MARTÍNEZ: *Yo no tengo la anotación frente a mí de qué se pagó o no se pagó, pero lo que se pagó es por indicación del señor Miller. Si algo no se pagó en su momento, es porque no hubo indicación de parte del señor Miller”.*

(iii) **Testimonio de DAVID TRUJILLO GONZÁLEZ**

En su testimonio, el señor **DAVID TRUJILLO GONZÁLEZ**⁶⁰, manifestó que con base en la fecha de la firma del Contrato y el levantamiento de los recibos de pago que registraban en la contabilidad de **PROEDUCAR**, no se había pagado a mediados del 2023, una suma cercana a los 200 millones de pesos. También estableció que desde el 2023 y febrero de 2025, los demandados hacían abonos pero estos no eran equivalente a la deuda. Igualmente indicó que no tuvo conocimiento de pagos que no se hicieran efectivos.

“00:12:13

PRESIDENTE: (...) Yo quisiera que me contara acerca de su percepción de incumplimiento del contrato. Por qué dice que ese contrato estaba incumplido.

00:12:30

DAVID TRUJILLO GONZÁLEZ: Perfecto. Más que una percepción, era una constatación con base en la fecha de firma del contrato y el levantamiento de los recibos de pago que registraban en nuestra contabilidad. Yo entro, reviso esto, lo valido con la Jefatura Financiera y nos damos cuenta que, en efecto, había un no pago de diversos meses, de diversos cánones de arrendamiento que, hombre, para redondear a mediados del 2023 ya era una suma que llegaba a algo cercano a los 200 000 000 COP.

00:13:09

PRESIDENTE: Y usted me indicó que había trabajado hasta febrero de este año.

⁶⁰ Carpeta “218. Grabación audiencias” Audiencia de 5 de junio de 2025, testimonios, del Expediente Virtual.

00:13:15

DAVID TRUJILLO GONZÁLEZ: *Así es.*

00:13:16

PRESIDENTE: *Desde el 2023, usted indica que fueron... que había un faltante de 200 000 000 COP, aproximadamente. O sea, ¿desde 2023 a febrero de 2025 había algún saldo o ellos habían pagado completamente los cánones, el demandado?*

00:13:37

DAVID TRUJILLO GONZÁLEZ: *No, en lo absoluto. Ellos claramente tenían cierta regularidad para hacer abonos a la cartera adeudada, pero en ningún momento, mientras yo estuve al frente de la Jefatura Administrativa de la entidad acá en Antioquia, estos abonos fueron equivalentes a la cartera y a la deuda que ya se venía arrastrando desde 2021 mismo.*

00:14:03

PRESIDENTE: *Ok. ¿Usted tuvo conocimiento si en algún momento hubo devoluciones de esas consignaciones que se hicieran a esa cuenta extranjera?*

00:14:17

DAVID TRUJILLO GONZÁLEZ: *¿Devoluciones por parte de quién?*

00:14:20

PRESIDENTE: *Del banco. O sea, ¿tuvo conocimiento que no se hicieran efectivos algunos pagos de unos cánones que hiciera el demandado?*

00:14:29

DAVID TRUJILLO GONZÁLEZ: *No, en lo absoluto, porque el procedimiento administrativo para esto, al tratarse de una transferencia internacional, era que el arrendatario nos ponía en conocimiento de que había realizado el giro y posteriormente la Jefatura Financiera, la oficina financiera de la entidad, validaba en el banco, hacía la monetización del giro internacional y le confirmaba al arrendatario el valor recibido.*

00:15:01

PRESIDENTE: *¿Y esa notificación del pago a través de qué medio se hacía?*

00:15:06

DAVID TRUJILLO GONZÁLEZ: *Siempre por correo electrónico.*

(d) Prueba del pago de los cánones de arrendamiento por parte de los arrendatarios

Según la prueba documental allegada al proceso por parte de los arrendatarios denominada “*relación de pagos realizados*”⁶¹, los meses en los que se registraron transferencias, a partir del primero de julio de 2022⁶², fueron: julio de 2022 (5/07/2022), octubre de 2022 (21/10/2022), diciembre de 2022 (1/12/22), enero de 2023 (3/1/2023), febrero de 2023 (7/2/2023), marzo de 2023 (30/3/2023), diciembre de 2023 (4/12/2023), enero de 2024 (3/1/2024) y (31/1/2024) y marzo de 2024 (5/3/2024) y (11/3/2024). En dicha relación no se indicaron pagos correspondientes a los meses de agosto, septiembre y noviembre de 2022, ni de

⁶¹ Documento 5 “*Relación de Pagos Realizados*”. Carpeta 84 Anexos Contestación Reforma del Expediente Virtual.

⁶² Fecha a partir de la cual la demandante principal señaló el inicio del incumplimiento del pago del canon por parte de los arrendatarios.

abril a noviembre de 2023, y solamente hay registro hasta el mes de febrero de 2024.

13	\$	2,500.00	USD	5/7/2022
14	\$	6,000.00	USD	21/10/22
15	\$	28,000,000.00	COP	1/12/2022
16	\$	28,000,000.00	COP	3/1/2023
17.1	\$	2,000.00	USD	7/2/2023
17.2	\$	4,000,000.00	COP	
18	\$	2,500.00	USD	30/3/23
19	\$	3,520.00	USD	4/12/2023
20	\$	3,500.00	USD	3/1/2024
21	\$	3,500.00	USD	3/1/2024
22	\$	4,300.00	USD	31/1/24
23.1	\$	4,000.00	USD	5/3/2024
23.2	\$	381.00	USD	11/3/2024

Frente a esta relación de pagos, en el dictamen pericial aportado por la demandante principal⁶³, se señaló:

“El valor en dólares (USD) asciende a USD 89.556 equivalentes, según las conversiones del arrendatario a COP 358.169.130; si a este valor se le adiciona el componente en pesos colombianos (COP) por 60.000.000 el total asciende COP 418.169.130, valor inferior en COP 99.095.310 al que se identifica en los extractos de cuenta de Bancolombia”.

De lo anterior se puede concluir que la relación de pagos aportada por la demandada, no se realizó mes a mes como lo indica el Contrato, ni discriminó el valor correspondiente a cada mes según el canon pactado, que pudiera dar lugar a establecer el valor pagado en los meses posteriores, ni su concepto. Por lo que,

⁶³ Documento 199 “Dictamen pericial de cuantificación de perjuicios respecto a los cánones dejados de consignar a PROEDUCAR y sus respectivos intereses de mora” del Expediente Virtual.

a juicio de este Tribunal, esta prueba no acredita el cumplimiento de la obligación de pago del canon por parte del arrendatario.

1.1.2.3. Conclusiones del Tribunal en relación con el pago del canon de arrendamiento por parte de los arrendatarios y el cumplimiento del Contrato

De conformidad con las estipulaciones contractuales, así como las pruebas allegadas y practicadas en el proceso, el Tribunal encuentra plenamente probado que: (i) **PROEDUCAR** en calidad de Arrendador y **JOSEPH PATRICK MILLER** y **NICHOLAS PD SEEDMAN**, en calidad de Arrendatarios, celebraron un Contrato de Arrendamiento de bien inmueble celebrado, el día 28 de mayo de 2021, sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 001-112649, ubicado en la Calle 7D # 43C – 134 Barrio Astorga, en la ciudad de Medellín; (ii) Que en virtud de la cláusula VI del Contrato se pactó un canon mensual inicial de COP 14.000.000 COP para el año 2021 incluido IVA, con incrementos anuales equivalentes al IPC del año anterior más un punto porcentual, a aplicar cada 31 de mayo. El canon debía ser pagado dentro de los primeros cinco días calendario de cada mes; (iii) Que no se encontró prueba alguna dentro del expediente que acreditara el cumplimiento de pago del canon de arrendamiento por parte de **JOSEPH PATRICK MILLER** y **NICHOLAS PD SEEDMAN**, en calidad de Arrendatarios, entre el 1° de julio de 2022 y el 16 de julio de 2024; (iv) Que **JOSEPH PATRICK MILLER** y **NICHOLAS PD SEEDMAN**, en calidad de Arrendatarios incumplieron el pago del canon de arrendamiento, entre el 1° de julio de 2022 y el 16 de julio de 2024; (v) Que, conforme al dictamen pericial aportado, el valor adeudado por **JOSEPH PATRICK MILLER** y **NICHOLAS PD SEEDMAN** por concepto de cánones de arrendamiento entre 1° de julio de 2022 y el 16 de julio de 2024, corresponde a **TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y TRES MIL DOSCIENTOS VEINTISÉIS PESOS (\$342.733.226)**; (vi) Que, en virtud de lo anterior, **JOSEPH PATRICK MILLER** y **NICHOLAS PD SEEDMAN**, en calidad de Arrendatarios, incumplieron el Contrato

de Arrendamiento de bien inmueble celebrado con **PROEDUCAR** en calidad de Arrendador, el día 28 de mayo de 2021.

En consecuencia, se declarará la prosperidad de la primera pretensión declarativa, según lo expuesto en el presente numeral.

