

**CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA
CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE Y AMIGABLE COMPOSICIÓN**

LAUDO ARBITRAL

RESTREPO HERMANOS S.A.

VS.

CLAUDIA XIMENA GONZÁLEZ ZULUAGA

RADICADO No 2025 A 001

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR RESTREPO HERMANOS S.A.
CONTRA CLAUDIA XIMENA GONZALEZ ZULUAGA

Radicado No. 2025 A 001

Medellín, jueves once (11) de diciembre de dos mil veinticinco (2025)

LAUDO ARBITRAL

Agotado el trámite del proceso arbitral y dentro de la oportunidad prevista por la ley para este efecto, procede el Tribunal Arbitral integrado por el Árbitro Único MAXIMILIANO ARAMBURO CALLE a dictar el laudo que pone fin a este trámite y que resuelve las diferencias surgidas entre RESTREPO HERMANOS S.A. contra CLAUDIA XIMENA GONZÁLEZ ZULUAGA.

ANTECEDENTES DEL PROCESO ARBITRAL	3
I. LAS PARTES DEL PROCESO	3
II. CONFORMACIÓN DEL TRIBUNAL Y DESARROLLO DEL TRÁMITE PRELIMINAR	3
III. PRIMERA AUDIENCIA DE TRÁMITE, ETAPA PROBATORIA Y DESARROLLO DEL TRÁMITE ARBITRAL	4
IV. TÉRMINO DE DURACIÓN DEL PROCESO	5
LA CONTROVERSIA	5
I. LA DEMANDA	5
II. LA OPOSICIÓN DE LA CONVOCADA	7
III. LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN	8
IV. LA OPOSICIÓN A LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN	11
V. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN	13
PRESUPUESTOS PROCESALES	15
CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL	15
I. LA COMPETENCIA DEL TRIBUNAL	15
II. EL PROBLEMA JURÍDICO	16
1. EL CONTRATO CELEBRADO	17
2. CARACTERIZACIÓN GENERAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	18
3. LAS PRETENSIONES PRINCIPALES RELACIONADAS CON EL INCUMPLIMIENTO DE PAGAR EL CANON	20
A) Lo pretendido	20
B) Lo que arroja la prueba practicada	22
C) Las excepciones propuestas	28
D) Las pretensiones	34
4. LAS PRETENSIONES DE RECONVENCIÓN RELACIONADAS CON LA OBLIGACIÓN DE REPARAR Y ASEGURAR EL INMUEBLE	35
A) Lo pretendido	36
B) Lo que arroja la prueba practicada	36
	2

C) Las excepciones propuestas	39
III. LA TACHA DE YORLEDY RIVERA MENESES	39
IV. JURAMENTO ESTIMATORIO	40
V. CONDUCTA PROCESAL DE LAS PARTES	40
VI. COSTAS	40
DECISIONES DEL TRIBUNAL	41

ANTECEDENTES DEL PROCESO ARBITRAL

I. LAS PARTES DEL PROCESO

1. Es parte Convocante RESTREPO HERMANOS S.A., sociedad comercial identificada con NIT. 890.906.295 - 4.
2. Es parte convocada la señora CLAUDIA XIMENA GONZÁLEZ ZULUAGA, identificada con cédula de ciudadanía 1.036.924.774.

II. CONFORMACIÓN DEL TRIBUNAL Y DESARROLLO DEL TRÁMITE PRELIMINAR

1. Las partes celebraron el 23 de abril de 2018 el contrato denominado ‘CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL’ (en adelante, el “Contrato”).
2. El Contrato contiene en su cláusula décima novena una cláusula compromisoria en el siguiente sentido:

“DÉCIMA NOVENA: CLÁUSULA COMPROMISORIA. *Las diferencias que ocurran entre Las Partes con motivo de la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente contrato de arrendamiento, serán sometidas a la jurisdicción de un Tribunal de Arbitramento designado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín, a solicitud escrita de cualquiera de las partes contratantes, que se sujetará a las normas vigentes para el Arbitramento, de acuerdo con las siguientes reglas: a) El Tribunal estará integrado por un número impar de árbitros designados por Las Partes de común acuerdo o en su defecto por el Tribunal de Arbitramento; b) La organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas previstas para el efecto por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de comercio de Medellín; c) El Tribunal decidirá en derecho. El Tribunal funcionará en Medellín, en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín. En lo no previsto en esta cláusula, se procederá de acuerdo con lo dispuesto en las normas vigentes en el momento de hacerse necesario el Tribunal de Arbitramento.*”

3. Con fundamento en la cláusula compromisoria transcrita, el día 8 de enero de 2025, RESTREPO HERMANOS S.A. presentó a través de apoderado solicitud de convocatoria del Tribunal de Arbitramento.

4. El Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, citó a las partes para que de común acuerdo nombraran los árbitros que conformarían el Tribunal. En reunión sostenida el 23 de enero de 2025, las partes nombraron de común acuerdo al Dr. MAXIMILIANO ARAMBURO CALLE, quien aceptó su nombramiento.
5. El día 14 de febrero de 2025 se llevó a cabo la audiencia de instalación del Tribunal de Arbitramento. En dicha audiencia se notificaron, entre otras, las siguientes decisiones:
 - 5.1. Declarar instalado y en funciones jurisdiccionales el Tribunal Arbitral.
 - 5.2. Nombrar como secretaria a la doctora CRISTINA ARISTIZÁBAL JOHNSON.
 - 5.3. Admitir la demanda arbitral y correr traslado de la misma por un término de 20 días.
6. El 18 de marzo de 2025, la señora CLAUDIA XIMENA GONZÁLEZ ZULUAGA a través de apoderado dio respuesta a la demanda a través de memorial de contestación. Adicionalmente, presentó demanda de reconvención.
7. El 26 de marzo de 2025, RESTREPO HERMANOS S.A. se pronunció frente a las excepciones de mérito, solicitando pruebas adicionales.
8. El día 22 de abril de 2025 se inadmitió la demanda de reconvención presentada por CLAUDIA XIMENA GONZÁLEZ ZULUAGA, la cual fue subsanada el 28 de abril de 2025, por lo cual la misma se admitió el 30 de abril de 2025.
9. Una vez resuelto, el 14 de mayo de 2025, el recurso de reposición interpuesto en contra de la admisión demanda de reconvención, RESTREPO HERMANOS S.A. dio respuesta a la demanda el 30 de mayo de 2025.
10. En memorial del 10 de junio de 2025, la demandante en reconvención se pronunció frente a las excepciones interpuestas por RESTREPO HERMANOS S.A., solicitando una prueba adicional.
11. El 27 de junio de 2025 se fijaron honorarios del proceso arbitral, los cuales fueron pagados por las partes en su totalidad.

III. PRIMERA AUDIENCIA DE TRÀMITE, ETAPA PROBATORIA Y DESARROLLO DEL TRÁMITE ARBITRAL

1. El 23 de julio de 2025 se celebró la Primera Audiencia de Trámite, en la cual el Tribunal se pronunció sobre su competencia mediante Auto No. 09. En dicha providencia, el Tribunal se declaró competente para conocer y decidir sobre las pretensiones formuladas en la demanda principal y en la demanda de reconvención, con excepción de la pretensión quinta de la demanda principal, al considerar que esta correspondía a una orden de

ejecución forzada, concretamente la práctica del desalojo. Esta decisión no fue objeto de impugnación por parte de las partes.

- 2. En auto No. 10, el Tribunal decretó las pruebas solicitadas por las partes, ordenando la adjunción de documentos enunciados y aportados, decretando interrogatorios de parte y testimonios.
- 3. Una vez practicadas las pruebas, mediante auto No. 16 se dio cierre a la etapa probatoria y se citó a las partes a audiencia de alegatos, la cual se llevó a cabo el día 27 de octubre de 2025.
- 4. Mediante auto No. 19 dictado el mismo 27 de octubre de 2025, en virtud del artículo 106 del Reglamento de Arbitraje, se fijó como fecha para notificación del laudo a través de mensaje de datos el día 1 de diciembre de 2025, la cual se modificó posteriormente para el 11 de diciembre del mismo año.

IV. TÉRMINO DE DURACIÓN DEL PROCESO

Teniendo en cuenta que las partes no establecieron un término de duración del proceso arbitral, éste es de 6 meses contados a partir de la ejecutoria de la decisión sobre el decreto de pruebas, en virtud de lo dispuesto en el artículo 96 del Reglamento del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, en concordancia con el artículo 10 de la ley 1563 de 2012.

Su cómputo inició el 23 de julio de 2025, fecha en la cual quedó en firme el decreto de pruebas. Teniendo en cuenta que el proceso no fue suspendido, el término de duración del proceso arbitral expira el día 23 de enero de 2026.

En consecuencia, el presente laudo arbitral se profiere dentro del término establecido en la ley.

LA CONTROVERSID

I. LA DEMANDA

Los hechos formulados RESTERPO HERMANOS S.A. en su demanda se sintetizan así:

- 1. Que entre RESTREPO HERMANOS S.A. y CLAUDIA XIMENA GONZÁLEZ se celebró un contrato de arrendamiento de local comercial el día 23 de abril de 2018, frente al inmueble ubicado en la Calle 45 #50 – 54 de Medellín, en el cual se pactó como término de duración un año, con un canon de arrendamiento de \$1.628.113 más IVA.
- 2. Que el canon de arrendamiento debía pagarse dentro de los 5 primeros días de cada mes de forma anticipada y que el mismo debía reajustarse de forma anual de conformidad con el IPC, por lo que el canon para la renovación del año 2024 fue de \$2.752.879.

3. Que la señora CLAUDIA XIMENA GONZALEZ incumplió de forma reiterada la obligación de pagar oportunamente los cánones de arrendamiento, razón por la cual el 18 de junio de 2024 RESTREPO HERMANOS S.A. notificó la terminación automática del contrato de arrendamiento y le requirió para pagar los cánones adeudados y restituir el inmueble a más tardar el 15 de julio de 2024.
4. Que la señora CLAUDIA XIMENA GONZALEZ el 12 de julio de 2024 remitió comunicación escrita a RESTREPO HERMANOS S.A. donde reconoció el incumplimiento en el pago de los cánones para los meses de abril, mayo y junio de 2024 y aceptó la mora reiterada en la que venía incurriendo en los meses anteriores, pero se negó a entregar el local arrendado alegando una subsanación de la mora en el pago de la obligación principal.
5. Que en respuesta a la comunicación anterior, RESTREPO HERMANOS S.A. respondió el mismo 12 de julio de 2024 negando la subsanación de la mora y reiterando que la diligencia de entrega del bien se llevaría a cabo el 15 de julio de 2024. Sin embargo, para dicha fecha la señora CLAUDIA XIMENA GONZÁLEZ se negó a la entrega del inmueble y se levantó acta de no entrega, la cual se negó a firmar la Arrendataria.
6. Que desde marzo de 2024 se presentaron incumplimientos en el pago de los cánones de arrendamiento de todos los meses, incurriendo inclusive en una cesación total de pago para los meses de abril, mayo y junio de 2024.
7. Que a pesar de la diligencia fallida de entrega del local comercial arrendado, la Arrendataria continuó incumpliendo reiteradamente la obligación para los meses de julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2024, persistiendo la mora de la obligación en cabeza de la señora CLAUDIA XIMENA GONZÁLEZ.
8. Que a la fecha de presentación de la demanda, CLAUDIA XIMENA GONZÁLEZ no ha entregado el local comercial, a pesar de que de conformidad con la cláusula décima cuarta del contrato de arrendamiento, el mismo se terminaría por el no pago del canon dentro del término previsto para ello.
9. Que el incumplimiento total y grave del contrato faculta a RESTREPO HERMANOS S.A. para exigir el pago de la cláusula penal prevista en la cláusula décima tercera del mismo.
10. Por lo anterior, las pretensiones de la demanda arbitral fueron las siguientes:

PRIMERA. *Que se declare que la señora Claudia Ximena González, en calidad de arrendataria, ha incumplido el contrato de arrendamiento de local comercial suscrito con la sociedad Restrepo Hermanos S.A. en calidad de arrendadora el 23 de abril de 2018 sobre el local comercial ubicado en la Calle 45 No. 50-54 de Medellín, incumplimiento imputable de forma exclusiva a la primera.*

SEGUNDA. *Que como consecuencia de lo anterior, se declare la terminación del contrato de arrendamiento de local comercial, suscrito entre la sociedad Restrepo Hermanos S.A., en calidad de arrendadora, y Claudia Ximena González, en calidad de arrendataria, por el incumplimiento reiterado y grave en el pago de los cánones de arrendamiento, en los términos pactados.*

TERCERA. *Que como consecuencia del incumplimiento del contrato imputable a la arrendataria, se condene a la señora Claudia Ximena González a pagar a favor de Restrepo Hermanos, por concepto de cláusula penal sancionatoria, el equivalente a tres (3) meses de canon de arrendamiento, de acuerdo con el valor vigente del canon al momento de proferir el fallo, conforme lo pactado en la cláusula décima tercera del contrato de arrendamiento.*

CUARTA. *Que se ordene la restitución del inmueble arrendado, ubicado en la Calle 45 No. 50-54 de Medellín en adecuadas condiciones para su uso comercial y a paz y salvo por concepto de servicios públicos.*

QUINTA. *Que por intermedio del Despacho o de comisionado, se ordene la práctica de desalojo a la señora Claudia Ximena González del inmueble arrendado, ubicado en la Calle 45 No. 50-54 de Medellín.*

SEXTA. *Condenar a la demandada al pago de las costas y agencias en derecho.*

SÉPTIMA. *Condenar a la demandada al pago de los honorarios de los árbitros y del secretario del Tribunal de Arbitramento.*

II. LA OPOSICIÓN DE LA CONVOCADA

La Convocada CLAUDIA XIMENA GONZÁLEZ dio respuesta a la demanda, se opuso a las pretensiones y formuló excepciones de mérito. Se defendió de la siguiente forma:

1. Frente a los hechos, se destacan las siguientes manifestaciones relevantes, efectuadas en torno a su defensa:
 - 1.1. Que no es cierto que la relación entre las partes se hubiese iniciado en el 2018, toda vez que la Convocada comenzó a ocupar el local objeto de arrendamiento desde el mes de julio de 2012.
 - 1.2. Que se cumplió el contrato, toda vez que si bien no se pagaba en los primeros 5 días de cada mes, cuando se hacía el pago era con intereses moratorios.
 - 1.3. Que no hay mora en la restitución del inmueble pues en la actualidad la señora CLAUDIA XIMENA GONZÁLEZ no se encuentra en mora frente a ningún canon de arrendamiento.
2. Presentó como excepciones de mérito, las siguientes:

- 2.1. Debido cumplimiento del contrato de arrendamiento. Si bien en algunos casos se pagó con posterioridad a los primeros 5 días de cada mensualidad, no hay un incumplimiento que faculte a RESTREPO HERMANOS para terminar el contrato puesto que no hay una ruptura del equilibrio jurídico ya que se pagaron los intereses causados.
- 2.2. Conocida claramente la intensión de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras. Luego de la pandemia las partes modificaron la realidad del contrato de arrendamiento tolerando que la arrendataria pagara el canon de arrendamiento en cualquier momento del mes respectivo, siempre y cuando se pagaran los intereses causados.
- 2.3. Mala fe de la arrendataria. La forma de narrar los hechos, entre otros asuntos con relación a la fecha de inicio del contrato, muestra la mala fe de la actora.
- 2.4. Derecho de renovación. Teniendo en cuenta que CLAUDIA XIMENA GONZALEZ ha cumplido el contrato, toda vez que el mismo varió con base en la conducta de las partes, la arrendataria goza de protección legal del artículo 518 del Código de Comercio.

III. LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN

La Convocada al momento de contestar la demanda presentó demanda de reconvención, cuyos hechos se sintetizan así:

1. Que el día 23 de abril de 2018 se suscribió contrato de arrendamiento de local comercial, que formalizaba la relación que inició de forma verbal en el año 2012 ya que en dicha fecha CLAUDIA XIMENA GONZALEZ adquirió el establecimiento de comercio que allí funcionaba;
2. Que en el mismo se pactó que funcionaría una barbería y que se estipuló como canon de arrendamiento la suma de \$1.628.113, el cual para el 2024 ascendía a \$2.752.879.
3. Que el contrato fue ejecutado de buena fe, cumpliéndose con el pago del canon dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes hasta el año 2020. Con ocasión de la pandemia, los pagos comenzaron a efectuarse con posterioridad a dicho plazo, razón por la cual se liquidaron los intereses correspondientes sobre el canon cuando la señora CLAUDIA XIMENA GONZALEZ tenía dificultades económicas, sin que en ningún momento se formularan reclamaciones por mora ni se presentaran solicitudes de restitución del inmueble.
4. Que el 13 y 18 de junio de 2024 la señora CLAUDIA XIMENA GONZALEZ requirió a RESTREPO HERMANOS S.A. para que hicieran las reparaciones de unas humedades del local. Sin embargo, en dicha fecha recibió la notificación de incumplimiento contractual y consecuente terminación del contrato de arrendamiento.
5. Que CLAUDIA XIMENA GONZALEZ se opuso a la restitución del local comercial, puesto que las causales del incumplimiento en las que se fundamentaba no eran reales, ya que se encontraba cumpliendo el contrato de arrendamiento.

6. Que por el contrario, RESTREPO HERMANOS incumplió al negarse a realizar las reparaciones de las humedades, las cuales tuvieron que ser asumidas por la señora CLAUDIA XIMENA GONZALEZ.
7. Por lo anterior, las pretensiones de la demanda de reconvención fueron las siguientes:

2.1. PRETENSIONES PRINCIPALES.

PRIMERA. PRETENSIÓN DECLARATIVA. *Que se declare que la sociedad RESTREPO HERMANOS S.A; está incumpliendo con la obligación de realizar reparaciones, contenida en la cláusula séptima del contrato de arrendamiento de local comercial suscrito con la señora CLAUDIA XIMENA GONZALEZ ZULUAGA.*

SEGUNDA. PRETENSIÓN DECLARATIVA. *Que se declare que la sociedad RESTREPO HERMANOS S.A; está incumpliendo con la obligación de asegurar el local objeto del contrato de arrendamiento, la cual se encuentra contenida en la cláusula décima del contrato de arrendamiento de local comercial suscrito con la señora CLAUDIA XIMENA GONZALEZ ZULUAGA.*

2.2. PRETENSIONES CONSECUENCIALES Y DE CONDENA

PRIMERA. PRETENSIÓN CONSECUCIONAL. *En consecuencia, de la PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL DECLARATIVA, se ordene la sociedad mercantil RESTREPO HERMANOS S.A; a cumplir con su obligación de efectuar de forma efectiva las reparaciones requeridas por la señora CLAUDIA XIMENA GONZALEZ ZULUAGA, los días 13 de junio del año 2024 y 18 de junio del año 2024.*

SEGUNDA. PRETENSIÓN CONSECUCIONAL. *En consecuencia, de la PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL DECLARATIVA, se condene a la sociedad RESTREPO HERMANOS S.A; al pago de la suma de CUATRO MILLONES DE PESOS COLOMBIANOS (\$4.000.000 COP), en favor de la señora CLAUDIA XIMENA GONZALEZ ZULUAGA, a título de restitución de la suma de dinero que la misma invirtió en la reparación del local comercial, que era obligación de la sociedad RESTREPO HERMANOS S.A.*

TERECERA. PRETENSIÓN CONSECUCIONAL. *En consecuencia, de la PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL DECLARATIVA, se condene a la sociedad RESTREPO HERMANOS S.A; al pago de la cláusula penal contenida en el contrato de arrendamiento suscrito con la señora CLAUDIA XIMENA GONZALEZ ZULUAGA; por incumplimiento de la obligación de efectuar reparaciones en el local, contenida en la cláusula séptima del contrato de arrendamiento.*

CUARTA. PRETENSIÓN CONSECUCIONAL. En consecuencia, de la **SEGUNADA PRETENSIÓN PRINCIPAL DECLARATIVA**, se condene a la sociedad **RESTREPO HERMANOS S.A**; al pago de la cláusula penal contenida en el contrato de arrendamiento suscrito con la señora **CLAUDIA XIMENA GONZALEZ ZULUAGA**, por incumplimiento de la obligación de asegurar el local, contenida en la cláusula décima del contrato de arrendamiento.

QUINTA. PRETENSIÓN DECLARATIVA DE CONDENA. Se condene a la sociedad mercantil **RESTREPO HERMANOS S.A**; al pago de las costas y agencias en derecho que se causen en el proceso arbitral dentro de su debida oportunidad procesal.

8. En subsanación de la demanda de reconvención, se aclararon las pretensiones de la siguiente forma:

A. RESPECTO A LA FALTA DE CLARIDAD DE LAS PRETENSIONES SOBRE LA CLAUSULA PENAL.

En el caso concreto, efectivamente se pretende el pago de la cláusula penal en dos oportunidades, distintas, esto en la medida de que el cobro de la cláusula penal tanto en la tercera y cuarta pretensión consecucional, tienen origen en causas distintas, pues cada uno de estos cobros se origina en el incumplimiento de obligaciones contractuales diferentes y autónomas; pretensiones que se realizan atendiendo a que la redacción de la cláusula penal, señala que el cobro de la misma podrá efectuarse por cada incumplimiento realizado.

En atención a lo anteriormente señalado, se aclara que en las pretensiones consecucionales tercera y cuarta se pretende el pago de la cláusula penal en dos oportunidades distintas con causas diferentes.

B. VALOR DE LAS CLAUSULAS PENALES PRETENDIDAS. En atención al requerimiento del tribunal, de cuantificar las cláusulas penales pretendidas, se manifiesta que se tendrá como valor de canon de arrendamiento para dicha finalidad, el último de ellos causado antes de la presentación de la demanda arbitral, es decir la suma de **DOS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS M/L. (COP \$2.752.879,00).**

En atención a lo anteriormente señalado, se aclaran las pretensiones solicitadas, en los siguientes términos:

TERECERA. PRETENSIÓN CONSECUCIONAL. En consecuencia, de la **PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL DECLARATIVA**, se condene a la sociedad **RESTREPO HERMANOS S.A**; al pago de la suma de **OCHO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS COLOMBIANOS (COP.\$ 8.258.934)**, equivalentes a tres cánones de arrendamiento, condena impuesta a título de la cláusula penal contenida en el contrato de arrendamiento suscrito con la señora **CLAUDIA XIMENA GONZALEZ ZULUAGA**; por incumplimiento de la

obligación de efectuar reparaciones en el local, contenida en la cláusula séptima del contrato de arrendamiento.

CUARTA. PRETENSIÓN CONSECUCIONAL. *En consecuencia, de la SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL DECLARATIVA, se condene a la sociedad RESTREPO HERMANOS S.A; al pago de la suma de OCHO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS COLOMBIANOS (COP.\$ 8.258.934), equivalentes a tres cánones de arrendamiento, condena impuesta a título de la cláusula penal contenida en el contrato de arrendamiento suscrito con la señora CLAUDIA XIMENA GONZALEZ ZULUAGA, por incumplimiento de la obligación de asegurar el local, contenida en la cláusula décima del contrato de arrendamiento.*

IV. LA OPOSICIÓN A LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN

1. Frente a los hechos, se destacan las siguientes manifestaciones relevantes, efectuadas en torno a su defensa:
 - 1.1. Que no es cierto que la relación contractual entre RESTREPO HERMANOS y CLAUDIA XIMENA GONZÁLEZ ZULUAGA haya iniciado desde el 2012, puesto que existía para dicha fecha un contrato celebrado con el señor Hugo Becerra Argote.
 - 1.2. Que la cesación de pago en el canon de arrendamiento es una situación fáctica constatable, no sujeta a la creencia de buena fe en el cumplimiento de la parte a quien se le imputa el incumplimiento.
 - 1.3. Que no es cierto que antes del 2020 CLAUDIA XIMENA GONZALEZ hubiese cumplido con el pago antes del día 5 de cada mes, en la medida que (i) el 8 de agosto de 2018 RESTREPO HERMANOS la conminó para ponerse al día con los cánones de arrendamiento y (ii) que el 5 de febrero de 2019 se suscribió un acuerdo de pago para obligaciones que estaban en mora para dicha fecha.
 - 1.4. Que el contrato claramente dispone que el pago debía hacerse dentro de los primeros 5 días de cada mes y que el hecho de prever el cobro de intereses moratorios no autoriza a realizar el pago con posterioridad al límite contractual, sino que sanciona el incumplimiento de no pagar oportunamente. Adicionalmente, que para el 18 de junio de 2024 la señora CLAUDIA XIMENA GONZALEZ se encontraba en mora del pago de los cánones de arrendamiento de abril, mayo y junio.
 - 1.5. Que no es posible asumir que existe una aceptación tácita al pago fuera de término, toda vez que se introdujo una sanción contractual por su incumplimiento con los intereses moratorios, los cuales se cobraban y facturaban.
 - 1.6. Que las conductas asumidas por el arrendador en el marco de la pandemia fueron excepcionales, resultado de una situación transitoria y obligatoria, derivada de una norma de emergencia expedida por el Gobierno Nacional. Por lo tanto, la tolerancia

en la exigibilidad de los plazos de pago y la aceptación de pagos fuera de términos contractuales obedece a un acuerdo de pago celebrado entre las Partes, con claros términos de modificación transitoria.

- 1.7. Que, a pesar del incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento, el 18 de junio de 2024 se acudió al local comercial para la revisión y reparación de la humedad reportada por CLAUDIA XIMENA GONZALEZ. Con posterioridad a dicha visita y a pesar de que el contrato estuvo vigente hasta el 15 de julio de 2024, no se recibieron comunicaciones del estado de la humedad y por el contrario, se impidió al arrendador el acceso al mismo.
- 1.8. Que las fotografías relacionadas sobre el estado de la humedad no corresponden al 18 de junio de 2024 sino al 13 de diciembre de 2024.
2. Presentó como excepciones de mérito, las siguientes:
 - 2.1. Cobro de lo no debido. Señala que no hay lugar al pago de las reparaciones efectuadas por la señora CLAUDIA XIMENA GONZALEZ toda vez que para la fecha en que efectuó las mismas – diciembre de 2024 -, no existía ningún vínculo contractual con RESTREPO HERMANOS.
 - 2.2. Ausencia de incumplimiento contractual. Afirma que no existió incumplimiento contractual puesto que (i) todo el bien identificado con matrícula inmobiliaria 001 – 252942 se encontraba asegurado y (ii) como se corrobora con el testimonio del señor Carlos Augusto Ramírez Velásquez, solicitado con esta contestación, Restrepo Hermanos sí atendió la solicitud para el arreglo de la humedad.
 - 2.3. Improcedencia del daño material alegado. Argumenta que, teniendo en cuenta que el local comercial, las instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias, pisos, muros en bloque o *drywall*, puertas y ventanas o lo que comúnmente se conoce como obra gris, no hacen parte del establecimiento de comercio de la señora CLAUDIA XIMENA GONZÁLEZ, entonces no existe un daño personal y, por ende, no existe un daño indemnizable.
 - 2.4. Indebida solicitud de reparación del perjuicio patrimonial alegado. Señala que no se encuentra acreditada la mano de obra ni las reparaciones, toda vez que: (i) las cuentas de cobro no son una prueba idónea del pago; (ii) las cuentas de cobro y facturas presentadas son de fechas diferentes a la ocurrencia de la humedad y las afectaciones de diciembre de 2024; (iii) en muchas de las facturas no se identifica a nombre de quien se expide la misma; y (iv) la suma total de los comprobantes aportados, no asciende a los \$4.000.000 alegados.
 - 2.5. Excepción de contrato no cumplido. Afirma que, además de haber cumplido con sus obligaciones como arrendadora para realizar las reparaciones necesarias puestas de presente por la arrendataria el 13 y 18 de junio de 2024, teniendo en cuenta que hasta el 15 de julio de 2024 la señora CLAUDIA XIMENA GONZALEZ estuvo

incumplida, la misma no podía exigir de RESTREPO HERMANOS S.A. el cumplimiento de obligaciones a su cargo.

V. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

1. Alegatos de conclusión del Convocante:

El apoderado de la parte Convocante presentó sus alegaciones de forma oral. En síntesis, se resumen así:

- 1.1. Señaló se encuentra plenamente acreditado el incumplimiento grave del contrato de arrendamiento por parte de la señora CLAUDIA XIMENA GONZÁLEZ, especialmente durante el año 2024, con base en:
 - 1.1.1. El clausulado del contrato de arrendamiento.
 - 1.1.2. El estado de cuenta y los documentos contables certificados por la revisoría fiscal.
 - 1.1.3. Las declaraciones rendidas por varios testigos: Tatiana Mejía, Daniela Preciado, Katherine Díaz, Yorledy Rivera y Carlos Augusto Ramírez.
 - 1.1.4. La confesión de la demandada en la comunicación del 12 de julio de 2024 y en audiencia.
- 1.2. Argumentó que el pago de intereses moratorios no subsana el incumplimiento del canon, ya que estos intereses cumplen una función indemnizatoria y no extinguen la mora.
- 1.3. Reiteró que no hubo modificación expresa ni tácita del contrato en relación con el plazo para el pago del canon, ya que los pagos se realizaron en diferentes fechas y sin uniformidad.
- 1.4. Rechazó la posibilidad de que la tolerancia de pagos extemporáneos por parte de RESTREPO HERMANOS S.A. configure una modificación contractual, destacando que se trató de un acto de buena fe sin efectos jurídicos modificatorios.
- 1.5. Frente a la demanda de reconvención, afirmó que RESTREPO HERMANOS no incumplió su obligación de permitir el uso adecuado del local ni de realizar reparaciones. Esto, argumenta, quedó acreditado con los testimonios y documentos del proceso. Adicionalmente, sostiene que los daños en el local aducidos por CLAUDIA XIMENA GOZALEZ
- 1.6. Sostuvo que el inmueble estuvo asegurado durante toda la vigencia del contrato, con una póliza vigente emitida por Aseguradora Solidaria.
- 1.7. Finalmente, en relación con la sentencia SC1662-2019, sostuvo que:

- 1.7.1. Aun en eventos de incumplimiento recíproco, el contrato debe darse por terminado.
- 1.7.2. El contrato de arrendamiento, por ser de tracto sucesivo, se termina hacia el futuro.
- 1.7.3. La Convocada reconoció su incumplimiento y no hay prueba de incumplimiento por parte de RESTREPO HERMANOS.

2. Alegatos de conclusión de la parte Convocada:

El apoderado de la parte Convocante presentó sus alegaciones de forma oral y escrita. En síntesis, se resumen así:

- 2.1. Con relación al pago del canon de arrendamiento y la supuesta mora adujo que existió una modificación tácita en el contrato, con relación a la forma y momento de pago del canon de arrendamiento. Por esta razón, debe prevalecer la intención de las partes sobre la literalidad del texto.
- 2.2. Sostuvo que no hubo incumplimiento por parte de CLAUDIA XIMENA GONZALEZ, ya que cuando se retrasaba en el pago del canon, pagaba también los intereses causados.
- 2.3. Señaló que RESTREPO HERMANOS incumplió con su obligación contractual de conservar el inmueble, toda vez que la señora CLAUDIA XIMENA GONZALEZ tuvo que asumir las reparaciones por humedad y daños estructurales que requería el local comercial. Indicó que la política de RESTREPO HERMANOS fue la de no ejecutar las reparaciones requeridas y esperar la entrega del inmueble.
- 2.4. Argumenta que la terminación unilateral fue efectuada de forma indebida, toda vez que no se respetó el preaviso de 3 meses pactado en la cláusula décima quinta. Este incumplimiento da lugar a la indemnización solicitada en la demanda de reconvención.
- 2.5. Señaló también que la señora CLAUDIA XIMENA GONZALEZ cumplió de buena fe todas obligaciones, incluso después del anuncio de terminación. Por el contrario, RESTREPO HERMANOS actuó de mala fe, (i) al incumplir con el deber de conservación y mantenimiento del inmueble; (ii) al terminar unilateralmente el contrato sin respetar el término de preaviso; (iii) al permitir pagos extemporáneos con sus intereses y luego alegar mora y (iv) al desconocer el derecho de renovación.
- 2.6. Adujo que el cobro efectuado en la demanda de reconvención sí es debido, puesto que hubo un incumplimiento por parte de RESTREPO HERMANOS, la obligación estaba vigente al momento de ocurrencia de los hechos y hubo una relación causal entre el incumplimiento y los perjuicios que se cobran.

2.7. Señaló que debe proceder la condena por el incumplimiento de las cláusulas Séptima y Décima del contrato de arrendamiento y que, además del costo de las reparaciones, debe condenarse al pago de la cláusula penal pactada.

PRESUPUESTOS PROCESALES

De forma previa a la decisión de la controversia, es necesario establecer si se cumplen los presupuestos procesales dentro del Trámite Arbitral, como requisitos para la validez del proceso.

Al realizar el siguiente análisis, el Tribunal encuentra que los siguientes presupuestos se reúnen en este proceso:

1. Las partes son personas naturales, mayores de edad, con capacidad para transigir y para arbitrar, que comparecieron al proceso de forma personal. Las partes estuvieron debidamente representadas en este proceso arbitral a través de apoderados idóneos.
2. El Tribunal ejerce funciones jurisdiccionales de manera transitoria, en los términos establecidos en el artículo 116 de la Constitución Política. Así mismo, el Tribunal es competente para conocer las pretensiones de la demanda, según lo establecido en el auto No. 9, el cual no fue controvertido por las partes.
3. Así mismo, en la oportunidad pertinente el Tribunal se pronunció frente a los requisitos de admisibilidad establecidos en la ley de la demanda y de la demanda de reconvención, razón por la cual en esta etapa procesal se ratifica el cumplimiento del requisito de la demanda en forma; salvo con relación a la pretensión de naturaleza ejecutiva, cuya competencia se excluyó desde el auto No. 9.
4. Finalmente, en el proceso se observaron las normas procesales aplicables al trámite, efectuando constantemente la etapa de saneamiento del proceso, sin que se encuentre configurada ninguna causalidad de nulidad que afecte la presente actuación.

CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

I. LA COMPETENCIA DEL TRIBUNAL

Pese a que este Tribunal decidió sobre su propia competencia en el momento procesal correspondiente, es decir, en la primera audiencia de trámite, es importante hacer acotaciones sobre este asunto nuevamente, en sede del laudo que pone fin al proceso.

En el auto No. 9, el Tribunal analizó los factores que determinan su competencia, a saber: (i) la habilitación de los árbitros del tribunal; (ii) la existencia y validez del pacto arbitral; (iii) la competencia por factor objetivo; (iv) la competencia por factor subjetivo; y (v) la habilitación del tribunal para resolver sobre las pretensiones.

Con relación a este último punto, en la providencia antes referida, se indicó que la pretensión en la cual la Convocante solicitó “*Que por intermedio del Despacho o de comisionado, se ordene la práctica de desalojo a la señora Claudia Ximena González de inmueble arrendado, ubicado en la Calle 45 No. 50-54 de Medellín*”, excedía el marco de competencia del Tribunal, en la medida que la misma era de carácter eminentemente ejecutivo.

Por lo anterior, el Tribunal se declaró competente para conocer de todas las pretensiones formuladas en la demanda principal y en la demanda de reconvención, con excepción de la pretensión quinta de la demanda principal.

Frente al auto que estableció la competencia del Tribunal, ninguna de las partes interpuso recurso, razón por la cual quedó en firme dicha decisión.

Para ratificar su competencia para conocer y decidir de fondo la controversia planteada en el presente trámite, se considera importante hacer referencia al principio denominado *kompetenz-kompetenz*, que ha sido desarrollado por jurisprudencia y doctrina como la facultad del Tribunal de decidir sobre su propia competencia, sin que para el efecto resulte necesaria una previa declaración judicial. Dicho principio fue consagrado y reconocido en el artículo 29 de la ley 1563 de 2012.

Por todo lo anterior, en virtud de la habilitación realizada por las partes al Tribunal Arbitral, incluida en ella la facultad de decidir sobre su propia competencia, éste considera que es competente para decidir de fondo el proceso arbitral, en los términos indicados en el Auto No. 09 del 23 de julio de 2025.

II. EL PROBLEMA JURÍDICO

De conformidad con las pretensiones planteadas —tanto en la demanda inicial como en la de reconvención—, debe el Tribunal decidir, en primer lugar, si el hecho de haberse pagado por la arrendataria el valor de los cánones mensuales en las fechas en que se encuentre probado que se realizaron, constituye o no incumplimiento del contrato de arrendamiento. Sólo en caso de que el Tribunal arribe a conclusión afirmativa, debe determinar la entidad del pretendido incumplimiento, con la finalidad de establecer si debe dar lugar o no a la terminación del contrato de arrendamiento y, en su caso, desde cuándo, así como a las demás pretensiones consecuenciales.

En segundo lugar —y de manera independiente— debe el Tribunal determinar si las reparaciones reclamadas por la arrendataria en junio de 2018 constituyen incumplimiento de la sociedad arrendadora y si tiene la misma calificación jurídica la alegada falta de aseguramiento del inmueble. En caso afirmativo, si debe condenarse a dicha sociedad a restituir a la arrendataria el valor invertido por ella en la reparación del inmueble, y a pagar el valor de la cláusula penal, de conformidad con las pretensiones de la demanda de reconvención.

1. El contrato celebrado

No discuten las partes, ni tiene dudas el Tribunal, de que entre demandante y demandada iniciales, se celebró un contrato de arrendamiento de naturaleza mercantil, sobre un inmueble destinado a operar como local comercial, de propiedad de RESTREPO HERMANOS S.A. y ubicado en la calle 45 No. 50-54 (dirección catastral Carrera 51 No. 45-08) de la ciudad de Medellín, e identificado con matrícula inmobiliaria 001-252942 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la misma ciudad. En efecto, encuentra el Tribunal que ninguna de las partes discute la existencia de ese contrato de arrendamiento que, por escrito, la sociedad arrendadora y la arrendataria suscribieron en 2018, mediante el cual se formalizó una relación contractual que venía de años anteriores. No se pronunciará el Tribunal sobre el origen e inicio de esos vínculos comerciales anteriores —que se relacionan con los explotadores de un establecimiento de comercio en el mismo local desde varios años antes— ni sobre la adquisición de un establecimiento de comercio por parte de la demandada inicial, por las razones que pasan a exponerse.

Si el inicio del vínculo arrendaticio fue en el año 2012, es un hecho que, para los efectos de lo que aquí debe decidirse, carece de toda relevancia pues la práctica totalidad de las conductas a las que se refieren los incumplimientos alegados recíprocamente, tuvieron lugar entre los años 2023 y 2024, cuando ya era un hecho indiscutido que el contrato que en ese momento estaba vigente había sido firmado por ambas partes en 2018¹. Sólo una de esas conductas —a saber: la relacionada con el aseguramiento del inmueble— podría datar del origen de la relación contractual escrita, pero ello no incide en la situación fáctica en la que se fundan las pretensiones y las excepciones recíprocamente formuladas, como se pasa a ver a continuación.

Sólo de manera indirecta, la excepción denominada “Mala fe de la arrendataria” (sic)² — propuesta por la demandada inicial al dar respuesta a la demanda— se fundamenta parcialmente en el hecho de que la arrendadora en su demanda haya fincado el inicio de la relación de arrendamiento en 2018 y no en 2012. Sin embargo, anticipa el Tribunal que esa excepción no está llamada a prosperar, porque entiende que el documento que contiene el contrato de arrendamiento que estaba vigente entre las partes al momento de presentarse las diferencias que originan el litigio, fue efectivamente el firmado por ellas en 2018, sin que ninguna de ellas lo haya desconocido o tachado. El hecho primero de la demanda de reconvencción, incluso, parte de la suscripción de ese contrato de arrendamiento el día 23 de abril de 2018.

En efecto, ambas partes formularon sus pretensiones con fundamento en la existencia y validez del mismo contrato de arrendamiento y las cláusulas que contienen las obligaciones que las partes reclaman como incumplidas, son las del documento firmado en el año 2018,

¹ Del testimonio de Katherine Díaz (contenido en la grabación de la audiencia, documento No. 78 del expediente virtual de MascInfo) se desprende que la conducta de la arrendataria había sido proclive a no pagar dentro del término pactado, aun antes del periodo comprendido entre los meses finales de 2023 y la primera mitad de 2024. Sin embargo, lo relacionado con los años 2020 y 2021 no constituye objeto directo de la alegación de las partes. Por lo demás, los interrogatorios de parte dejan claro, también, que los efectos económicos de la pandemia por Covid-19 dieron lugar a un tratamiento diferente por las partes, frente al funcionamiento del contrato en esa época.

² Entiende el Tribunal que, claramente, con esta excepción se refiere la demandada a la arrendadora, y no a la arrendataria.

de manera que, aun si llegara a ser relevante esa fecha, de la prueba documental aportada por la parte demandante inicial al pronunciarse sobre las excepciones de mérito propuestas por la demandada inicial —prueba documental sobre la que ningún pronunciamiento realizó CLAUDIA XIMENA GONZÁLEZ—, se desprende que, en todo caso, para 2012 no era la demandada quien tenía la calidad de arrendataria del inmueble en cuestión. Por todo lo dicho, entonces, la excepción denominada “Mala fe de la arrendataria” (sic) no está llamada a prosperar.