1.2. SOBRE LA PROCEDENCIA DE LA RESTITUCIÓN DE INMUEBLE

Según lo señalado previamente, habiendo quedado acreditado el incumplimiento del Contrato de arrendamiento por parte de **JOSEPH PATRICK MILLER** y **NICHOLAS PD SEEDMAN**, por el incumplimiento en el pago del canon señalado en la cláusula VI, entre 1° de julio de 2022 y el 16 de julio de 2024, en virtud de la cláusula XIX del Contrato, encuentra el Tribunal procedente ordenar la restitución del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 001-112649, ubicado en la Calle 7D # 43C – 134 Barrio Astorga, en la ciudad de Medellín por parte de los arrendatarios a **PROEDUCAR**.

En consecuencia, se declarará la prosperidad de la segunda pretensión declarativa, según lo expuesto en el presente numeral.

1.3. SOBRE LA SOLIDARIDAD DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DEL CONTRATO ENTRE JOSEPH PATRICK MILLER y NICHOLAS PD SEEDMAN

Toda vez que en las pretensiones de la reforma de la demanda el demandante principal hace referencia a la solidaridad de **JOSEPH PATRICK MILLER** y **NICHOLAS PD SEEDMAN**, el Tribunal entiende que en el presente trámite existe solidaridad pasiva de los arrendatarios del Contrato, en virtud de lo previsto en el artículo 825 del Código de Comercio que establece:

“ARTÍCULO 825. <PRESUNCIÓN DE SOLIDARIDAD>. En los negocios mercantiles, cuando fueren varios los deudores se presumirá que se han obligado solidariamente”.

1.4. SOBRE LA DEUDA Y LOS INTERESES DE MORA

Como quedó probado en el numeral precedente, el valor adeudado por **JOSEPH PATRICK MILLER** y **NICHOLAS PD SEEDMAN** a **PROEDUCAR** por concepto de cánones de arrendamiento entre 1° de julio de 2022 y el 16 de julio de 2024, corresponde a **TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y TRES MIL DOSCIENTOS VEINTISÉIS PESOS (\$342.733.226)**. Por lo que incumbe al Tribunal determinar, la procedencia de los intereses de mora.

Estableció el literal “d” de la Cláusula VI del Contrato:

***“d. Sanción moratoria:** En caso de mora en el pago del Canon, el Arrendatario pagará al Arrendador intereses moratorios por mes o fracción de mes, liquidados sobre el monto de Canon en mora por la tasa máxima legal permitida para los intereses moratorios certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia o al Entidad Estatal correspondiente”.*

Por lo que se concluye que fue voluntad de las Partes disponer que, en el caso de mora en el pago del canon, el arrendatario pagaría al arrendador los intereses de mora en los términos de dicha cláusula. Situación en la que se encuentra el arrendatario por su incumplimiento.

Según el dictamen pericial aportado por la demandante principal, obrante en el expediente⁶⁴, los intereses de mora a 16 de julio de 2024 ascienden a COP

⁶⁴ Documento 199 “Dictamen pericial de cuantificación de perjuicios respecto a los cánones dejados de consignar a PROEDUCAR y sus respectivos intereses de mora” del Expediente Virtual.

2.178.812. Por lo que, el Tribunal encuentra probado que el valor de los intereses moratorios por los cánones adeudados entre 1° de julio de 2022 y el 16 de julio de 2024, corresponde a **DOS MILLONES CIENTO SETENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS DOCE DE PESOS (\$2.178.812)**. Y, por consiguiente, el valor adeudado por **JOSEPH PATRICK MILLER** y **NICHOLAS PD SEEDMAN** a **PROEDUCAR** por concepto de cánones de arrendamiento e intereses moratorios adeudados, entre 1° de julio de 2022 y el 16 de julio de 2024, es de **TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS DOCE MIL TREINTA Y OCHO PESOS (\$344.912.038)**.

Asimismo, **PROEDUCAR** solicitó al Tribunal en la sexta pretensión declarativa, que se declarara que los arrendatarios debían pagarle *“el valor pactado en su momento como canon de arrendamiento a partir del día siguiente a la fecha de radicación de esta demanda, y hasta el día en que se efectúe la entrega o restitución material del inmueble, suma a la que deberá aplicársele además la fórmula de incremento pactada en el contrato, esto es: Canon anterior * [(1+IPC) * (1 + 1%)]. Para lo anterior, entiéndase por “IPC”, el Índice de Precios al Consumidor certificado por el DANE o quien haga sus veces”*.

Toda vez que la obligación de pago canon persiste hasta tanto no se restituya el inmueble arrendado, conforme a lo señalado en la cláusula VI del Contrato, los arrendatarios deberán pagar al **PROEDUCAR** el valor del canon de arrendamiento correspondiente a partir del 17 de julio de 2024, fecha de la radicación de la reforma de la demanda⁶⁵, según consta en el expediente y hasta el día en que se efectúe la entrega o restitución material del inmueble, conforme a la fórmula de incremento pactada en el Contrato.

⁶⁵ Documento 61 “*PROCESO ARBITRAL NO. 2024A-0017 REFORMA DE LA DEMANDA ARBITRAL*”.

En consecuencia, se declarará la prosperidad parcial de la tercera pretensión declarativa y de la primera pretensión de condena, y la prosperidad de la sexta pretensión declarativa, según lo expuesto en el presente numeral.

1.5. SOBRE LA PROCEDENCIA DE LA GARANTÍA INSOLUTA

Establece la Cláusula VIII del Contrato:

“CLÁUSULA VIII

GARANTÍA

El Arrendatario como garantía en caso de incumplimiento del Canon o de las obligaciones establecidas en el presente Contrato, consignará o transferirá al Arrendador una suma de dinero que corresponderá a seis (6) meses de Canon (la “Garantía”).

El Arrendador podrá disponer de la Garantía cuando hayan pasado tres (3) meses o más sin que el Arrendatario haya cumplido con alguna de sus obligaciones, situación ésta que le permitirá al Arrendador hacer uso de la Garantía para pagar aquello que el Arrendatario ha dejado de pagar junto con los intereses, siempre que haya lugar a ellos.

Para que el Arrendador haga uso de la Garantía bastará con que éste le notifique al Arrendatario por escrito y le indique de manera detallada aquella obligación u obligaciones que adeuda hace tres (3) meses o más y, que el Arrendatario no pague el total adeudado dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación.

Si la Garantía en algún momento llegar a ser inferior a tres (3) Cánones de arrendamiento, se considerará como Incumplimiento del Contrato por parte del Arrendatario.

La Garantía se deberá ajustar cada año junto con el Canon, es decir, en los primeros cinco (5) días de junio, teniendo en cuenta la indexación de la Garantía, que consiste en llevar a valor presente el valor retenido por el Arrendador, dicha indexación consistirá en que el Arrendador le reconocerá al Arrendatario el DTF (del banco Bancolombia) al monto de la Garantía que posea y que no haya sufrido ninguna disminución en razón de incumplimientos por parte del Arrendatario.

Al finalizar el Contrato, el Arrendatario le hará entrega del Inmueble al Arrendador y el Arrendador verificará que el Inmueble se encuentre en buenas condiciones, que las obligaciones pecuniarias estén pagas, como, por ejemplo, el Canon y los Servicios Públicos y, posteriormente, el Arrendador procederá a hacerle devolución de la Garantía al Arrendatario teniendo en cuenta las condiciones de entrega del Inmueble.

La Garantía será consignada o transferida por parte del Arrendatario al Arrendador en la Fecha de Suscripción del presente Contrato, a la cuenta de ahorros Bancolombia No. 10015000131 a nombre de PROEDUCAR”.

Observa el Tribunal que la garantía de que trata la Cláusula VIII del Contrato, tiene como finalidad “pagar aquello que el Arrendatario ha dejado de pagar junto con los intereses, siempre que haya lugar a ellos”. Si bien los arrendatarios se encuentran en situación de incumplimiento del pago del canon, tal como fue probado, toda vez que en el presente laudo se condenará a los arrendatarios a pagar lo adeudado a **PROEDUCAR** por concepto de cánones e intereses moratorios, resultaría

excesivo reconocer esta garantía al demandante, pues admitir ambas pretensiones de manera concurrente, implicaría una doble exigencia de la misma deuda, lo que el ordenamiento jurídico rechaza.

En consecuencia, se desestimarán la pretensión cuarta declarativa y la tercera pretensión de condena, según lo expuesto en el presente numeral.

1.6. SOBRE LA PROCEDENCIA DE LA CLAUSULA PENAL

Estipuló la cláusula XVII del Contrato:

***“Cláusula XVII
Incumplimientos y Sanciones***

Será incumplimiento de las Partes cualquier acción u omisión que redunde en desconocimiento o sea contrario a los términos de este Contrato o la Ley.

En ningún caso la aceptación de demoras en el cumplimiento de las obligaciones de la otra Parte constituye ni tiene alcance de renuncia a los derechos que el incumplimiento les haya conferido.

Así mismo, las notificaciones sobre el incumplimiento de las obligaciones de este Contrato o los requerimientos que indiquen expresamente un plazo adicional para el cumplimiento de este no implicaran subsanación del incumplimiento o novación del término para el cumplimiento oportuno.

La Parte que cumplió o se allanó a cumplir a totalidad las obligaciones que le corresponden según el Contrato (la “Parte Cumplida”) tendrá la potestad, a su discreción, de terminar anticipadamente el Contrato y de

cobrar a la Parte que omitió el cumplimiento contractual (la “Parte Incumplida”) lo siguiente:

A título de pena:

- 1. Si la Parte Incumplida es el **Arrendador** por querer dar por terminado el Contrato unilateralmente y sin justa causa, antes del Término Inicial o Adicional, pagará a título de Penalidad lo equivalente a la Garantía. (negrita por fuera de texto)*
- 2. Si la Parte Incumplida es el **Arrendador**, pagará a título de Penalidad la suma equivalente a dos (2) Cánones de arrendamiento del Contrato. (negrita por fuera de texto)*

Las Partes expresamente reconocen y aceptan que el pago de la Penalidad no exime a la Parte Incumplida del pago de todos los perjuicios que se llegaren a causar por el incumplimiento de este Contrato y de las Leyes Aplicables; ni eximirá del cumplimiento de las obligaciones establecidas a cargo de la Parte Incumplida, razón por la cual la Parte Cumplida además de cobrar la Penalidad, podrá exigir de la Parte Incumplida el cumplimiento de las obligaciones surgidas a su cargo en virtud del presente Contrato.

Las Partes convienen en establecer que a la terminación, en cualquier evento y tiempo del presente Contrato, no habrá lugar a prima comercial ni de ninguna índole a favor del Arrendatario y por ende, no habrá lugar a limitación ni indemnización alguna por parte del Arrendador, y ésta queda en libertad de darle cualquier destinación al Inmueble sin ninguna limitación”.

En relación con la quinta pretensión declarativa, la demandante principal manifestó en sus alegatos de conclusión:

“Se demostró el derecho de PROEDUCAR a exigir el pago de la cláusula penal pactada en el contrato teniendo en cuenta los mencionados incumplimientos contractuales, al respecto, teniendo en cuenta que, conforme con lo estipulado en la Cláusula XVII numeral 2 del contrato de arrendamiento, las partes acordaron expresamente que, en caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del arrendatario, este se obligaría a pagar una cláusula penal equivalente al monto allí señalado.

En consecuencia, habiéndose demostrado tanto el incumplimiento sustancial como la existencia de una cláusula penal válida, exigible y vigente, se encuentra plenamente acreditado el derecho de PROEDUCAR a reclamar su pago dentro del presente trámite arbitral”.

Encuentra el Tribunal que la cláusula XVII numeral 2 del Contrato a la que hace referencia el apoderado de **PROEDUCAR**, estipula la pena por incumplimiento del arrendador, “*Si la Parte Incumplida es el Arrendador, pagará a título de Penalidad la suma equivalente a dos (2) Cánones de arrendamiento del Contrato. (...)*”, no del arrendatario, como en el caso que nos ocupa.

La misma estipulación contractual se dispuso que la parte cumplida, en este caso **PROEDUCAR**, tendrá la potestad de terminar anticipadamente el Contrato y cobrar a la Parte que omitió el cumplimiento contractual, sin establecer una penalidad ante la eventualidad del incumplimiento del arrendatario.

Por tal razón y según lo previsto en el artículo 1602 del Código Civil⁶⁶, no se encuentra probado el derecho de **PROEDUCAR** a la cláusula penal, y, en consecuencia, se desestimarán la pretensión quinta declarativa según lo expuesto en el presente numeral.

1.7. SOBRE LAS EXCEPCIONES PROPUESTAS POR EL DEMANDADO Y DEMANDANTE EN RECONVENCIÓN

Con base en las declaraciones precedentes, el Tribunal no encuentra probadas las excepciones denominadas “V.I. INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN”, “V.II EXCEPCIÓN DE PAGO”, “V.III. PRINCIPIO DE PREVALENCIA DE LOS CONTRATOS”, “V. IX. EXCEPCIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN COMERCIAL Y BUENAS COSTUMBRES”, “V.X. EXCEPCIÓN DE ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA”, y “V.XI. EXCEPCIÓN DE MALA FE”, y así se indicará en la parte resolutive.

B. ANÁLISIS DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN Y SUS CORRESPONDIENTES EXCEPCIONES

1.1. SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN RELATIVAS AL CUMPLIMIENTO DEL PAGO DEL CANON POR PARTE DE LOS ARRENDATARIOS

En relación con la primera, segunda, tercera principal y cuarta pretensión de la demanda de reconvención, el Tribunal observa que su vocación su prosperidad está directamente relacionada con la manera como se decidió el primer problema jurídico planteado con ocasión de la decisión de la demanda principal. Decisión que se resume así:

⁶⁶ “**ARTÍCULO 1602 DEL CÓDIGO CIVIL <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”.

- 1) El contrato de arrendamiento celebrado el 28 de mayo de 2021 reunió todos los elementos esenciales previstos en el artículo 1973 del Código Civil colombiano, tales como la cosa arrendada -un inmueble ubicado en el barrio Astorga de Medellín- y un precio determinado de \$14.000.000 mensuales incluido IVA, con ajustes anuales basados en el IPC más un punto porcentual, en virtud de la cláusula VI del Contrato.
- 2) Las pruebas allegadas y practicadas en el proceso, confirmaron que los pagos fueron irregulares y discontinuos, lo que constituyó una violación sustancial de las obligaciones contractuales asumidas por los arrendatarios. Por lo que el Tribunal determinó que existió un incumplimiento contractual por parte de los arrendatarios **JOSEPH PATRICK MILLER** y **NICHOLAS PD SEEDMAN**, quienes incumplieron con la obligación de pago del canon de arrendamiento, desde el 1 de julio de 2022 y el 16 de julio de 2024, tal como quedó demostrado principalmente, mediante el dictamen pericial, los interrogatorios de parte y los testimonios practicados durante el proceso.
- 3) Derivado del incumplimiento probado en el pago de los cánones, el Tribunal consideró procedente la restitución del inmueble a favor de **PROEDUCAR**, en aplicación de lo establecido en la Cláusula XIX del contrato. Dicha cláusula faculta al arrendador para solicitar la devolución del bien ante el incumplimiento grave del arrendatario, como lo es el impago reiterado del canon. En consecuencia, se ordenó a los arrendatarios que procedieran a la entrega material del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-112649, ubicado en la calle 7D #43C-134 del barrio Astorga en Medellín.
- 4) El Tribunal reconoció la existencia de solidaridad pasiva entre los arrendatarios **JOSEPH PATRICK MILLER** y **NICHOLAS PD SEEDMAN**, en virtud de lo dispuesto en el artículo 825 del Código de Comercio, que establece una presunción de solidaridad en las obligaciones mercantiles

cuando existen varios deudores.

- 5) Se cuantificó el monto adeudado por los arrendatarios hasta el 16 de julio de 2024 en la suma de \$342.733.226 por concepto de cánones impagos, a lo cual se adicionaron intereses moratorios por un valor de \$2.178.812, calculados según la tasa máxima legal permitida y conforme a la Cláusula VI literal d del contrato. Así mismo, se estableció que los arrendatarios deben continuar pagando el canon mensual desde el 17 de julio de 2024 y hasta que se efectúe la efectiva restitución del inmueble, con los ajustes anuales pactados en el contrato con base en la fórmula: $\text{Canon anterior} \times [(1 + \text{IPC}) \times (1 + 1\%)]$.

Estas conclusiones a las cuales ha llegado el Tribunal, derivan necesariamente en la declaratoria de prosperidad de la excepción formulada por la Demandada en Reconvención denominada **“6.1. INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR PARTE DE LAS ARRENDATARIAS”** y en la desestimación de las pretensiones primera, segunda, tercera principal y cuarta pretensión de la demanda de reconvención.

1.2. SOBRE LA PRETENSIÓN DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN RELATIVA AL RECONOCIMIENTO DE LAS MEJORAS

En este capítulo, el Tribunal analizará el segundo problema jurídico planteado, a efectos de determinar si **JOSEPH PATRICK MILLER** y **NICHOLAS PD SEEDMAN**, en calidad de arrendatarios, tienen derecho al reconocimiento económico por parte de **PROEDUCAR** de las mejoras efectuadas en el inmueble objeto del Contrato.

Solicitó el demandante en reconvención en la pretensión tercera subsidiaria: **“PRETENSIÓN SUBSIDIARIA. En caso de que se ordene la restitución del bien inmueble, se ordene a PROEDUCAR a pagar a los arrendatarios el valor de todas**

*las mejoras realizadas al bien inmueble por parte de los señores **JOSEPH PATRICK MILLER** y **NICHOLAS PD SEEDSMAN**, las cuales tienen un valor de **CIENTO NUEVE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/cte (\$109.200.000.00)**”.*

Según los hechos de la demanda de reconvención⁶⁷, durante la negociación del Contrato de arrendamiento, el entonces representante legal de **PROEDUCAR**, Mauricio Pérez Mejía, autorizó verbalmente a los arrendatarios **JOSEPH PATRICK MILLER** y **NICHOLAS PD SEEDSMAN** a realizar mejoras sustanciales en el inmueble para adaptarlo como hotel, e incluso les mencionó una posible opción de compra (hecho tercero y duodécimo tercero). De conformidad con la tercera pretensión de la demanda de reconvención y el juramento estimatorio, los arrendatarios invirtieron \$109.200.000 COP en obras como instalación de gas, reparación de cubiertas y restauración de muros.