Ahora bien: del contrato de arrendamiento celebrado en el mes de abril de 2018, importa para lo sucesivo destacar al menos tres obligaciones pactadas por las partes. La primera, contenida en la cláusula quinta, correspondiente a la obligación de la arrendataria de pagar el precio³; las dos restantes, contenidas en las obligaciones de la arrendadora en las cláusulas séptima⁴ y décima⁵, correspondientes a la realización de las reparaciones necesarias y a asegurar el inmueble contra los riesgos de incendio, explosión y terremoto, respectivamente.

2. Caracterización general del contrato de arrendamiento⁶

El contrato de arrendamiento de locales comerciales tiene tal importancia que el Código de Comercio contempla disposiciones específicas que regulan las relaciones entre arrendadores y arrendatarios de este tipo de inmuebles. Así, de conformidad con los Códigos Civil y de Comercio colombianos, se trata de un contrato consensual, bilateral, oneroso y con una duración determinada o determinable. En primer lugar, el contrato es *consensual* porque no requiere de ninguna formalidad legal para su existencia, aunque las partes pueden acordar reducirlo a escrito, como de hecho lo hicieron en este caso en abril de 2018; también es *bilateral* porque genera obligaciones —y por lo tanto, derechos— para ambas partes, que se resumen así: (i) el *arrendador* contrae la obligación de entregar el local en condiciones adecuadas y de mantenerlo durante el tiempo del arrendamiento, permitiendo el uso al arrendatario; y (ii) el *arrendatario*, en contrapartida, se obliga a pagar el canon de

³ Dicha cláusula tiene un párrafo que se transcribe completamente, por su importancia para los argumentos de ambas partes, así:

“PARÁGRAFO: Si EL ARRENDATARIO presenta mora en el canon mensual de arrendamiento en relación con el plazo establecido en la presente cláusula, cancelará intereses moratorios a la tasa máxima legal vigente establecida por la Superintendencia Financiera en el momento de presentar la mora”.

⁴ Establece la cláusula séptima: “REPARACIONES. Las reparaciones necesarias como lo son obstrucciones de cañerías locales, daños de pisos, muros y cielorrasos del Local, derivadas del desgaste por el uso ordinario relativo al tiempo, estarán a cargo de EL ARRENDADOR; y las reparaciones locativas como reposición de vidrios rotos, cerraduras, llaves de las puertas daños en las instalaciones eléctricas y sanitarias, al igual que la conservación y reposición por daño de todos los muebles y enseres, y en general el arreglo de los daños que sobrevengan por descuido o culpa de EL ARRENDATARIO y las personas que estén a su cargo estarán a cargo de éste”.

⁵ Establece la cláusula décima: “Seguros. EL ARRENDADOR se obliga a asegurar el local contra los riesgos de incendio, explosión y terremoto, por su valor de reconstrucción únicamente y a mantener vigente dicho seguro por el término de duración del contrato de arrendamiento y asume la responsabilidad por todos los muebles y enseres de su propiedad que contiene el local si alguno de los anteriores riesgos llegaren a ocurrir. EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por daños o perjuicios que pueda sufrir las posesiones de EL ARRENDATARIO por causas atribuibles a terceros, ni por robos, hurtos ni siniestros causados por incendio, inundación o eventualidades de cualquier naturaleza, así como las presentadas en caso de asonadas o actos terroristas.

⁶ Véanse, por ejemplo, Bonivento Fernández, José Alejandro: *Los principales contratos civiles y su paralelo con los mercantiles*, 19ª ed. Bogotá: Librería del Profesional, 2015, p. 423; Peña Nossa, Lisandro: *De los contratos mercantiles. Nacionales e internacionales*. 5ª ed. Bogotá: Ecos-Universidad del Sinú, 2014, p. 291; Cárdenas Mejía, Juan Pablo: *Contratos. Notas de clase*. Bogotá: Legis, 2021, p. 556.

arrendamiento, a destinarlo a la actividad comercial acordada y, especialmente, a restituir la tenencia al arrendador al término del contrato, obligación de especial importancia para lo que aquí debe decidirse.

El contrato en cuestión es también *oneroso*, porque las prestaciones que las partes se dan se implican de manera recíproca, en función de su contenido económico: el arrendatario paga un canon por el uso del local, lo que a su vez representa una renta para el arrendador. Esta característica es fundamental, ya que las ideas de “*beneficio*” y “*carga*” se fijan claramente entre las partes. La bilateralidad y la onerosidad a su vez, apuntan hacia su carácter *conmutativo*, todo lo cual tiene relevancia para efectos de que el Tribunal pueda determinar cuáles incumplimientos contractuales tienen la gravedad o entidad necesaria para suscitar la terminación del contrato.

Adicionalmente, el contrato ha de tener una *duración* determinada o definida, que también puede ser apenas determinable. Generalmente se estipula una duración o plazo específico, tal como en el caso *sub judice* hicieron las partes, al pactarlo en periodos de un año, de conformidad con la cláusula tercera de contrato firmado por ellas. Finalmente, es un contrato de *tracto* o *ejecución sucesiva*, en la medida en que algunas de las prestaciones a cargo de las partes no se agotan en un único acto, sino que consisten en conductas permanentes. Con todo, dado que algunas prestaciones consisten en actos sucesivos (como el pago del precio o canon), no todas las obligaciones son de esta naturaleza. Esta característica importa especialmente para determinar si, en caso de incumplimiento, el alcance del remedio contractual correspondiente es o puede ser la *terminación* del contrato (en lugar de su *resolución*).

La relevancia de destacar el carácter bilateral, oneroso y de tracto sucesivo del contrato de arrendamiento, entonces, se deriva de considerar que de esos rasgos distintivos se sigue el régimen aplicable a las discusiones sobre el cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones de las partes. Lo anterior, porque tanto en la demanda principal como en la de reconvencción hay pretensiones recíprocamente formuladas, que se relacionan con el cumplimiento de obligaciones contraídas por cada una de las partes (pagar el precio, por una parte; hacer reparaciones y asegurar el inmueble, por la otra), de manera que en ello se centrará el análisis subsiguiente.

Ninguna de las partes del contrato —que son las mismas del presente proceso arbitral— discute ni la existencia ni la validez del contrato de arrendamiento, más allá de la afirmación de la demandada inicial sobre el inicio del contrato de arrendamiento en 2012, sobre lo cual el Tribunal ya emitió pronunciamiento, suficiente para desestimar la excepción correspondiente. Tampoco discuten que la destinación del inmueble objeto de contrato de arrendamiento es de índole comercial y por ello, de conformidad con el Código de Comercio, ostenta la protección especial de este tipo de inmuebles, que establece especialmente, en favor del arrendatario, el derecho a la renovación previsto en el artículo 518 de ese mismo Código. Aunque sobre este aspecto se volverá más adelante —dado que el derecho a la renovación constituye el núcleo de una de las excepciones propuestas por la arrendataria CLAUDIA XIMENA GONZÁLEZ— importa en este punto destacar que el carácter mercantil del arrendamiento litigioso se ve reflejado directamente en el derecho a la renovación, en virtud del artículo mencionado, que otorga al arrendatario del local comercial

—que lo haya utilizado por lo menos dos años en forma continua con un mismo establecimiento de comercio— el derecho a (i) continuar ocupando el inmueble y (ii) acordar, total o parcialmente, nuevos parámetros contractuales una vez vencido el término de duración que hubieren pactado las partes.

3. Las pretensiones principales relacionadas con el incumplimiento de pagar el canon

A) Lo pretendido

De conformidad con la demanda principal, el Tribunal debe decidir si la arrendataria CLAUDIA XIMENA GONZÁLEZ incumplió el contrato de arrendamiento celebrado, en lo atinente al pago del precio. Dicho incumplimiento, según afirma la demanda —e indagará enseguida el Tribunal— consistiría en no haber pagado la arrendataria, de manera oportuna, el canon o precio del arrendamiento, que debía pagar antes del día 5 de cada mes de vigencia del contrato.

En efecto, de conformidad con el hecho séptimo de la demanda inicial, la señora GONZÁLEZ habría pagado los cánones correspondientes a los meses de enero, febrero y marzo de 2024, después del término acordado contractualmente, es decir, los habría pagado extemporáneamente; y los de abril, mayo y junio de 2024, por no haberlos pagado en absoluto. A estas afirmaciones, la demandada respondió así: (a) en relación con los meses de enero, febrero y marzo, aceptó que no había realizado el pago “dentro de los 5 primeros días de cada mes”, pero sí lo había realizado de manera posterior, “con intereses moratorios causados sobre los mismos”; y (b) en relación con los meses de abril, mayo y junio, admitió que fueron pagados en junio 6 y junio 27, también con pago de intereses moratorios.

Sobre la fecha de realización de estos pagos, pidió la convocada inicial un medio de prueba cuyo resultado no llegó jamás al expediente, y era carga suya haberlo gestionado. En efecto, solicitó la demandada inicial prueba por informe destinada a Bancolombia, que fue decretada por el Tribunal mediante Auto No. 12, y en la cual se insistió mediante Autos No. 14 y No. 15. A la fecha de emisión de este laudo, ninguna respuesta había llegado del mencionado banco, por lo cual —de conformidad con lo previsto en el auto que decretó el cierre del periodo probatorio— el Tribunal prescindirá de la prueba correspondiente. En cualquier caso, no discutieron las partes sobre la fecha de pago efectivo de cada una de las obligaciones mencionadas en este apartado, pero sí debe tenerse en cuenta que si bien el medio de prueba idóneo para acreditar la totalidad de los pagos realizados por la arrendataria era y es de naturaleza documental, la prueba no estaba en poder de terceros, sino en la propia contabilidad de las partes.

En realidad, la demandada inicial —pudiendo hacerlo— no exhibió su propia contabilidad, recibos de caja, comprobantes de egreso, entre otros, documentos todos que hacen parte de los libros que por disposición legal está obligada a llevar en calidad de comerciante, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 48 y siguientes del Código de Comercio.

Por el contrario, en la exhibición de documentos decretada frente a RESTREPO HERMANOS (solicitada por la Convocada), la revisoría fiscal de dicha sociedad Rusell Bedford certificó que los asientos contables de los pagos de los cánones de enero a junio de 2024 daban cuenta de un pago tardío por parte de la demandada principal, como se explicará más adelante.

Con todo, más adelante el Tribunal se pronunciará en relación con las últimas fechas de pago en el mes de junio de 2024, toda vez que —en entendimiento de la arrendadora— los pagos ocurrieron cuando ya el contrato de arrendamiento había terminado.

Sin entrar aún en la calificación jurídica de tales hechos, para el Tribunal es claro, entonces —a partir de las afirmaciones de la demandada en su contestación— que ninguno de los seis meses mencionados fue pagado dentro de los cinco (5) primeros días del mes correspondiente. Por lo tanto, la pregunta que debe responderse es si esos pagos por fuera del término acordado constituyen o no incumplimiento por parte de la arrendataria.

Como ya se ha dicho, el arrendamiento mercantil es contrato bilateral y oneroso, así que no cabe duda de que era obligación de la arrendataria pagar oportunamente la renta pactada, en aplicación del artículo 2002 del Código Civil. Tal es una de las obligaciones del contrato de arrendamiento, que además constituye elemento de su esencia, en los términos del artículo 1501 del mismo Código. La convocada y demandante en reconvención, por su parte, no discute que hubiese contraído esa obligación: reconoce que era su obligación y, aunque alega haberla pagado, acepta que en los seis meses de 2024 que alega la convocante (y demandada en reconvención) lo hizo por fuera de los cinco primeros días de cada mes.

Lo atinente al incumplimiento de la arrendadora alegado por la demandante en reconvención será examinado más adelante, por dos razones: en primer lugar, porque los hechos en los que se funda el alegado incumplimiento de la arrendadora no fundamentan ninguna de las cuatro excepciones formuladas por la demandada frente a la demanda principal, y no se propuso como excepción por la arrendataria la de contrato no cumplido; y, en segundo lugar, porque —en cualquier caso— se trata (frente a las pretensiones primera declarativa y primera consecucional, como mínimo), de hechos que habrían ocurrido apenas en el mes de junio de 2024, cuando ya habían transcurrido varios —al menos cinco (5)— de los meses respecto de los que la sociedad demandante inicial alega el incumplimiento de su arrendataria. En consecuencia, para esos efectos —y sin perjuicio de lo que más adelante se dirá en relación con las pretensiones de reconvención— se tendrá a la arrendadora como contratante cumplida.

Por lo demás, la afirmación de que CLAUDIA XIMENA GONZÁLEZ no pagó *oportunamente* los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2024 tampoco encontró verdadera resistencia en la contestación de la demanda inicial. En efecto, como viene de decirse, lo que sostiene la demandada es que, en todo caso, la arrendataria sí pagó, aunque lo hizo por fuera del término pactado, y lo hizo sumando a su obligación los intereses moratorios correspondientes como estaba contractualmente previsto, lo cual entiende el Tribunal como una aceptación tácita de que los pagos fueron realizados de manera extemporánea, si bien la arrendataria se apoya para ello en una alegada modificación de los términos contractuales.

Como consecuencia de lo anterior, solicita la demandante inicial declarar la terminación del contrato de arrendamiento (pretensiones primera y segunda), condenar a la arrendataria al pago de la cláusula penal y ordenar la restitución del inmueble, y proferir las condenas en costas y al pago de los honorarios y gastos del presente tribunal arbitral, como se dijo en la parte inicial de este laudo.

El Tribunal anticipa, como pasa a exponerse, que accederá a las pretensiones primera a cuarta de la demanda principal, reservándose para los apartes correspondientes lo atinente a la condena en costas y agencias en derecho, y lo relativo al reembolso de los honorarios y gastos del presente tribunal arbitral.