Por su parte, **PROEDUCAR** en la contestación de la demanda de reconvención⁶⁸, manifestó que es cierto que Mauricio Pérez suscribió el contrato de arrendamiento en calidad de representante legal de **PROEDUCAR**, sin embargo que no le constaba que los arrendatarios que los arrendatarios hayan manifestado su intención de construir un hotel y se atenía a lo pactado por las partes en el contrato de arrendamiento. Negó haber autorizado verbalmente o por escrito las mejoras realizadas por los arrendatarios, destacando que la cláusula XII del Contrato exigía una autorización previa y escrita de las mejoras, situación que no sucedió, *“constituyendo per se un nuevo y grave incumplimiento al Contrato”*. Además indicó que los arrendatarios alteraron significativamente la fachada del inmueble, construyendo una entrada alterna y realizando obras internas sin consentimiento previo.

⁶⁷ Documento 54 “*Subsanación demanda de reconvención*” del Expediente Virtual

⁶⁸ Documento 73 “*Contestación de la demanda de reconvención*” del Expediente Virtual

PROEDUCAR también alegó que las obras se ejecutaron sin contar con licencias urbanísticas ni permisos de las autoridades competentes, lo que expuso a la entidad a posibles sanciones y multas y que a pesar de haber solicitado repetidamente los soportes de estas autorizaciones, no recibió respuesta alguna. Asimismo, negó que se haya ofrecido el inmueble en venta a los arrendatarios, recordando que el contrato era únicamente de arrendamiento según la Cláusula I. Frente a la valoración de \$109.200.000 COP de las mejoras presentada por los arrendatarios, **PROEDUCAR** objetó el juramento estimatorio por carecer de una fundamentación razonada, metodología clara y soportes que justifiquen el monto.

1.2.1. Estipulaciones del Contrato

Estableció la cláusula XII del Contrato:

“Cláusula XII Mejoras

En el evento de que el Arrendatario requiera modificar las condiciones estructurales o efectuar inversiones en el Inmueble para adecuarlo a la destinación indicada en este Contrato (las “Mejoras”) deberá solicitar autorización previa y escrita del Arrendador, para efectos de lo cual, deberá remitirle los estudios técnicos, planos y renders de las Mejoras que desea efectuar.

El Arrendador contará con el término de quince (15) días desde la fecha de la recepción de la solicitud para emitir la autorización sobre la ejecución de las Mejoras y podrá solicitar al Arrendatario que amplíe o complemente la información relacionada, caso en el cual, el término para emitir la autorización volverá a empezar a contarse desde la fecha en que el Arrendatario entregue la totalidad de la información requerida por el Arrendador.

Salvo que las Partes expresamente y por escrito pacten lo contrario, todos los costos y gastos de la realización de las Mejoras serán a cargo del Arrendatario.

Salvo que las Partes expresamente y por escrito pacten lo contrario, cualquier impuesto o gravamen, que se genere por la ejecución de las mejoras correrá por cuenta exclusiva del Arrendatario, como, por ejemplo, pero sin estar limitado a ello, el cambio de tarifa en el impuesto predial y/o el impuesto de plusvalía y/o valorización, en caso de que aplique.

Las Mejoras realizadas por el Arrendatario que no hayan sido debidamente autorizadas por el Arrendador, además se constituir un Incumplimiento del presente Contrato, accederán al Inmueble sin que el Arrendador deba reembolsar su costo al Arrendatario ni el de los correspondientes materiales individualmente considerados. Además, la permanencia y retiro de dichas Mejoras del Inmueble dependerá exclusivamente de la autorización u orden, respectivamente, expresa y escrita que emita el Arrendador.

A la terminación del Contrato, sea cualquiera la causa que la origine, quedará al arbitrio del Arrendador, mantener las Mejoras que se hayan realizado sobre el Inmueble o solicitarle al Arrendatario el retiro de estas.

Si el Arrendador solicita el retiro de las Mejoras, el Arrendatario asumirá su costo y las retirará siempre que con su retiro no se afecte la estructura del Inmueble, ni se deteriore éste, de lo contrario deberán dejarse en el Inmueble sin que por ello haya lugar al reconocimiento y pago de estas Mejoras por parte del Arrendador. Y si el Arrendador decide mantener las Mejoras en el Inmueble, no se causará para este o para sus causahabientes la obligación de pagar suma alguna de dinero por las

Mejoras que el Arrendatario haya hecho en el Inmueble, ni por el valor de sus materiales considerados separadamente, salvo que las Partes expresamente y por escrito pacten lo contrario.

Dado que el Arrendatario ejecutará y/o contratará la ejecución de las Mejoras con total libertad y autonomía, el Arrendatario será el responsable y mantendrá indemne al Arrendador por todos los daños, perjuicios o reclamaciones que puedan derivarse de su ejecución, así como su incumplimiento o el incumplimiento de los terceros contratados para la ejecución de las Mejoras.

El incumplimiento de esta obligación será entendida como incumplimiento grave del presente Contrato”.

En virtud de lo establecido en la Cláusula XII del Contrato, las partes acordaron que en el evento en el que el arrendatario requiera realizar mejoras en el Inmueble para adecuarlo a la destinación indicada en el Contrato, está obligado a solicitar la autorización previa, expresa y por escrito del arrendador, acompañando para ello los estudios técnicos, planos y renders correspondientes. El incumplimiento de este requisito fundamental, constituye por sí mismo un Incumplimiento grave del Contrato.

Las Partes establecieron que las mejoras no autorizadas se incorporarán al Inmueble sin derecho alguno por parte del arrendatario al reembolso de su costo o al valor de los materiales. La permanencia o retiro de dichas mejoras quedaría sujeta a la exclusiva discreción del arrendador, quien deberá emitir una orden expresa y escrita al respecto. Adicionalmente, se estipuló que el arrendatario será el único responsable y mantendrá indemne al arrendador por todos los daños, perjuicios o reclamaciones de cualquier índole que se deriven de la ejecución de dichas Mejoras no autorizadas o del incumplimiento de los terceros contratados para su realización.

Así las cosas, corresponde al Tribunal determinar si los arrendatarios contaron con la autorización previa, expresa y por escrito de **PROEDUCAR** para realizar las mejoras y en consecuencia, obtener su reconocimiento económico o si fueron efectuadas sin dicha autorización.

1.2.2. Pruebas relacionadas con el conocimiento y autorización de las mejoras

(a) Interrogatorio de Parte de JOSEPH PATRICK MILLER

En el interrogatorio de parte llevado a cabo el 10 de junio de 2025, el señor **JOSEPH PATRICK MILLER**⁶⁹, demandado y demandante en reconvención en el presente trámite, manifestó haber realizado mejoras sobre el inmueble en la vigencia del Contrato y entregarle al representante legal los planos arquitectónicos, el tipo de acabados y el tipo de elementos de cocina.

“00:06:51

APOD. P. DEMANDADA: *Ok, señor Joseph. Indíqueme al tribunal si el señor Mauricio Pérez, representante de PROEDUCAR, tiene conocimiento de las remodelaciones y adecuaciones locativas que usted iba a emplear dentro del inmueble una vez celebrado el contrato.*

00:07:33

TRADUCTOR: *Después de la primera inspección vi que el edificio era un edificio abandonado con daños de agua muy importantes, no había electricidad, no había gas, no había calefacción. Mauricio y yo repasamos en detalle las condiciones para reformar el edificio, para convertirlo en 12 apartamentos viables: se le proporcionaron los planos*

⁶⁹ Carpeta “218. Grabación audiencias” Audiencia de 10 de junio de 2025, interrogatorios de parte del Expediente Virtual.

arquitectónicos de cómo iba a ser la distribución del edificio, proporcionaron los detalles de los acabados que iban a ser 12, cocinas nuevas, 12 baños nuevos, habitaciones. El señor Pérez nos informó que él dueño (00:08:227) y le iba a proporcionar los permisos y aprobaciones necesarias para este proceso de restauración. El señor Pérez aparecía por lo menos 2 veces a la semana para inspeccionar el progreso, hacer correcciones, cambios, durante un periodo de 4 meses y medio.

(...)

00:09:34

APOD. P. DEMANDADA: *Claro que sí. ¿Qué adecuaciones se realizaron dentro del inmueble una vez celebrado el contrato de arrendamiento?*

00:09:49

TRADUCTOR: *Se hizo una renovación completa de la propiedad, invertimos en 12 apartamentos de entre 60 a 100 metros cuadrados cada uno, con cocinas nuevas, baños nuevos, cableado y tubería de agua y calefacción completamente nuevos.*

00:10:18

APOD. P. DEMANDADA: *Ok. ¿Usted informó a PROEDUCAR y en particular a Mauricio Pérez de estas adaptaciones?*

00:10:40

TRADUCTOR: *Sí, él se le presentó el plan del diseño arquitectónico. Él, como dije, estaba en sitios vecinos aprobando y haciendo recomendaciones de dónde poner de dónde poner entradas, dónde poner escaleras, dónde poner ventanas. Él fue parte del proceso de*

construcción durante 4 meses y medio, con visitas diarias o semanales al sitio.