B) Lo que arroja la prueba practicada

Además de lo afirmado por la parte actora inicial y lo que ha respondido la convocada⁷ en relación con los momentos en que (a) se debió pagar y (b) se pagó efectivamente el precio del arrendamiento mensual entre los meses de noviembre y diciembre de 2023 y enero a junio de 2024, el Tribunal encuentra los siguientes medios de prueba, que confirman lo ya advertido:

- i) En primer lugar, de acuerdo con afirmaciones hechas por la representante legal de la Convocante inicial, realizadas en virtud del interrogatorio de parte que le formuló la demandada, en realidad los incumplimientos no comenzaron en 2024 sino que venían presentándose al menos desde el año 2023⁸.
- ii) En efecto, según el hecho décimo quinto de la demanda, al menos los cánones correspondientes a noviembre y diciembre de 2023 fueron pagados con cuatro (4) meses y un (1) mes de mora; mientras que el correspondiente a enero de 2024 sólo se pagó completamente en marzo de ese año; el de febrero sólo se pagó en abril, el de marzo en mayo y los de mayo y junio, el 27 de junio. Esas fechas coinciden completamente con las afirmadas por la demandada en su respuesta a ese hecho, en su contestación.
- iii) Tal afirmación fue corroborada por la señora CLAUDIA XIMENA GONZÁLEZ, cuando en interrogatorio de parte respondió que “desde pandemia, desde el 2020 para acá, yo siempre he venido pagando los canon de arrendamiento a destiempo”⁹. Tal afirmación la reiteró posteriormente, en respuesta a pregunta del apoderado de la demandante inicial:

⁷ Lo cual, en todo caso, tiene los efectos probatorios previstos en el artículo 193 del Código General del Proceso.

⁸ Segunda pregunta, interrogatorio de parte obrante en la grabación de la audiencia, documento No. 78 del expediente virtual de MascInfo,

⁹ Añadió la interrogada que “ellos nunca me manifestaron pues que estaba mal, pues lo veía como bien, me daban los plazos, y nunca me solicitaron que si no pagaba al tiempo que era me iban a pedir el local. Entonces yo iba pagando cuando podía y tampoco me quedé nunca, como dice la señora Vanessa que debía cuatro meses. No, eso no, eso no es cierto” (cfr. interrogatorio de parte a CLAUDIA XIMENA GONZÁLEZ, que hace parte de la grabación de la audiencia, documento No. 78 del expediente virtual de MascInfo).

PREGUNTADO: [...] ¿Ha habido alguna modificación consentida entre la empresa propietaria del local comercial y usted para la modificación de la fecha de pago del canon de arrendamiento?. CLAUDIA XIMENA GONZÁLEZ: No señor. PREGUNTADO: Con base en lo que en lo que nos acaba de referir, la fecha límite de pago por los periodos para los periodos de marzo, abril, mayo y junio del 2024, ¿Considera usted que cumplió o incumplió el contrato? CLAUDIA XIMENA GONZÁLEZ: Eh, pues como le digo, desde la pandemia yo venía pagando después de los cinco, siempre venía pagando cualquier fecha y no, pues nunca me manifestaron que había problema con ello”.

Y añadió:

“Porque sí venía pagando a destiempo venía pagando después de los cinco días. Entonces obviamente que estaba enterada”.

- iv) Obra en el expediente, además, un documento firmado por la señora CLAUDIA XIMENA GONZÁLEZ y dirigido a la arrendadora RESTREPO HERMANOS S.A., en el que reconoce que el pago por fuera del plazo previsto en el contrato, en los siguientes términos¹⁰: “[...]si bien es cierto que hubo mora en el pago de algunos meses del canon de arrendamiento, esta situación ha sido subsanada [...]”.
- v) Se encuentra también el testimonio de Yorledy Rivera Meneses¹¹. Dijo la testigo que en ocasiones le tocaba, como parte de sus funciones en tanto empleada de RESTREPO HERMANOS S.A., realizar la labor de cobro a la arrendataria, y señaló:

“YORLEDY RIVERA: Cuando me tocaba a mí los cobros, porque el año pasado pues hubo un cambio en la empresa que asignaron otra persona, cuando a mí me tocaba, pues yo siempre llamaba Claudia que me decía eso está muy malo, deben esperita, necesito una cita con la gerente, y pagaba muy incumplida o a veces hacía abonos y así. PREGUNTADO: Okay. Pero ella sabía que la fecha de corte eran los cinco primeros días de cada mes. YORLEDY RIVERA: Sí, porque cuando se le hacía también la llamada recordar que se pagan los cinco primeros días del mes. Entonces, eh, ya uno veía como a mitad de mes que no se había hecho el pago, entonces uno la llamaba o pues por whatsapp se le daba el mensaje. Entonces ella respondía que el negocio estaba muy malo, que le diéramos Espera. PREGUNTADO: Okay. ¿Ella los llamaba o ustedes la llamaban a ella? YORLEDY RIVERA: Nosotros a ella. PREGUNTADO: ¿Cuándo? ¿En la fecha de corte?. YORLEDY RIVERA: Eh... después, no exacto la fecha de corte, pero después cuando pues yo evidenciaba de que ella no había

¹⁰ Documento contenido en el No. 9 del expediente virtual de MascInfo, aportado con los anexos de la demanda inicial.

¹¹ Sobre la tacha de este testimonio, véase el apartado correspondiente en este laudo. En adición al testimonio de Yorledy Rivera Meneses, se practicó el testimonio de Lady Tatiana Mejía, quien era auxiliar contable en RESTREPO HERMANOS S.A. para 2024. Su testimonio, sin embargo, no arroja mayores luces sobre las fechas en las que la arrendataria pagaba y las razones para ello.

pagado, yo le comunicaba a doña Vanessa y ella me decía dale una llamadita. Entonces yo la llamaba o le copiaba por WhatsApp [...]"

- vi) Está el testimonio de Daniela Preciado Álvarez, asesora jurídica de la sociedad arrendadora. Dijo la testigo:

“DANIELA PRECIADO: Eh para la para el año 2024, al momento de la carta estaba consolidado un incumplimiento por no pago. Para los periodos anteriores se detectó que se hacían pagos parciales en fechas no correspondientes a las indicadas en el contrato y se hacían a unos abonos como inconstantes a la cartera. Entonces era pago fluctuante e incompleto Y ya para el momento en que se mandó la carta cese total de pagos ¿Ok?”.

- vii) Finalmente, está la exhibición de documentos solicitada por la demandada principal y decretada frente a RESTREPO HERMANOS, en la cual Russell Bedford certificó que en contabilidad existían soportes contables que dan cuenta que los pagos de los cánones del año 2024 se dieron de la siguiente forma:

- El canon del mes de noviembre de 2023, cuya factura según certificación se emitió el 22 de noviembre de 2023, se pagó en su totalidad el 19 de marzo de 2024.
- El canon del mes de diciembre de 2023, cuya factura según certificación se emitió el 7 de diciembre de 2023, se pagó en su totalidad el 26 de enero de 2024.
- El canon del mes de enero de 2024, cuya factura según certificación se emitió el 6 de enero de 2024, se pagó en su totalidad el 19 de marzo de 2024.
- El canon del mes de febrero de 2024, cuya factura según la certificación se emitió el 29 de febrero de 2024, se pagó en su totalidad el 2 de mayo de 2024.
- El canon del mes de marzo de 2024, cuya factura según certificación se emitió el 19 de marzo de 2024, se pagó en su totalidad el 6 de junio de 2024.
- El canon del mes de abril de 2024, cuya factura según certificación se emitió el 30 de abril de 2024, se pagó en su totalidad el 27 de junio de 2024.
- El canon del mes de mayo de 2024, cuya factura según certificación se emitió el 20 de mayo de 2024, se pagó en su totalidad el 27 de junio de 2024.
- El canon del mes de junio de 2024, cuya factura según certificación se emitió el 12 de junio de 2024, se pagó en su totalidad el 27 de junio de 2024.

Para el Tribunal, entonces, no hay duda alguna de que al menos durante los meses de noviembre de 2023 a junio de 2024, que son los que conciernen a las pretensiones de la demanda inicial, la arrendataria pagó su obligación por fuera del periodo contractualmente previsto. Adicionalmente, la representante legal de la convocante afirmó —en interrogatorio de parte que le practicó la demandada inicial— que había hasta tres (3) requerimientos de pago por escrito a la arrendataria, y algunos más en forma oral. Esos requerimientos corresponden —entiende el Tribunal— a los esfuerzos que la arrendadora realizó al menos a partir del año 2024, para que la arrendataria se pusiera al día en sus obligaciones contractuales.

Por lo tanto, se encuentra acreditado de manera suficiente y fiable, por documentos, por testimonios y por declaración de ambas partes —que en este sentido debe considerarse confesión, de acuerdo con el artículo 193 del Código General del Proceso— que la

arrendataria no pagó *oportunamente* el precio pactado por el arrendamiento durante los meses de noviembre y diciembre de 2023, así como los meses de enero, febrero y marzo, abril, mayo y junio de 2024, cuando la arrendadora envió la comunicación en virtud de la cual entendió terminado el contrato.

No se considera relevante para efectos del incumplimiento el hecho de que las facturas de los cánones de arrendamiento se hubiesen emitido por RESTREPO HERMANOS con posterioridad a los primeros cinco (05) días de cada mes, puesto que (i) dicha sociedad no se obligó a emitir las facturas en un periodo determinado, (ii) el periodo del pago del canon era contractualmente claro, y (iii) el pago del canon no se supeditó a la emisión de la factura o en su defecto, al cumplimiento de cualquier otro requisito adicional, distinto al mero paso del tiempo.

Para el Tribunal, esta falta de pago oportuna constituye verdadero incumplimiento de las obligaciones a cargo de la arrendataria y, en especial, de la que define el contrato de arrendamiento, que es el pago de un precio por la tenencia y uso de la cosa. En efecto, del artículo 1614 del Código Civil es posible entender que el incumplimiento, en general, reviste al menos tres formas: el incumplimiento puro y simple, el cumplimiento imperfecto y el cumplimiento tardío. Todas ellas dan lugar —en los términos de la disposición citada— a la indemnización de perjuicios, en los términos del artículo 1546 del mismo código.

En ese sentido, corresponde al Tribunal determinar si los incumplimientos de la arrendataria en los términos ya establecidos, son de aquellos que dan lugar a la terminación de un contrato de tracto sucesivo, es decir, si la consecuencia pretendida por la Convocante, de declarar terminado el contrato, puede ser acogida por el Tribunal.

De conformidad con la doctrina¹² y la jurisprudencia¹³, no cualquier incumplimiento activa la posibilidad de aniquilar la relación contractual por la vía de la resolución o terminación. El contrato, en ese sentido, sólo puede ser disuelto cuando la relevancia del incumplimiento permita concluir que el acreedor insatisfecho carece de interés actual en el cumplimiento de la prestación comprometida. Esta exigencia impide que el acreedor pretenda la resolución ante incumplimientos leves pues la gravedad del remedio implica la pérdida de utilidad para el deudor incumplido. Es preciso identificar criterios a partir de los cuales pueda calificarse la gravedad del incumplimiento, pues una vez disuelto el contrato, se aniquilan sus potencialidades económicas¹⁴. Con un examen general de razonabilidad y

¹² Claro Solar, Luis: *Derecho civil. Obligaciones*, t. I, Santiago: Imprenta Universal de Chile 1986, p. 190 y ss.; Fueyo Lanieri, Fernando: *Cumplimiento e incumplimiento de las obligaciones*, 3ª ed. Santiago: Editorial Jurídica de Chile, 2004, especialmente p. 307 y siguientes. En el derecho colombiano, puede verse un resumen de estas posiciones en García Vásquez, Diego: *Condición resolutoria tácita y responsabilidad del deudor*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 2014, p. 100, y especialmente Velásquez Gómez, Hernán Darío: *Estudio sobre obligaciones*. Bogotá: Temis, 2010, p. 144 y ss.

¹³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de septiembre 11 de 1984, M.P. Humberto Murcia Ballén; Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de octubre 19 de 2009, M.P. William Namén Vargas; Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de diciembre 18 de 2019, M.P. Arturo Solarte Rodríguez.

¹⁴ Hinestrosa, F., *ob. cit.*, vol. II., 879-882; Grondona, Mauro: “El incumplimiento del contrato: la imputabilidad y la gravedad a la luz de la economía de relación”, en Chinchilla, C. y Grondona, M. (editores): *Incumplimiento y sistema de remedios contractuales*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 2021, p. 272.

proporcionalidad¹⁵, se advierten al menos cuatro criterios para señalar si un incumplimiento es grave o no: el primero de ellos es la propia voluntad de las partes, que podrían calificar anteladamente el incumplimiento de ciertas obligaciones como grave, asignándole como consecuencia directa la resolución (o, en casos como el actual, la terminación) al tenor de lo pactado en el propio contrato. El segundo, es la desaparición de la finalidad perseguida por el contrato, lo cual implica examinar móviles que puedan deducirse contrato, aunque no se expresen en él. En tercer lugar, la entidad cuantitativa del incumplimiento. Y finalmente la pérdida de confianza entre las partes, frente a las posibilidades de cumplimiento de la otra.

En el caso presente, el contrato las partes calificaron anticipadamente, en la cláusula décimo cuarta del contrato de arrendamiento, el simple “no pago del canon dentro del término” previsto en el contrato, como incumplimiento que daba lugar a la terminación del contrato. De esta manera, sería suficiente la propia voluntad de las partes para entender que los retrasos en los que incurrió la arrendataria, ya serían suficientes para habilitar la terminación contractual. En efecto, además del pacto de intereses previsto en el parágrafo de la cláusula quinta, las partes estipularon que la consecuencia de la mora en el pago de la contraprestación pactada, sería terminación anticipada del contrato. Es decir: las partes le dieron alcance resolutorio (o, en rigor, de “terminación”) a la mora en el pago de las obligaciones dinerarias pactadas contractualmente, lo que equivale funcionalmente a calificar como “grave” el incumplimiento de estas prestaciones, tal como ocurrió en los meses de noviembre y diciembre de 2023 y enero a junio de 2024.