00:11:16

APOD. P. DEMANDADA: *¿Usted recibió algún tipo de oposición formal frente a las obras desarrolladas dentro del inmueble?*

00:11:29

TRADUCTOR: *Cero. Que nos complementó por el trabajo que estábamos haciendo, nos complementó el señor Pérez, por el tiempo que nos estaba tomando hacer el trabajo y él estaba extremadamente emocionado por ver la cantidad de dólares estadounidenses que estaban invirtiendo en la propiedad, con un modelo (00:11:53) productos de cerámica de (00:11:56) nosotros invertimos 700 000 USD en el proyecto y él aprobó cada paso del proceso.*

00:12:09

APOD. P. DEMANDADA: *Listo. ¿Usted le presentó a PROEDUCAR, y en específico a Mauricio Pérez, quien era el representante legal de la entidad, de planos, renders, o informes de avance sobre las obras adelantadas dentro del inmueble?.*

00:12:28

TRADUCTOR: *Sí, (00:12:29) los planos arquitectónicos (00:12:33) el tipo de acabados, el tipo de elementos de cocina y también le damos dinero adicional para que el señor Pérez pudiera asegurar los permisos.*

00:12:53

APOD. P. DEMANDADA: *Ok. ¿A usted le fue comunicado por parte del señor Mauricio Pérez alguna sugerencia, recomendación, para la ejecución de las obras desarrolladas dentro del inmueble?*

00:13:15

TRADUCTOR: *Él nos daba sus opiniones y sus conceptos durante el proceso en cuanto a él origen, dónde poner las ventanas, que nos fuéramos a obstruir, que no fuéramos a molestar a los vecinos. Él nos dijo que la propiedad junta pertenecía a PROEDUCAR y que quería que respetáramos esta propiedad en el proceso de las adecuaciones a la propiedad”.*

(i) Testimonio de ADRIANA GALINDO MARTÍNEZ

En su testimonio, la señora **ADRIANA GALINDO MARTÍNEZ** ⁷⁰, indicó las características y el alcance de las obras realizadas por los arrendatarios en el inmueble objeto del Contrato:

“00:32:37

PRESIDENTE: *Gracias, y en ese lapso de tiempo en el que sí tuvo conocimiento, ¿cuáles fueron esas presuntas obras realizadas?*

ADRIANA GALINDO MARTÍNEZ: *Bueno, la propiedad constaba de varias áreas o habitaciones o salones que estaban completamente vacíos. Era, según tengo entendido, utilizada para algo de coworking o algo así. Incluso en algunas áreas había simplemente divisiones de vidrio. Lo que se hizo con la propiedad fue establecer un número de aproximadamente 12 áreas de vivienda con todas las necesidades para ser habitadas, es decir, sala, habitaciones, baño, cocina, sí, eso”.*

(...)

⁷⁰ Carpeta “218. Grabación audiencias” Audiencia de 5 de junio de 2025, testimonios, del Expediente Virtual.

“00:35:24

APOD. P. DEMANDADA: Listo. ¿Sabe usted si estas obras incrementaron el valor comercial y mejoraron el estado físico funcional del inmueble?

ADRIANA GALINDO MARTÍNEZ: Pues, a mi opinión sí, tal como comenté anteriormente, sí había una propiedad establecida, pero eran áreas completamente vacías y actualmente tiene áreas que están completamente utilizables para hospedaje o vivienda”.

(...)

“00:49:57

APOD. P. DEMANDANTE: ...Quisiera preguntarle, dentro de estas obras que realizaron los señores arrendatarios, ¿Supo usted si modificaron la entrada? ¿Modificaron la fachada y la entrada, o la forma de ingresar al inmueble, el antejardín, y toda esa parte?

ADRIANA GALINDO MARTÍNEZ: Bueno, creo que en el área de la puerta principal se agregó un techo y encerramiento como un pequeño muro”.

(...)

“01:06:07

PRESIDENTE: Bueno, gracias. Con respecto, tengo otra pregunta, con respecto a estas obras en la época en que usted tuvo conocimiento, ¿Cuál fue la finalidad de esas obras adicionales?

01:06:22

ADRIANA GALINDO MARTÍNEZ: Pues la finalidad era adecuar la propiedad para el uso comercial.

01:06:30

PRESIDENTE: *¿Qué uso comercial?*

01:06:32

ADRIANA GALINDO MARTÍNEZ: *De hospedaje.*

01:06:35

PRESIDENTE: *¿Usted podría recordarme cuáles eran esas obras específicamente que se hicieron?. Me pareció entenderle que hubo unas adecuaciones, unas construcciones en ese espacio vacío en donde se hacían unas habitaciones como muy completas, o sea, como usted describió, como el contenido. ¿Me podría decir esas, me podría explicar detalladamente esas construcciones que se hicieron y para qué se hicieron?*

01:07:05

ADRIANA GALINDO MARTÍNEZ: *Sí, dentro de cada área se estableció como decirlo así algo como un apartamento...*

01:07:17

PRESIDENTE: *¿Un apartamento?*

01:07:18

ADRIANA GALINDO MARTÍNEZ: *Sí, por decirlo de alguna manera, como un aparta estudio o pues de acuerdo al tamaño, ¿sí? Y tenía su área de habitación, de baño, de cocina y de sala.*

01:07:38

PRESIDENTE: *¿Y cuántos aparta estudios se realizaron o se construyeron?*

01:07:43

ADRIANA GALINDO MARTÍNEZ: 12”.

1.2.3. Conclusiones del Tribunal en relación con las mejoras

De las pruebas practicadas en el presente proceso, en especial el interrogatorio de parte de **JOSEPH PATRICK MILLER** y el testimonio de **ADRIANA GALINDO MARTÍNEZ**, se evidencia que los arrendatarios efectivamente realizaron mejoras sustanciales en el inmueble.

Si bien se acreditó que el entonces representante legal de **PROEDUCAR**, Mauricio Pérez Mejía, tuvo conocimiento directo y continuo de las obras, no se logró demostrar que existiera una autorización expresa, previa y por escrito, como lo exige de manera imperativa la Cláusula XII del Contrato de Arrendamiento.

En ese sentido, y a pesar del aparente consentimiento tácito del arrendador, las estipulaciones contractuales son claras al establecer que:

- 1) Toda mejora requiere autorización previa, expresa y por escrito.
- 2) La falta de dicha autorización constituye un incumplimiento grave del contrato.
- 3) Las mejoras que no hayan sido debidamente autorizadas por el arrendador, se accederán al inmueble sin que el arrendador deba reembolsar su costo al arrendatario.

Por lo tanto, no se encuentra acreditado el derecho de los demandantes en reconvención al reconocimiento económico por parte de **PROEDUCAR** de las mejoras realizadas. Las inversiones efectuadas, se hicieron bajo el riesgo y responsabilidad exclusiva de los arrendatarios, al no seguir el procedimiento contractualmente pactado para obtener la debida autorización.

En consecuencia, se desestimarán la tercera pretensión subsidiaria de la demanda de reconvención y se declarará la prosperidad de la excepción de mérito “**6.3. INEXISTENCIA DE RESPONSABILIDAD CIVIL IMPUTABLE AL ARRENDATARIO**”, según lo expuesto en el presente numeral.

Toda vez que según lo expuesto presente capítulo se probaron las excepciones denominadas “**6.1. INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR PARTE DE LAS ARRENDATARIAS**” y “**6.3. INEXISTENCIA DE RESPONSABILIDAD CIVIL IMPUTABLE AL ARRENDATARIO**” dando lugar a desestimar las pretensiones de la demanda de reconvención, según lo previsto en el artículo 282 del Código General del Proceso⁷¹, el Tribunal se abstendrá de examinar las excepciones restantes propuestas por la demandada en reconvención.

VII. TACHA DE TESTIGO

El cinco (5) de junio de dos mil veinticinco (2025)⁷², se recibieron: (i) el testimonio de la señora **JENNY PAOLA MONTOYA CHAVEZ**, respecto de quien la demandada formulo tacha; y (ii) el testimonio de la señora **ADRIANA CRISTINA GALINDO MARTINEZ**, respecto de quien la Demandante formulo tacha;

De acuerdo con lo previsto en el artículo 211 del Código General del Proceso, “[e]l juez analizará el testimonio en el momento de fallar de acuerdo con las circunstancias de cada caso” por lo cual resulta pertinente referirse a la tacha formulada.

A este respecto, es pertinente tener en cuenta que en el mismo artículo 211 también se establece:

⁷¹ “ARTÍCULO 282. RESOLUCIÓN SOBRE EXCEPCIONES. (...) Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes (...)”.

⁷² Documento denominado “182. 2024 A 0017 Auto No 32 (audiencia de pruebas)”.

“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. (...)”

Es preciso señalar que lo que el legislador previó en este artículo, no es que se desestime la declaración del testigo tachado, sino que al momento de valorar la prueba el Tribunal tendrá que analizar si su específica situación hace que su declaración no pueda tener el mismo peso que las demás, o incluso deba prescindirse de ella.

Al respecto, la doctrina ha dicho:

“La norma determina que basta que la parte alerte al juez acerca de algunos de los aspectos transcritos para que al ser estudiado el testimonio respectivo tenga un especial cuidado al analizar la declaración, dado que al presentarse circunstancias como las advertidas cabe dentro de las posibilidades que el testigo, movido por sentimientos de interés, amor o animadversión, pudiera alterar el contenido de su versión con lo que realmente sucedió u omitir aspectos que estima pudiesen perjudicar o favorecer a una de las partes, para lo cual es suficiente la somera referencia en el expediente acerca de esas vinculaciones que, adicionalmente, se establecen en lo que se denomina generales de ley del interrogatorio”⁷³.