Pero hay otros criterios para determinar la potencial gravedad del incumplimiento, como se advirtió. Para el Tribunal, no puede pensarse que haya desaparecido o se haya frustrado la finalidad perseguida por el contrato, pese al reiterado incumplimiento de la señora CLAUDIA XIMENA GONZÁLEZ, pues ella no se sustrajo de una vez y para siempre al pago, sino que retrasó la satisfacción de sus obligaciones —incluso en meses— pero jamás dejó de reconocer que debía y abonó paulatinamente al capital y los intereses moratorios causados, de tal suerte que los ingresos por esos conceptos siguieron causándose para la arrendadora. Es decir: la arrendataria mantuvo un flujo de pagos tardíos, que al ingresar a las arcas de RESTREPO HERMANOS S.A. no frustraron material y completamente su interés en el Contrato. Repárese en que esa terminación no es la bilateral que entiende la arrendataria —y que ha alegado, por considerar que debía respetarse un preaviso—, sino la unilateral, por haberla calificado y contemplado en el acuerdo de voluntades.

Un tercer criterio, es el que estima la gravedad del incumplimiento a partir de la pérdida de confianza de una de las partes en la otra. Sobre él, es preciso decir —siguiendo a la doctrina— que “de la conducta culposa del deudor es posible establecer una pérdida de confianza para el acreedor, especialmente tratándose de contratos de tracto sucesivo o de ejecución diferida, en que el incumplimiento reiterado o bien la inexecución de ciertas obligaciones relevantes, genera al menos desconfianza a la parte incumplidora sobre el futuro de las prestaciones restantes de cumplimiento”¹⁶. Esto implica que un juicio sobre la

¹⁵ Así lo advierte Velásquez Gómez, *ob. cit.*, p. 251, quien añade: “el incumplimiento es grave cuando de haberlo previsto el otro contratante no habría celebrado el contrato, o lo hubiese hecho en otras condiciones, o cuando su incumplimiento excede un determinado porcentaje del valor total de la prestación” (Velásquez Gómez, *ob. cit.*, p. 253).

¹⁶ Reveco, Ricardo y Cárdenas, Hugo: *Remedios contractuales. Cláusulas, acciones y otros mecanismos de tutela del crédito*. Santiago de Chile: Lexis Nexis, 2018, p. 348 A este criterio, Mejías lo denomina subjetivo,

gravedad del incumplimiento bajo estos parámetros debe tender a comprobar si, frente al incumplimiento, el contratante que pide la resolución (o la terminación, como en este caso) tiene o no un interés objetivo en disolver el vínculo, lo cual quiere decir que podría tratarse de un incumplimiento que objetivamente no reviste gravedad, pero que suscita razonable desconfianza en el acreedor respecto de las posibilidades de cumplimiento del deudor¹⁷.

Ese es el criterio que el legislador emplea en la regulación típica del contrato de suministro¹⁸, contrato que —como el de arrendamiento que aquí se examina— es de tracto sucesivo, bilateral y oneroso. ¿Es esta norma aplicable al contrato de arrendamiento, por analogía? El Tribunal considera que —si no fuera suficiente la gravedad calificada por las partes para la mora— sí sería de aplicación analógica un criterio como el examinado, en contratos como el de arrendamiento, en el que hay prestaciones de género, periódicas o sucesivas que, incumplidas reiteradamente por el deudor, tienen la potencialidad de mermar la confianza del acreedor en la conducta futura o posterior de su deudor.

El Tribunal concluye, entonces, que los incumplimientos reiterados de CLAUDIA XIMENA GONZÁLEZ a lo largo varios meses entre noviembre de 2023 y junio de 2024 sí pueden ser calificados como graves, al menos en atención a dos criterios: el de la intención de las partes, con arreglo a lo expresamente pactado por ellas, y el de la pérdida de confianza recién esbozado. Lo anterior, porque tratándose de un contrato de tracto sucesivo, en el que hay prestaciones idénticas (de pagar una suma de dinero) que se causan por el mero paso del tiempo, el reiterado incumplimiento y acumulación de obligaciones dinerarias a cargo de la arrendataria, permite inferir razonablemente que los sucesivos incumplimientos se acumularían si la situación de impagos o pagos tardíos no llegaba a revertirse. Que esto fue lo que pensó la arrendadora, está probado, con declaraciones testimoniales y documentos y con la declaración de parte de su representante legal.

En segundo lugar, porque la prestación debida y en mora es la obligación principal o esencial a cargo de la arrendataria, de manera que como declaró la testigo DANIELA PRECIADO ÁLVAREZ, la arrendadora consideró necesario dar por terminado el contrato:

“Hasta la fecha en que se redactó la carta, la señora Claudia Ximena estaba en cese de pagos y atraso parcial. Tenía unos anteriores parciales, pero los últimos meses estaban sin pago, por lo cual se procedió como a enviarle la carta de terminación del contrato y el cobro de las obligaciones pendientes.

“porque su determinación se funda en la conducta que el deudor ha desplegado en la fase de ejecución del contrato, está fundado en la buena fe objetiva: pérdida de confianza del acreedor en el futuro cumplimiento de su deudor”. Véase: Mejías Alonzo, Claudia Carolina: “La resolución por incumplimiento”, en Vidal Olivares, A. y Ugarte Mostajo, D. (editores científicos): *Derecho de contratos. Perspectivas actuales. Armonización y principios, Incumplimiento y remedios*. Santiago: Tirant lo Blanch, 2021, p. 435.

¹⁷ Mejías, C., ob. cit., ibídem. En ese sentido, Principios de Derecho Contractual Europeo, art. 8:103, letra c); los Principios UNIDROIT, art. 7.3.1., letras c) y d); Principios Latinoamericanos de Derecho de los Contratos, art. 87, letras b) y c).

¹⁸ Código de Comercio, art. 973. El incumplimiento de una de las partes relativo a alguna de las prestaciones, conferirá derecho a la otra para dar por terminado el contrato, cuando ese incumplimiento le haya ocasionado perjuicios graves o tenga cierta importancia, capaz por sí solo de mermar la confianza de esa parte en la exactitud de la otra para hacer los suministros sucesivos.

“[...] Eh para la para el año 2024, al momento de la carta estaba consolidado un incumplimiento por no pago. Para los periodos anteriores se detectó que se hacían pagos parciales en fechas no correspondientes a las indicadas en el contrato y se hacían a unos a unos como inconstantes a la cartera. Entonces era pago fluctuante e incompleto. Y ya para el momento en que se mandó la carta cese total de pagos”.

Adicionalmente, las razones que esgrimió la arrendataria para su irregular situación de pagos no fueron acreditadas ni ante su acreedora ni en el presente proceso arbitral, de tal manera que ésta hubiese podido encontrar fórmulas negociales que permitieran la pervivencia del contrato en términos equitativos. En 2023 y 2024, ya la situación económica de la pandemia por Covid-19 había terminado, a tal punto que había cesado la vigencia de las normas excepcionales que rigieron en esa época. Por ello, aunque pudiera considerarse que hay buenas razones para pensar que los comerciantes sufrieron afectaciones como consecuencia de las medidas restrictivas de la circulación adoptadas como consecuencia de la pandemia, en el caso concreto esas afectaciones ya en 2023 habían pasado y, en cualquier caso, no fueron probadas en este proceso arbitral.

Así las cosas, estima el Tribunal que —pese a no tratarse de una prestación única, y por no haberse alcanzado un flujo de pagos que permitiera a la acreedora estabilizar su cartera—, los pagos tardíos de CLAUDIA XIMENA GONÁLEZ constituyen incumplimiento *grave* de las obligaciones a dinerarias a su cargo en el contrato de arrendamiento. Y ello es suficiente para acceder a las pretensiones primera, segunda, tercera y cuarta, de la demanda principal, como se hará, y sin perjuicio de lo que debe resolverse en relación con las excepciones propuestas, y frente a la demanda de reconvención.

C) Las excepciones propuestas

Cuatro excepciones formuló la arrendataria, como se dijo antes, frente a la demanda inicial. Consisten en (i) el debido cumplimiento del contrato de arrendamiento (porque pagó, aunque tardíamente y con intereses); (ii) la que denominó “Conocida claramente la intensión (sic) de los contratantes debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras Art. 1628 del Código Civil” (en virtud de la cual entiende que el contrato fue modificado por la conducta de las partes con posterioridad a la pandemia por Covid-19); (iii) mala fe de la arrendadora (que hace consistir en el hecho de que la demandante inicial haya afirmado que la relación de arrendamiento inició en 2018, cuando —en su sentir— proviene de 2012); y (iv) derecho de renovación (a la luz del artículo 518 del Código de Comercio).

(i) Debido cumplimiento del contrato de arrendamiento

Si el pago extemporáneo es o no incumplimiento, es cuestión que debe resolverse en este apartado, una vez se ha verificado que la arrendataria no pagó *oportunamente* sus obligaciones dinerarias mensuales. En la alegación de la arrendataria, el hecho de haberse pagado tardíamente con pago de los intereses moratorios pactados en el parágrafo de la cláusula quinta del contrato de arrendamiento, no constituye un incumplimiento porque la posibilidad de pago extemporáneo estaba prevista en el propio contrato y con una consecuencia específica, de manera que no sería verdadero incumplimiento.

De conformidad con el artículo 1602 del Código Civil, “todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”. El contrato de arrendamiento celebrado es válido —pues no se observan vicios de validez que den lugar a su nulidad absoluta y ninguna de las partes ha alegado su nulidad relativa— y, en ausencia de condición para pagar las sumas de dinero correspondientes al pago del precio pactado por el arrendamiento antes del día 5 de cada mes, concluye el Tribunal que, llegado el día señalado, esa obligación se convertía en pura y simple. Por lo tanto, hay que entender que el día 6 de cada uno de esos meses, si el pago no llegaba a la acreedora, la obligación correspondiente se encontraba incumplida pura y simplemente. Ese incumplimiento puro y simple queda fijado o consolidado, entonces, desde el momento en que ha vencido el plazo, pero se transforma en cumplimiento tardío si la obligación es pagada después.

Que una obligación sea pagada en forma tardía, no elimina del mundo jurídico el incumplimiento primigenio, es decir, no elimina del mundo el hecho de no haberse pagado dentro del plazo convenido por las partes. En efecto, al menos tres posibilidades existen para clasificar el incumplimiento obligacional: el incumplimiento puro y simple, el cumplimiento defectuoso y el cumplimiento tardío, al tenor de lo previsto en el artículo 1614 del Código Civil. Las tres modalidades son formas de afectar el derecho que tiene el acreedor a recibir completa la prestación a la que se obligó el deudor (artículo 1627 del Código Civil), con independencia de que el contrato o la ley prevean consecuencias específicas para el incumplimiento que se haya presentado. El acreedor insatisfecho, pues, ve afectado su derecho de crédito tanto cuando se incumple pura y simplemente, como cuando se cumple tardíamente.

Por lo tanto, si bien es cierto que la arrendataria pagaba sus obligaciones mensuales (y lo hacía tardíamente, sumando el pago de los intereses previstos contractualmente), no es menos cierto que cada mes repetía su conducta de no cumplirlas dentro del plazo acordado. Pero del hecho de que se hubiera pactado un pago de intereses por las obligaciones en mora, no debe seguirse que las partes hubiesen aceptado contractualmente los retardos en el cumplimiento de las obligaciones. Tal conclusión desnaturalizaría las instituciones del plazo, de la mora y el pacto mismo de intereses moratorios.

En efecto, para el Tribunal no es de recibo la argumentación consistente en el que el hecho de haberse pactado el cobro de intereses moratorios pueda equivaler a haberse tolerado contractualmente la mora o a haberse modificado el plazo para el cumplimiento de las obligaciones. Por el contrario, a las voces de los artículos 1617 y 884 del Código de Comercio, lo que hicieron las partes en el párrafo de la cláusula quinta del contrato de arrendamiento fue prever la tasa a la que debían cobrarse los intereses *moratorios*. Es decir, pactaron la tasa a aplicar para el caso de que una de ellas incurriera en mora, institución definida por el legislador (en el artículo 1608 del Código Civil, para eventos como el que nos ocupa) como aquella en la que está el deudor cuando “no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado”. Pactar la tasa de interés moratorio, en ese sentido, no equivale a tolerar el incumplimiento, sino a sancionarlo, previendo una consecuencia inmediata para cada evento en que se presente, que compensa al acreedor la no disponibilidad del pago que debió recibir de su deudor. En otras palabras, el pacto (y el pago) de intereses moratorios, no

libera al deudor de cumplir y no puede ser tenido como una subsanación del incumplimiento ni del cumplimiento tardío de las obligaciones. De hecho, la propia arrendataria, en interrogatorio de parte —según aparte de sus respuestas ya transcrito en parte anterior de este laudo— confesó de manera clara que nunca se produjo una modificación contractual del plazo para el pago de sus obligaciones.

Ahora bien: de conformidad con el artículo 1604 del mismo Código Civil, de la inejecución de la prestación (es decir, del no pago oportuno) habrá de presumirse que el incumplimiento es imputable. En el caso bajo examen, la arrendataria no alegó ni ausencia de culpa ni fuerza mayor en los términos de la última disposición citada, razón por la cual el Tribunal entiende que el cumplimiento tardío de su obligación pecuniaria le es imputable, lo que preliminarmente habilita al acreedor insatisfecho —es decir, a RESTREPO HERMANOS S.A. en su calidad de arrendador— a solicitar cualquiera de los mecanismos que tiene a su disposición frente al deudor incumplido, como en efecto procedió. Sobre esas consecuencias volverá el Tribunal más adelante.

En consecuencia, el Tribunal desestimaré la excepción denominada “Debido cumplimiento del contrato de arrendamiento”, porque considera que el pago de intereses moratorios con arreglo al pacto, en vez de enervar los efectos del incumplimiento, lo demuestra. Sólo se pagan intereses moratorios por el hecho de haberse incurrido en mora, esto es, por el hecho de no haberse cumplido la obligación dentro del término estipulado por las partes.