⁷³ LÓPEZ BLANCO, Hernán Fabio. Código General del Proceso – Pruebas, 2017, página 289.

A su turno, la Corte Suprema de Justicia ha establecido:

“Respecto de los testigos sospechosos, quienes se encuentran en situaciones que afectan su credibilidad e imparcialidad y cuya declaración, si bien puede recibirse, ha de analizarse con severidad, es decir, la norma citada en precedencia no permite que de antemano y solo con la manifestación de tacha se descalifique el testigo y se impida la recepción de la declaración, sino todo lo contrario, una vez rendida la versión jurada deberá ser apreciada con mayor severidad de tal manera que al valorarla se someta a un tamiz más denso de aquel por el que deben pasar las declaraciones libres de sospecha, por lo que, la regulación contenida en la disposición prenotada es la manifestación de las reglas de la sana crítica aplicada al ordenamiento procesal”⁷⁴.

Por su parte, la Corte Constitucional aclaró:

“En consecuencia, la ponderación de una prueba como el testimonio, obliga al juez a desplegar su actividad con miras a determinar la fuerza de convicción del mismo, para lo cual deberá remitirse a criterios de lógica y experiencia que le permitan valorarla en su real dimensión.”⁷⁵

Teniendo en cuenta lo anterior, el Tribunal pasa a referirse a la tacha formulada.

- Tacha de la testigo JENNY PAOLA CHAVEZ

En la fecha señalada el apoderado de la demandada, presentó tacha al testimonio, la cual fue grabada y de la cual se dejó constancia en el acta de la audiencia.

⁷⁴ Sentencia de fecha 18 de mayo de 2017, Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso, Sección Segunda. C.P. Sandra Lisset Ibarra Vélez. Exp. 2170 de 2015.

⁷⁵ Sentencia de fecha 4 de noviembre de 1998, Corte Constitucional, Sentencia C-622-98. M.P. Fabio Morón Díaz. Referencia: Expediente D-2046.

La tacha del testigo se presentó como procede a señalarse, y sobre está, el apoderado de la demandante se pronunció en los siguientes términos:

“00:27:34

APOD. P. DEMANDADA: Listo. Bueno, ya no tengo más preguntas por formular, Sin embargo, si quisiera dejar constancia de la solicitud de la tacha a la testigo, usted me indicará, su señoría, si procedo a fundamentarla de inmediato o en qué momento.

00:27:57

PRESIDENTE: Por favor, indique las razones de la tacha, eso queda consignado en el acta y como usted lo sabe se resolverá en el laudo arbitral.

00:28:32

APOD. P. DEMANDADA: Listo. Bueno, desde el inicio de la solicitud probatoria que realizó la contraparte, se dejó constancia que la señora Paola está vinculada laboralmente con la entidad demandante, en calidad de funcionaria del área contable de esta entidad, y es por ello que también participó directamente de la administración de los pagos. Es por ello que ese testimonio se deja en evidencia que no es objetivo ni imparcial, pues se refiere a hechos sobre los cuales ella tuvo una intervención directa, según el contrato de trabajo por medio del cual se encuentra vinculada a la entidad.

Es por ello también que se deja en evidencia que existe un interés personal e institucional de validar la versión de la entidad demandante de PROEDUCAR. Asimismo, esto afecta totalmente la credibilidad, la imparcialidad y la espontaneidad del testimonio brindado por la señora Paola. Así mismo este testimonio debe o exige cautela, pero ella se encuentra involucrada laboralmente, contractualmente y es por ello que su testimonio está viciado, puede estar viciado de parcialidad y es por ello que

este testimonio a consideración de este apoderado debe ser tachado. Muchas gracias, su señoría.

00:29:38

PRESIDENTE: Doctor Santiago, le concedo el uso de la palabra para efectos de si considera manifestarse sobre la tacha planteada por el doctor Stiven y también se le concede el uso de la palabra para que los apoderados por una sola vez exclusivamente con fines de aclaración de refutación interrogan nuevamente a la declarante, entonces Doctor Santiago Rondón le concede el uso de la palabra.

00:30:03

APOD. P. DEMANDANTE: Muchas gracias señora árbitro, sencillamente señalar que este extremo procesal pues no comparte las manifestaciones efectuadas por el doctor Stiven, pues, lo cierto es que todo testigo tiene que tener relación directa con los hechos. Eso es algo que de suyo requiere justamente la solicitud de la prueba testimonial. En segundo lugar, ha quedado en evidencia que la relación que tiene la DOCTORA Paola no es directamente con PROEDUCAR, pues ya señaló que no tienen ellos inclusive personas a su cargo en plantilla laboral, sino que es otra sociedad completamente distinta, por lo cual pues se cae de su propio peso esa afirmación. Y tercero, pues sencillamente el tribunal podrá constatar que lo narrado por la testigo pues se acompasará con las pruebas que ya están y que ya obran en el expediente.

Luego pues lo cierto es que este testimonio es un paso más para llegar a la verdad procesal que buscamos en este proceso y por ende manifestamos una absoluta oposición y una carencia total de pruebas y de sustento respecto de esta tacha que se ha aquí tratado de formular en los términos del artículo 211 del código general del proceso. Ahora bien, respecto de las aclaraciones y refutaciones doctora Margoth voy a proceder a formular un

par de preguntas bajo este marco. Doctora Paola, usted señaló en una respuesta del DOCTOR Stiven, que desde el 2023 usted había realizado ese análisis de la nacionalización. ¿Hubo algún mes en el que estos señores arrendatarios no hayan consignado y que usted haya estado a cargo de esa nacionalización? ¿Hubo algún mes, algún momento en el que usted haya podido percibir eso directamente?.

- **Tacha de la testigo ADRIANA CRISTINA GALINDO MARTINEZ**

En la fecha señalada el apoderado de la demandante presentó tacha al testimonio, la cual fue grabada y de la cual se dejó constancia en el acta de la audiencia.

La tacha del testigo se presentó como procede a señalarse, y sobre está, el apoderado de la demandada se pronunció en los siguientes términos:

"00:56:59

APOD. P. DEMANDANTE: Su señoría, yo no tengo más preguntas, sencillamente va a proceder a formular la tacha del testigo, pues, primero porque en esta ocasión sí abiertamente se ha declarado que existía una relación de subordinación entre el señor Miller y la señora Adriana Galindo, esto sin mencionar pues que esto tiene una afectación a su imparcialidad, y en segundo lugar, es evidente desde ya se solicita al Tribunal que tenga esta inferencia o esta situación presente en el auto y es que, ha sido evidente que ha incurrido en sendas contradicciones entre lo declarado al doctor Stiven Polo y el interrogatorio que ha efectuado este apoderado, una circunstancia más que lleva a solicitar que particularmente este testimonio sea estudiado con absoluto detalle por el Tribunal, insisto, en virtud a que existió una relación de subordinación entre la señora Galindo y Joseph Patrick Miller y segundo, las amplias y evidentes contradicciones en las que incurrió en la declaración. No tengo más preguntas y agradezco al panel por el tiempo.

00:58:17

PRESIDENTE: Gracias, doctor Santiago. ¿Doctor Stiven tiene algo que manifestar acerca de la solicitud de tacha de la testigo?

00:58:26

APOD. P. DEMANDADA: Claro que sí, me opongo rotundamente a lo expuesto por el doctor Santiago Rendón, en cuanto a la tacha de Adriana como testigo, ya que primero, la señora Adriana actualmente no tiene ningún tipo de relación laboral ni contractual con el señor Patrick Miller. Segundo, su espontaneidad no fue, no ha sido limitada, antes por el contrario, ella se encuentra en total libertad para dar respuesta, a diferencia de lo que considera el doctor Santiago, sí considero que existe una línea, una simetría en lo que ella manifestó, no existe ningún tipo de incoherencia, y además de todo esto, el gran fundamento que expresa el doctor Santiago, obedece más que todo, a apreciaciones que no están objeto de lo establecido y regulado en el artículo 211 del código general del proceso y obedece y se adecua más que todo, a unos alegatos de conclusión, y es por ello que considero y solicito al despacho que no tome en consideración la solicitud expresada por parte del señor, el doctor Santiago Rendón. Muchas gracias, señora Margot.

Presentadas las anteriores consideraciones, teniendo en cuenta lo previsto por el CGP en materia de la tacha de testigos, y retomando la jurisprudencia mencionada líneas atrás, cuando el juez del proceso encuentra que realmente sí se presenta una situación que puede afectar la credibilidad o imparcialidad del testigo en su declaración, no conlleva éste solo hecho a descalificar o más aún a prescindir de ésta prueba, pero sí, dentro de las reglas de la sana crítica, tendrá el juez que, analizar con mayor severidad la prueba y ponderar su versión con menos valor de convicción que otras declaraciones libres de sospecha.

Por lo anterior, el Tribunal considera que las tachas de sospecha de los testigos no significa que, de por sí, la declaración o declaraciones deban desestimarse, sino que deben ser sometidos a estricto análisis crítico. Sin perjuicio de lo anterior, según los principios de la persuasión racional, en armonía con las reglas de la sana crítica, es claro para el Tribunal que no aparece ni siquiera un indicio de que la declaración de los testigos haya sido parcializada y que si bien, los testigos tuvieron conocimiento del proyecto, fue justamente en razón a esto que fueron convocadas a rendir testimonio.