Con todo, el pago de intereses moratorios por el arrendatario no es incompatible con otras consecuencias derivadas del incumplimiento, como la terminación por parte del arrendador, o el cobro de la cláusula penal. Aunque de la mora simple o única no puede derivarse la terminación del contrato por sí misma, sí debe entenderse que el no pago por parte del arrendatario de la renta o precio dentro del término pactado es el incumplimiento de la obligación principal, esencial o fundamental a cargo de la arrendataria, especialmente si tal incumplimiento no fue tolerado por la sociedad arrendadora y así le fue informado por la acreedora¹⁹. En realidad, lo que en el caso bajo examen ocurrió, es que la arrendadora siempre advirtió a la arrendataria que el pago extemporáneo no era de recibo e intentó reconducir la conducta incumplidora de la arrendataria, tanto verbalmente como por escrito, con el fin de mantener la relación comercial, frente a la rebeldía de la hoy demandada, tanto desde antes de la pandemia (de lo cual obra prueba documental e incluso un acuerdo de pagos entre las partes para regularizar la cartera) como después de ella (de lo cual también obra prueba testimonial en relación con los múltiples requerimientos que se le hicieron a la arrendataria.

(ii) “Conocida la intensión (sic) de los contratantes, debe estarse más a ella que a lo literal de las palabras”

Ahora bien: como se vio, la arrendataria demandada ha sostenido, tanto en la respuesta a la demanda como en su interrogatorio de parte —y por vía de la excepción que denominó “Conocida la intensión (sic) de los contratantes, debe estarse más a ella que a lo literal de las palabras”— que desde la pandemia de del Covid-19 entendió lo que llamó una “nueva

¹⁹ Sobre ello, Cárdenas Mejía, Juan Pablo, *ob cit.*, p. 633.

dinámica” social y una tolerancia del pago del canon de arrendamiento por fuera del plazo contractualmente estipulado. En su interrogatorio de parte, por ejemplo, confesó explícitamente que no hubo modificación del contrato pero que “ellos” —se refiere a la sociedad arrendadora— “nunca me manifestaron pues que estaba mal, pues lo veía como bien me daban los plazos y nunca me solicitaron que si no pagaba al tiempo que era me iban a pedir el local. Entonces yo iba pagando cuando podía y tampoco me quedé nunca”²⁰.

Para el Tribunal debe establecerse una diferencia fundamental. Una cosa es el canon interpretativo de los contratos previsto en el artículo 1618 del Código Civil y otra, diferente, la *modificación* del contrato por la conducta de las partes. Así las cosas, el Tribunal descarta tajantemente que el citado precepto pueda ser empleado para entender que las partes con su conducta han modificado el acuerdo contractual. La disposición normativa en cuestión sólo puede ser empleada, en realidad, como criterio hermenéutico para desentrañar el sentido de una cláusula contractual, de manera que se le dé por el intérprete el sentido y alcance que obedezca a la real intención que las partes tuvieron al momento de su redacción y perfeccionamiento, si éste difiere de lo que, por error o descuido, plasmaron efectivamente en el texto del acuerdo de voluntades. Pero ese precepto no puede servir para modificar o alterar lo que quisieron pactar y pactaron efectivamente, por una conducta *posterior* de ambas partes o de una de ellas, pues exige, en todo caso, acreditar una divergencia entre lo que las partes quisieron realmente al momento de pactar la cláusula, y lo que quedó plasmado en ella. Y no hay, en el presente caso, tal divergencia: las partes quisieron pactar el pago de la renta dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, y así lo hicieron efectivamente.

Cosa distinta, es que el contrato se hubiese podido modificar con posterioridad a su perfeccionamiento. En gracia de discusión, el inciso final del artículo 1622 del mismo Código²¹ (y no el 1618) parece reflejar la idea que la demandada tuvo en mente al formular la excepción. Pero el Tribunal tampoco puede entender aceptable el uso de esa norma en este caso, por razones semejantes. En efecto, el artículo en cuestión es también un canon interpretativo, que exige una cierta equivocidad u oscuridad de la cláusula a interpretar, de manera que sea la conducta de las partes la que permita entender su contenido y alcance, y no es ello lo que ocurre en el presente caso. Lo que alega la arrendataria demandada no es que hay una cláusula que deba interpretarse a partir de la conducta de las partes, sino que la cláusula quinta fue modificada por la conducta de las partes.

En otras palabras: no tiene dudas la arrendataria ni de cuál era la intención de las partes en abril de 2018 al pactar el plazo previsto en la cláusula quinta del contrato de arrendamiento; ni duda acerca del sentido y alcance de lo efectivamente plasmado en ella; ni suscita oscuridades su texto, como para recurrir a la interpretación en función del artículo 1622. Por lo dicho, no está llamada a prosperar la excepción denominada “Conocida la intención (sic) de los contratantes, debe estarse más a ella que a lo literal de las palabras”.

²⁰ Interrogatorio de parte, contenido en la grabación de la audiencia, documento No. 78 del expediente virtual de MascInfo.

²¹ Art. 1622. Las cláusulas de un contrato se interpretarán unas por otras, dándosele a cada una el sentido que mejor convenga al contrato en su totalidad.

Podrán también interpretarse por las de otro contrato entre las mismas partes y sobre la misma materia. O por la aplicación práctica que hayan hecho de ellas ambas partes, o una de las partes con aprobación de la otra parte.

¿Pero puede entenderse modificada la cláusula quinta del contrato de arrendamiento, por el hecho de haber la deudora pagado sus obligaciones, con retraso respecto del precio contractualmente estipulado? No lo considera así el Tribunal, por una razón elemental. Las partes acordaron, en la cláusula décimo octava del contrato de arrendamiento, que cualquier modificación del contrato debería constar por escrito firmado por las partes. Este tipo de cláusulas buscan, en efecto, negar efecto vinculante a la conducta anterior y ulterior de las partes, para evitar alteraciones no reguladas expresamente en el acuerdo de voluntades, otorgando estabilidad al vínculo contractual original, de manera que se superpone el texto del contrato sobre las conductas desplegadas por las partes²². Esto es así, especialmente, en casos en los que además el acreedor de la prestación deja expresa constancia de no tolerar el pago extemporáneo, como ocurrió en el presente asunto, porque —como advierte Cárdenas Mejía— el hecho de que haya recibido el pago no puede privarle de su derecho a la terminación, pues él no aceptó el incumplimiento²³.

En cualquier caso, dado que la arrendataria ha alegado que desde 2020 siempre pagó extemporáneamente, debe el Tribunal detenerse aun brevísimamente en tal cuestión, pues la extemporaneidad de los pagos desde ese año estaría amparada por las normas de excepción del decreto 597 de 2020 —como lo sostuvo la demandante inicial— y está acreditado con prueba documental²⁴ que no fue desconocida ni tachada por las partes. De esta suerte, superada la vigencia de las normas excepcionales, habría que preguntarse si existió tolerancia de la sociedad arrendadora respecto de los pagos extemporáneos de la arrendataria. Y la respuesta es negativa: desde la misma correspondencia de 2020 en adelante, existe prueba en el expediente de que la arrendataria fue requerida en relación con la situación de mora respecto de sus obligaciones. Si bien es cierto que la correspondencia escrita no fue aportada ni con la demanda ni con el escrito de pronunciamiento sobre las excepciones —salvo la comunicación de 3 de junio de 2020— sí fue referida por partes y testigos y fue aportada con la demanda de reconvenición, razón por la cual el Tribunal no encuentra motivos para dudar de que existió, y se aportaron capturas de pantalla de conversaciones sostenidas entre Yorlady Rivera y la arrendataria, que dan cuenta de que tales requerimientos sí se hicieron y fueron reiterados.

En especial, se cuenta con el testimonio de Katherine Díaz²⁵ quien explicó que el comportamiento de las obligaciones de la señora CLAUDIA XIMENA GONZÁLEZ en el año 2024 —a diferencia de lo que ocurría en los meses y años anteriores— ya era de más de tres meses de mora, por cada mes, lo que explica que la comprensión de la arrendadora con las dificultades del negocio de la demandada, no pudiera persistir. Y, en consonancia con este, se cuenta con el testimonio de Yorlady Rivera²⁶, quien explicó cómo fue requerida la arrendataria en varias oportunidades, oralmente y por escrito, ya en el año 2024, circunstancia que corroboró la representante legal de la sociedad arrendadora en su propia declaración de parte, cuyos apartes fueron transcritos en apartado anterior de este laudo.

(iii) Mala fe de la arrendataria (sic)

²² Cárdenas, Hugo y Revoco, Ricardo: *ob. cit.*, p. 178 y ss.

²³ Cárdenas Mejía, Juan Pablo: *ob. cit.*, p. 633.

²⁴ Comunicación escrita del 3 de junio de 2020, dirigida a la arrendataria por la arrendadora, contenida en el Documento No. 46 de MascInfo.

²⁵ Contenido en la audiencia que corresponde al documento No. 78 de MascInfo.

²⁶ Sobre la tacha a esta testigo, véase el apartado correspondiente, más adelante en este laudo.

Por haberla desarrollado previamente, el Tribunal repetirá lo ya señalado en relación con la excepción de mala fe. En efecto, esta excepción se fundamenta en el hecho de que la arrendadora en su demanda haya fincado el inicio de la relación de arrendamiento en 2018 y no en 2012.

Como ya se advirtió, a pesar de lo formulado en la excepción, el documento que contiene el contrato de arrendamiento que estaba vigente entre las partes al momento de presentarse las diferencias que originan el litigio, fue efectivamente firmado por ellas en 2018, sin que ninguna de ellas lo haya desconocido o tachado. El hecho primero de la demanda de reconvención, incluso, parte de la suscripción de ese contrato de arrendamiento el día 23 de abril de 2018: ambas partes formularon sus pretensiones con fundamento en la existencia y validez del mismo contrato de arrendamiento y las cláusulas que contienen las obligaciones que las partes reclaman como incumplidas, son las del documento firmado en el año 2018 y, de hecho, el pacto arbitral que habilitó el funcionamiento de este Tribunal está contenido en ese contrato, y no en otro. De esta suerte, aun si el año 2012 llegara a ser relevante, de la prueba documental aportada por la parte demandante inicial al pronunciarse sobre las excepciones de mérito propuestas por la demandada inicial —prueba documental sobre la que ningún pronunciamiento realizó Claudia Ximena González—, se desprende que, en todo caso, para 2012 no era la demandada quien tenía la calidad de arrendataria del inmueble en cuestión.

Por todo lo dicho, entonces, la excepción denominada “Mala fe de la arrendataria” (sic) no está llamada a prosperar.

(iv) *Derecho de renovación*

De conformidad con esta excepción, la arrendataria considera que su posición está protegida por el contenido del artículo 518 del Código de Comercio, que brinda especial protección al arrendatario de locales comerciales.

Ninguna duda tiene el Tribunal de que el contrato de arrendamiento celebrado en 2018 produjo la ocupación del local objeto de esta litis por más de dos años, y que además lo ha hecho con un único establecimiento de comercio por parte de la arrendataria. Con esta afirmación se satisfacen los dos primeros requisitos de la renovación, a saber: (a) la ocupación del inmueble por un término no inferior a dos años consecutivos; (b) la destinación del mismo al desarrollo de un mismo establecimiento de comercio. Con todo, el tercer requisito (c) es el cumplimiento satisfactorio por parte del arrendatario de las obligaciones contractuales a su cargo.

Como ya se ha advertido, el Tribunal encuentra que la persistencia de la conducta de la demandada inicial en realizar los pagos por fuera del periodo contractualmente estipulado, es verdadero incumplimiento de la principal obligación de la arrendataria. Por lo tanto, ante la ausencia de este requisito, no es posible discutir siquiera el derecho a la renovación, razón que basta por sí sola para declarar no probada esta excepción. Sin embargo, hay una razón profunda que lo refuerza: el derecho a la renovación sólo se discute para proteger al

arrendatario, cuando el arrendador pretende que al vencimiento del plazo o término pactado, éste se marche del local comercial, y que por esa vía se impida la discusión de los términos en los cuales el contrato debe ser renovado (término de duración, nuevo canon, etcétera).

En efecto, el artículo 518 del Código de Comercio —que constituye el centro de la protección establecida en favor del arrendatario de local comercial—, busca garantizar la estabilidad de la actividad económica del arrendatario evitando la terminación abrupta del contrato de arrendamiento después de la consolidación de su negocio. El derecho a la renovación, entonces, no surge de manera automática, sino que brota del cumplimiento satisfactorio por parte del arrendatario de las obligaciones contractuales a su cargo, tras haber acreditado el establecimiento de comercio²⁷. Así, el incumplimiento contractual impediría al arrendatario reclamar como suyo un derecho a la renovación cuando llegue la ocasión de renegociar los términos contractuales, y exime al arrendador de la obligación de renovar: con fundamento en el principio de la buena fe contractual, el legislador entiende que, ante el incumplimiento del arrendatario, se ha roto la confianza entre las partes.

Así las cosas, como no estamos ante el evento de la negociación de los términos de la renovación al vencimiento del término de duración contractual pactado, y se ha probado que la demandada inicial incumplió de manera reiterada su obligación de pagar *oportunamente* el precio del arrendamiento pactado, la excepción denominada “Derecho de renovación” no está llamada a prosperar.

D) Las pretensiones

Por lo que viene de decirse —y como se había anticipado— el Tribunal accederá a las pretensiones de la demanda principal por encontrar que se ha producido el supuesto de hecho que las soporta, que es la acreditación del incumplimiento con efectos resolutorios o de terminación del contrato, en relación con las obligaciones principales a cargo de la arrendataria CLAUDIA XIMENA GONZÁLEZ.

En consecuencia, se declarará tanto el incumplimiento del contrato, como la terminación del mismo, que corresponden a las pretensiones primera y segunda de la demanda principal. Como las partes pactaron la terminación unilateral del acuerdo de voluntades con arreglo al incumplimiento obligacional —como se vio en apartes anteriores de este laudo— y la comunicación del 18 de junio de 2024²⁸ materializó esa prerrogativa, la fecha a partir de la cual el Tribunal entiende terminado por incumplimiento grave el contrato de arrendamiento suscrito por las partes el 23 de abril de 2018, será el 18 de junio de 2024, pues a falta de prueba diferente sobre el momento en que esa comunicación le fue entregada a la arrendataria, el Tribunal presumirá que la fecha plasmada en esa comunicación es aquella en la que le fue entregada, toda vez que obra respuesta de la arrendataria a esa comunicación, del 12 de julio del mismo año, lo que hace presumir que sí la conoció de manera oportuna. De la correspondencia cruzada con posterioridad por las partes, no se desprende tampoco una fecha diferente.