Así mismo, se advierte que, los testigos explicaron las circunstancias de tiempo, modo y lugar de las situaciones de las que tuvieron conocimiento, sin que aparezca demostración alguna de que faltaron a la verdad o que se encuentren circunstancias que afecten su credibilidad o imparcialidad, razón por la cual el Tribunal le dio credibilidad y por consiguiente no prosperará la tacha formulada.

VIII. DESCONOCIMIENTO DE DOCUMENTO

En relación con el desconocimiento de documento, establecido en el literal f del numeral 2, relativo a la etapa probatoria, el Tribunal no encuentra que el demandado (y frente a quien se alega la solicitud de desconocimiento de los documentos) haya aportado o solicitado la práctica de medios de prueba tendientes a probar la autenticidad del documento.

Visto lo anterior procede el Tribunal a adoptar una decisión que defina si las capturas de pantalla en cuestión tienen la eficacia probatoria que pretende asignarles la demandada.

El Tribunal encuentra que las capturas de pantalla se encuentran insertas en un documento aportado con la demanda de reconvención que, en primer lugar es la reproducción de un documento físico y, en segundo lugar, que obedece a un extracto donde alguien no identificado realiza un relato cronológico.

En las capturas de pantalla no es posible determinar las cuentas remitente y receptora, pues solo se ofrece una información del destinatario y es la que se lee en la parte superior de cada captura donde se evidencia “*Mauricio Perez – As...*”, dato que, por sí solo, no permite concluir con nivel de certeza quien fue el receptor de dichos mensajes.

Ante esta situación, el Tribunal no puede tener por auténticos los documentos tachados de desconocidos, en parte, porque la parte interesada en acreditar su autenticidad no aportó prueba de ello en la oportunidad otorgada por el Tribunal. Por tanto, para el Tribunal prospera la solicitud de desconocimiento, por lo que el documento que contiene capturas de pantalla denominado “*2. Envíos de los comprobantes de pago, vía WhatsApp al señor Mauricio Pérez.pdf*” carece de eficacia probatoria en los términos del artículo 272 del Código General del Proceso.

IX. EL JURAMENTO ESTIMATORIO

El artículo 206 del Código General del Proceso señala:

“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.

(...)

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

(...)

“También habrá lugar a la condena a que se refiere este artículo, en los eventos en que se nieguen las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios. En este evento la sanción equivaldrá al cinco (5) por ciento del valor pretendido en la demanda cuyas pretensiones fueron desestimadas”.

Por lo que son dos eventos en los que el juramento estimatorio genera la aplicación de sanciones pecuniarias en contra de la parte que lo ha formulado:

1. Cuando *“la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) la que resulte probada”*, caso en el cual *“se condenará a quien hizo el juramento estimatorio a pagar al Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada”*; y
2. Cuando *“se nieguen las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios”*, caso en el cual la sanción *“equivaldrá al cinco por ciento (5%) del valor pretendido en la demanda cuyas pretensiones fueron desestimadas”*.

No obstante, estas sanciones deben observarse según lo dispuesto por la Corte Constitucional, en la sentencia C-279 de 2013, en la cual indicó que *“Esta sanción tiene finalidades legítimas, tales como preservar la lealtad procesal de las partes y condenar la realización de demandas “temerarias” y “fabulosas” en el sistema procesal colombiano”*, siendo necesario analizar si quien formuló el juramento estimatorio obró con temeridad, descuido, falta de diligencia o mala fe.

Para el Tribunal en este caso, no hay lugar a aplicar las sanciones contempladas en el artículo 206 del Código General del Proceso, ni para la Demandante principal ni para la Demandante en reconvención, por cuanto el Tribunal no encuentra mala

fe, temeridad, descuido, ni negligencia en la conducta procesal desplegada por las partes al formular el respectivo juramento estimatorio que cada parte presentó respecto de los rubros reclamados en la demanda principal y en la demanda de reconvención, respectivamente.

X. CONDUCTA PROCESAL DE LAS PARTES

El inciso primero del artículo 280 del Código General del Proceso dispone que, en la sentencia, *“El juez siempre deberá calificar la conducta procesal de las Partes y, de ser el caso, deducir indicios de ellas”*.

De acuerdo con lo señalado en dicha norma, el Tribunal considera que durante el presente trámite el comportamiento de las partes y de sus apoderados se ha ceñido a los principios de transparencia y lealtad procesal, en defensa de la posición asumida, sin que jurídicamente se pueda hacer reproche alguno, y recalca la buena fe de las partes y sus apoderados en el manejo de la problemática planteada; así como su disposición para atender de la mejor manera los requerimientos del Tribunal para el adecuado desarrollo del proceso.

Por lo que, en consonancia con lo previsto en esta norma, no se deducirán indicios en contra de ninguna de ellas.

XI. COSTAS

Concluida la evaluación de las Pretensiones tanto de la demanda principal reformada como de la demanda de reconvención, procede el Tribunal a ocuparse del tema relacionado con las costas del Proceso, a cuyo efecto pone de presente que la Demandante principal solicitó la correspondiente condena en costas y agencias en derecho para **JOSEPH PATRICK MILLER** y **NICHOLAS PD SEEDMAN**, según la pretensión cuarta de condena:

“CUARTA (4ª) PRETENSIÓN: SE CONDENE a JOSEPH PATRICK MILLER y NICHOLAS PD SEEDMAN a pagar a PROEDUCAR el valor de las costas procesales, así como los honorarios y gastos de arbitraje que se causaren al interior de este proceso”.

Y que, a su turno, la Demandante en reconvención solicitó la correspondiente condena en costas para **PROEDUCAR** según la pretensión quinta.

“QUINTA. Que se condene a PROEDUCAR a pagar a los señores JOSEPH PATRICK MILLER y NICHOLAS PD SEEDSMAN el valor de las costas procesales, así como los honorarios y gastos de arbitraje que se causaren al interior de este proceso”.

En relación con la condena en costas, el artículo 365 del Código General del Proceso dispone:

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

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

(...)

5. En caso de que prospere parcialmente la demanda, el juez podrá abstenerse de condenar en costas o pronunciar condena parcial, expresando los fundamentos de su decisión.(...),

Teniendo en cuenta que las pretensiones de la demanda principal reformada prosperaron parcialmente y que no prosperó ninguna pretensión de la demanda de reconvencción, con fundamento en el numeral quinto del artículo 365 del Código General del Proceso, el Tribunal se abstendrá de condenar en costas.

Ahora bien, dispone el artículo 27 de la Ley 1563 de 2012:

“ART. 27.- OPORTUNIDAD PARA LA CONSIGNACIÓN. *En firme la regulación de honorarios y gastos, cada parte consignará, dentro de los diez (10) días siguientes, lo que a ella corresponda. (...) Si una de las partes consigna lo que le corresponde y la otra no, aquella podrá hacerlo por esta dentro de los cinco (5) días siguientes. Si no se produjere el reembolso, la acreedora podrá demandar su pago por la vía ejecutiva ante la justicia ordinaria. Para tal efecto le bastará presentar la correspondiente certificación expedida por el presidente del tribunal con la firma del secretario. En la ejecución no se podrá alegar excepción diferente a la de pago.*

La certificación solamente podrá ser expedida cuando haya cobrado firmeza la providencia mediante la cual el tribunal se declare competente.

De no mediar ejecución, las expensas pendientes de reembolso se tendrán en cuenta en el laudo para lo que hubiere lugar. A cargo de la parte incumplida, se causarán intereses de mora a la tasa más alta autorizada, desde el vencimiento del plazo para consignar y hasta el momento en que cancele la totalidad de las sumas debidas(...).”

Mediante Auto No 13 del 4 de octubre de 2024⁷⁶, se decretaron como honorarios y gastos del Tribunal, la suma de **CUARENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y TRES PESOS (48.577.933)**. Suma que fue pagada en su totalidad por **PROEDUCAR**, toda vez que **JOSEPH PATRICK MILLER** y **NICHOLAS PD SEEDMAN** no pagaron dentro del término legal el porcentaje que le correspondía por este concepto y **PROEDUCAR** realizó

⁷⁶ Documento “94. 2024 A 0017 Auto No 12 y 13 (Saneamiento y fijación de honorarios)”

ese pago en nombre de la demandada, el día 28 de octubre de 2024; y que a la fecha, no consta en el expediente que **JOSEPH PATRICK MILLER** y **NICHOLAS PD SEEDMAN** hayan efectuado dicho pago.

Por lo anterior, en la parte resolutive de este Laudo se ordenará el pago a favor de **PROEDUCAR** del total de las sumas consignadas por concepto de gastos y honorarios del Tribunal Arbitral a cargo **JOSEPH PATRICK MILLER** y **NICHOLAS PD SEEDMAN**, es decir, la suma de **VEINTICUATRO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$24.288.967)**, más los intereses moratorios que determina la norma en mención a partir del 28 de octubre de 2024, fecha en la cual se acreditó este pago⁷⁷.

XII. PARTE RESOLUTIVA

En mérito de las consideraciones que anteceden, el tribunal arbitral integrado para resolver las diferencias surgidas entre **CORPORACIÓN PARA LA EDUCACIÓN Y EL PROGRESO- PROEDUCAR** contra **JOSEPH PATRICK MILLER** y **NICHOLAS PD SEEDMAN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, por autoridad de ley y en cumplimiento de la misión encomendada por las partes para tal fin,

RESUELVE

A. SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA PRINCIPAL REFORMADA

Primero. - Declarar que **JOSEPH PATRICK MILLER** y **NICHOLAS PD SEEDMAN** incumplieron el contrato de arrendamiento comercial del bien inmueble

⁷⁷ Documentos “100. 2024 A 0017 Auto No 14 (Fija primera audiencia de tramite)” y “108. 2024 A 0017 Certificación de pago”.

ubicado en la Calle 7D #43C – 134 del Barrio Astorga, el Poblado, de la ciudad de Medellín, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-112649, celebrado el 28 de mayo de 2021. En consecuencia, se **ORDENA** a **JOSEPH PATRICK MILLER y NICHOLAS PD SEEDMAN** la restitución inmediata del bien inmueble ubicado en la Calle 7D #43C – 134 del Barrio Astorga, el Poblado, de la ciudad de Medellín, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-112649. En consecuencia, prosperan la primera y segunda pretensión declarativa.

Segundo. - Declarar que **JOSEPH PATRICK MILLER y NICHOLAS PD SEEDMAN** adeudan solidariamente a **CORPORACIÓN PARA LA EDUCACIÓN Y EL PROGRESO - PROEDUCAR** la suma de **TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y TRES MIL DOSCIENTOS VEINTISÉIS PESOS (\$342.733.226)** por concepto de cánones de arrendamiento causados entre el día 01 de julio de 2022 y el 16 de julio de 2024 y la suma de **DOS MILLONES CIENTO SETENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS DOCE DE PESOS (\$2.178.812)** por concepto de intereses de mora tasados desde el día 01 de julio de 2022 hasta el 16 de julio de 2024. En consecuencia, prospera parcialmente la tercera pretensión declarativa.

Tercero. - Declarar que **JOSEPH PATRICK MILLER y NICHOLAS PD SEEDMAN**, deberán pagar a **CORPORACIÓN PARA LA EDUCACIÓN Y EL PROGRESO - PROEDUCAR** el valor pactado en su momento como canon de arrendamiento a partir del 17 de julio de 2024, y hasta el día en que se efectúe la entrega o restitución material del inmueble, suma a la que deberá aplicársele además la fórmula de incremento pactada en el contrato. En consecuencia, prospera la sexta pretensión declarativa.

Cuarto.- Desestimar las pretensiones cuarta y quinta declarativas, por las razones expuestas en la parte motiva de este Laudo arbitral.

Quinto.- Condenar a **JOSEPH PATRICK MILLER** y **NICHOLAS PD SEEDMAN** a pagar en favor de **CORPORACIÓN PARA LA EDUCACIÓN Y EL PROGRESO - PROEDUCAR** la suma de **TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y TRES MIL DOSCIENTOS VEINTISÉIS PESOS (\$342.733.226)** por concepto de cánones de arrendamiento causados entre el día 01 de julio de 2022 y el 16 de julio de 2024 y la suma de **DOS MILLONES CIENTO SETENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS DOCE DE PESOS (\$2.178.812)** por concepto de intereses de mora tasados desde el día 01 de julio de 2022 hasta el 16 de julio de 2024. Suma que deberá ser pagada dentro de los 15 días calendario siguientes a la ejecutoria del presente laudo. En consecuencia, prospera parcialmente la primera pretensión de condena.

Sexto.- Desestimar la pretensión tercera de condena, por las razones expuestas en la parte motiva de este Laudo arbitral.

B. SOBRE LAS EXCEPCIONES DE LA DEMANDA PRINCIPAL REFORMADA

Séptimo. - Sin perjuicio de las referencias efectuadas en el curso de este laudo, declarar que en los términos expuestos en la parte motiva no prosperan las excepciones denominadas:

- *“V.I. INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN”*
- *“V.II EXCEPCIÓN DE PAGO”*
- *“V.III. PRINCIPIO DE PREVALENCIA DE LOS CONTRATOS”*
- *“V. IX. EXCEPCIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN COMERCIAL Y BUENAS COSTUMBRES”*
- *“V.X. EXCEPCIÓN DE ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA”*
- *“V.XI. EXCEPCIÓN DE MALA FE”*

C. SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN

Octavo.- Desestimar las pretensiones primera, segunda, tercera, tercera subsidiaria y cuarta de la demanda de reconvención, por las razones expuestas en la parte motiva de este Laudo arbitral.

D. SOBRE LAS EXCEPCIONES DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN

Noveno.- Declarar que en los términos expuestos en la parte motiva prosperan las excepciones denominadas:

- *“6.1. INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR PARTE DE LAS ARRENDATARIAS”*
- *“6.3. INEXISTENCIA DE RESPONSABILIDAD CIVIL IMPUTABLE AL ARRENDATARIO”*

E. SOBRE EL JURAMENTO ESTIMATORIO

Décimo.- Abstenerse de imponer sanción por juramento estimatorio a **CORPORACIÓN PARA LA EDUCACIÓN Y EL PROGRESO- PROEDUCAR** contra **JOSEPH PATRICK MILLER y NICHOLAS PD SEEDMAN**.

F. SOBRE COSTAS DEL PROCESO

Décimo Primero.- Abstenerse de imponer condena en costas y agencias en derecho. En consecuencia desestimar las pretensiones cuarta de condena de la demanda principal reformada y quinta de la demanda de reconvención.

Décimo Segundo.- Ordenar a **JOSEPH PATRICK MILLER y NICHOLAS PD SEEDMAN** el reintegro de la suma de **VEINTICUATRO MILLONES**

DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$24.288.967), correspondiente al pago del 50% de los honorarios y gastos del Tribunal. Sobre esta suma se causarán intereses de mora a la tasa más alta autorizada, desde el 28 de octubre de 2024 y hasta el momento del pago.

G. SOBRE OTROS ASUNTOS DEL PROCESO

Décimo Tercero.- Declarar que no prosperan las tachas formuladas por las partes contra ninguno de los testigos que comparecieron ante el Tribunal.

Décimo Cuarto.- Declarar que prospera el desconocimiento de documento propuesto por **PROEDUCAR**, por las razones expuestas en la parte motiva de este Laudo arbitral.

H. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Décimo Quinto. - Declarar causado el saldo final de los honorarios de la árbitro única y del secretario. La árbitro única procederá a hacer estos pagos. Las partes deberán entregar en un plazo de 15 días contados a partir de la radicación de la respectiva factura a la árbitro única y el secretario, los certificados de las retenciones realizadas individualmente a nombre de cada uno de ellos, en relación con el 50% de sus honorarios.

Décimo Sexto. - Ordenar el pago de la contribución arbitral a cargo de los de la árbitro única y del secretario, para lo cual la árbitro única hará las deducciones y librára las comunicaciones respectivas.

Décimo Séptimo. - De conformidad con el inciso segundo del artículo 28 de la Ley 1563 de 2012, proceder, por intermedio de la árbitro única, a realizar la correspondiente liquidación de gastos y a rendir cuenta razonada de los mismos.

Décimo Octavo. - Ordenar que en la oportunidad que corresponda se proceda al archivo del expediente digital en Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.

Esta providencia quedó notificada en audiencia, realizada por medios electrónicos y se suscribe con firmas digitalizadas, como lo autoriza la ley.



MARGOTH PERDOMO RODRÍGUEZ

Árbitro única



SANTIAGO SIERRA OSPINA

Secretario



Certificado de firma

Para los efectos legales pertinentes, **las partes manifiestan que han decidido suscribir el presente documento de manera electrónica**, y declaran que la firma estampada en el mismo ha sido puesta por quien dice ser su firmante cumpliendo todos los requisitos legales para este tipo de firmas, y por ello, **reconocen la plena validez tanto de lo dispuesto en el clausulado del presente documento** como de las firmas electrónicas que en él se asientan.

Autenticidad

MPR	MARGOTH PERDOMO RODRÍGUEZ	E-mail	lega*****il.com
	Autenticado con:	Teléfono	+57*****5400
	Correo electrónico	IP	186.30.126.223
	Teléfono	Rol	Firmante
	Código OTP	Firmado	11/9/25, 11:51:08 GMT-5
Hash de firmante: b4387ea09c9a4256071ef84bd028b1118f10a40e18c6c6c010104a0ab24bfe65			
SSO	SANTIAGO SIERRA OSPINA	E-mail	ssie*****il.com
	Autenticado con:	Teléfono	+57*****6199
	Correo electrónico	IP	181.205.45.122 Medellín, Antioquia, Colombia
	Teléfono	Rol	Firmante
	Código OTP	Firmado	11/9/25, 11:51:12 GMT-5
Hash de firmante: d26c98e7917551a4fe0b81170fa8349f3e8ed44f5b8252c0265ee303823			

Integridad del documento

📄 Número de documento: 10FQ3VR0G3

🔒 Función Hash: SHA-256

Hash del documento: a708e804b1a55fc1a7445bb2b4c1a60866ff7719172d27b84fd97df59e235580

Disponibilidad del documento



El documento puede ser consultado a través de su número de identificación y/o código QR en nuestra plataforma www.auco.ai/verify