²⁷ Gómez Estrada, César: *De los principales contratos civiles*. 3ª ed. Bogotá: Temis, 1999, p. 303 y ss.

²⁸ Documento obrante dentro del documento No. 6 del expediente digital en MascInfo.

Como consecuencia de lo anterior, es decir, de entender que el contrato de arrendamiento terminó el 18 de junio de 2024 por incumplimiento grave de la arrendataria, el Tribunal accederá a las pretensiones tercera, cuarta y sexta de la demanda principal, y se abstendrá de pronunciarse sobre la pretensión quinta —por las razones expuestas en este laudo sobre la competencia para ello—. Sobre la pretensión séptima, se pronunciará al resolver sobre las costas y agencias en derecho.

En primer lugar, en relación con la cláusula penal, de conformidad con la cláusula décima tercera del contrato de arrendamiento, el Tribunal condenará a la arrendataria CLAUDIA XIMENA GONÁLEZ al pago de una suma equivalente a tres meses del canon que estaba vigente al momento en el que se declarará la terminación del contrato de arrendamiento, es decir, DOS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS (\$2.752.879.00) para un total de OCHO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS (\$8.258.637.00).

Para el pago de la cláusula penal, se concederá a la demandada inicial un término de cinco (5) días hábiles, contados a partir de la ejecutoria del presente laudo, vencidos los cuales se causarán intereses moratorios civiles del 6% anual.

En relación con la pretensión de restitución, debe decirse que es consecuencia necesaria de considerar que la restitución del inmueble al término del contrato de arrendamiento es una de las obligaciones del arrendatario. En efecto, una de las obligaciones del arrendatario es la de restituir la cosa arrendada, al terminar el contrato, en virtud del artículo 2005 del Código Civil. El artículo 2007 del mismo Código establece que respecto de esta obligación en particular, no basta con la terminación del contrato por cualquier causa, sino que el arrendatario debe ser constituido en mora de restituir la cosa arrendada, por requerimiento del arrendador. En el caso presente, ese requerimiento se produjo por escrito mediante comunicaciones sucesivas, del 18 de junio de 2024 en adelante, que obran en el expediente y no fueron desconocidas por la arrendataria, pero además, el numeral 3º artículo 1608 del Código Civil, señala que la demanda judicial es la forma subsidiaria para constituir en mora al deudor, razón por la cual este requisito estaría satisfecho con la demanda que dio origen a este proceso.

Por lo tanto, como quiera que el Tribunal accederá a la pretensión de terminación del contrato, se ordenará a la arrendataria CLAUDIA XIMENA GONZÁLEZ la restitución del inmueble arrendado, ubicado en la Calle 45 #50 – 54, restitución que deberá llevar a cabo en un término máximo de cinco (5) días hábiles, contados a partir de la de ejecutoria de este laudo. Dicha restitución deberá hacerse en los términos en las condiciones en las que le fue entregado, salvo el desgaste por el uso normal del inmueble, y a paz y salvo por concepto de servicios públicos.

4. Las pretensiones de reconvención relacionadas con la obligación de reparar y asegurar el inmueble

No cabe duda de que una de las obligaciones del arrendador es realizar las reparaciones

necesarias, como consecuencia de su deber de mantener la cosa arrendada en buen estado. En aplicación del artículo 1998 del Código Civil (aplicable al arrendamiento de locales comerciales), corresponde al arrendador, en principio, la reparación necesaria por eventos diferentes del deterioro que sufre la cosa por su uso normal.

A) Lo pretendido

De conformidad con lo alegado en la demanda de reconvención, la señora CLAUDIA XIMENA GONZÁLEZ ZULUAGA habría cumplido siempre el pago de sus obligaciones contractuales en calidad de arrendataria, pues los “pequeños retrasos” en el pago del canon o renta, había sido siempre tolerado por la arrendadora, desde el año 2020. En relación con esos pagos, el Tribunal remite a lo ya expresado en apartados anteriores de este laudo, en el sentido de que carecen de prueba, ya la demandante en reconvención no aportó los soportes documentales de sus afirmaciones, con fundamento en su propia contabilidad. Con todo, a este respecto, el Tribunal —por efectos de economía procesal— se remite a lo ya resuelto en relación con el incumplimiento de las obligaciones de la arrendataria, lo cual proyectará sus efectos en lo que ha de decidirse aquí.

Ahora bien: el núcleo fundamental de la demanda de reconvención consiste en que la arrendadora RESTREPO HERMANOS S.A. se ha negado a hacer las reparaciones en el local arrendado, derivadas de las humedades que ocasionaron daños en el inmueble. Como consecuencia de lo anterior, la demandante en reconvención reclama que se condene a la arrendadora a efectuar las reparaciones que pidió en el mes de junio de 2024, que le restituyan lo invertido en las reparaciones y el pago de la cláusula penal. Adicionalmente, solicita se declare el incumplimiento de la obligación de asegurar el inmueble a cargo de la arrendadora y, en consecuencia, también el pago de la cláusula penal.

B) Lo que arroja la prueba practicada

i) Sobre la obligación de reparar

De las declaraciones del señor JORGE IVÁN GÓMEZ y de los documentos aportados con la demanda de reconvención, es posible concluir que, en efecto, la demandante en reconvención realizó reparaciones en el inmueble objeto del varias veces mencionado contrato de arrendamiento. Sin embargo, el señor GÓMEZ —ante pregunta del Tribunal— expresamente señaló que llevó a cabo las reparaciones el 14 de agosto de 2024.

“JORGE IVÁN GÓMEZ SALAZAR: Bueno, el arreglo lo hice el primero. Fue el 14 de agosto. PREGUNTADO: ¿De qué año? JORGE IVÁN GÓMEZ SALAZAR: Del 2024 [...] El segundo fue en octubre fue el 28 y el tercero fue en febrero, el 15 de febrero. PREGUNTADO: ¿Después de esa fecha, el 15 de febrero, usted volvió a ese local de la señora Claudia Ximena? JORGE IVÁN GÓMEZ SALAZAR: Sí, yo he ido por ahí de paso y de paso porque la humedad sigue. Ya seco, se ve muy descascarado eso, pero ya ella no decidió a no meterle más plata a eso porque se le perdió mucha plata”.

De conformidad con lo resuelto en apartes anteriores de este laudo, dichas reparaciones —cuya fecha coincide con un documento suscrito y reconocido por el mismo señor GÓMEZ SALAZAR— fueron realizadas cuando ya el contrato de arrendamiento había terminado, por incumplimiento de la parte arrendataria, cerca de dos meses antes. En efecto, no sólo el contrato ya había terminado, sino que la arrendataria —que había sido notificada— se declaró en rebeldía frente a la terminación y se opuso a la restitución del inmueble, que se le había pedido para el mes de julio.

Es decir: la arrendataria, en lugar de restituir el inmueble, procedió —en contra de la voluntad de la arrendadora— a realizar reparaciones en el inmueble, a pesar de que ya había sido notificada de la terminación del contrato de arrendamiento. Y ello no quiere decir que la arrendadora no supiera de los daños presentados, o no quisiera realizar por su cuenta las reparaciones, pues la prueba testimonial recaudada —especialmente, el testimonio de Carlos Augusto Ramírez— da cuenta de que RESTREPO HERMANOS S.A. tuvo conocimiento efectivo, en junio de 2024, de que la entidad de los daños y de que debía proceder a su reparación, pero confió —como lo corrobora la declaración de parte de su representante legal— en que podría proceder a realizarlas, si la arrendataria se hubiese avenido a la obligación de restituir el inmueble a la terminación del contrato, cosa que evidentemente no ocurrió.

Así las cosas, cualquiera sea el valor de las reparaciones realizadas por la demandante en reconvención, este Tribunal no puede reconocerlas, al menos por dos razones:

En primer lugar, porque dependen de que la sociedad arrendadora tuviese la obligación de efectuarlas para permitir el uso del bien por parte de la arrendataria, y ya quedó dicho en este laudo, que desde el 18 de junio de 2024, tal obligación no puede tener asidero en el contrato de arrendamiento suscrito en abril de 2018, pues en aquella fecha terminó, por incumplimiento de la arrendataria. De esta suerte, si los daños fueron comunicados a la arrendadora el día en que terminó el contrato de arrendamiento, bastaba con la restitución del inmueble a la demandada en reconvención, para que esta procediera a las reparaciones, si a bien lo tenía.

Pero tal conducta, a partir de esa fecha, era potestativa de RESTREPO HERMANOS S.A. en calidad de propietaria del inmueble y no una obligación suya en calidad de arrendadora: si el vínculo contractual de arrendamiento fenecía en esa fecha del 18 de junio, lo hacía para todos los efectos. En ese sentido, entonces, no puede prosperar la pretensión primera principal de la demanda de reconvención —consistente en declarar el incumplimiento de la obligación de reparar— y habrá de prosperar, en cambio, la excepción denominada “Cobro de lo no debido”, formulada por la demandada en reconvención, pues en el momento en que se debieron hacer las reparaciones, ni CLAUDIA XIMENA GONZÁLEZ era arrendataria, ni RESTREPO HERMANOS S.A. era arrendadora. Incluso, haber procedido a esas reparaciones, es una vulneración directa de la prohibición prevista en la cláusula octava del contrato de arrendamiento, que explícitamente pretendía impedir que la arrendataria realizara obras o mejoras como las que acometió, sin expresa autorización de la arrendadora, disposición que se completó con un acuerdo de voluntades en virtud del cual esas mejoras acceden a la propiedad de la arrendadora y no pueden ser cobradas ni descontadas por la arrendataria. Dicho pacto debe respetarse, porque se trata de un acuerdo de voluntades

existente y válido.

En segundo lugar, porque las conductas desplegadas por las partes al margen del contrato de arrendamiento (en virtud de nuevos vínculos contractuales, cuasicontractuales o extracontractuales que hubiesen surgido desde la terminación del arrendamiento en adelante), no pueden ser objeto de pronunciamiento por este Tribunal, aunque versen sobre el mismo inmueble que fue objeto del contrato de arrendamiento que contiene la cláusula que le habilitó para pronunciarse, debido a que la competencia deferida por las partes, se reduce exclusivamente a lo atinente al contrato de arrendamiento.

Por las razones mencionadas, entonces, no pueden prosperar las pretensiones primera consecucional (consistente en que RESTREPO HERMANOS S.A. efectúe las reparaciones), segunda consecucional (consistente en que RESTREPO HERMANOS S.A. restituya a CLAUDIA XIMENA GONZÁLEZ lo pagado cuando ya el contrato de arrendamiento había terminado) ni tercera consecucional (correspondiente al pago de la cláusula penal por no haber realizado las reparaciones).

ii) Sobre la obligación de asegurar el inmueble

Ahora bien: en relación con la pretensión segunda declarativa principal, la demandante en reconvención sostiene que no haber asegurado el inmueble arrendado, constituye incumplimiento de la cláusula décima del contrato de arrendamiento, que a tal conducta obligaba a la arrendadora. Sin embargo, el Tribunal encuentra que ninguno de los hechos de la demanda de reconvención hace alusión alguna a la mencionada pretensión. En efecto, la pretensión declarativa consistente en que se declare el incumplimiento de la obligación de asegurar (y la consecucional consistente en el pago de la cláusula penal), tendrían que derivarse de un fundamento fáctico y, en estricto sentido, de un requerimiento para constituir en mora a la arrendadora respecto de tal obligación de hacer, el cual debió realizarse en los términos del artículo 1610 del Código Civil.

No sólo no encuentra el Tribunal hechos o debate probatorio relacionado con tal obligación de aseguramiento, sino que tampoco encuentra que la arrendataria hubiese formulado requerimiento para la constitución en mora a RESTREPO HERMANOS S.A. durante la vigencia del contrato. Ningún medio probatorio se dirigió a acreditar este extremo fáctico por parte de la pretensora en reconvención por la demandante en reconvención. No obstante ello, sí aportó la demandada en reconvención prueba documental —no techada ni desconocida por la demandante en reconvención— que acredita la existencia de un seguro que ampara los riesgos previstos en el contrato de arrendamiento, para la vigencia comprendida entre los meses de abril de 2024 y abril de 2025 y en relación con el inmueble arrendado (cuya dirección aparece como explícitamente incluida en el seguro, en la página 4 del citado documento).

Ciertamente, no hay ninguna otra póliza correspondiente a periodos o vigencias anteriores, pero la póliza aportada explícitamente señala que se trata de una “renovación”, lo que indica con total certeza que hubo al menos una vigencia anterior a la presentada. En ese sentido, si bien no obra prueba absoluta de la vigencia de una póliza durante todos los años en los que

estuvo en operación el contrato de arrendamiento, sí hay prueba directa de que al menos en las vigencias 2023-2024 y 2024-2025, el inmueble arrendado estuvo asegurado, lo que permite inferir con alto grado de probabilidad que también lo estuvo en años anteriores, pues no obra ningún requerimiento de la arrendataria para constituir en mora a la arrendadora respecto de esta obligación.

Por lo anterior, tampoco prosperará la pretensión segunda principal de la demanda de reconvención, y sí lo hará la excepción denominada “Ausencia de incumplimiento”, formulada por RESTREPO HERMANOS S.A.

C) Las excepciones propuestas

Dispone el artículo 282 del Código General del proceso que cuando se encuentre probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe el Tribunal abstenerse de examinar las restantes.

De conformidad con lo dicho en el apartado precedente, el Tribunal encuentra que los fundamentos fácticos de la excepción denominada “Cobro de lo no debido”, conducen a rechazar las pretensiones primera declarativa principal, y las consecuenciales mencionadas. Lo anterior, porque el hecho de haberse terminado el contrato de arrendamiento el 18 de junio de 2024, impide considerar pretensiones que sólo podrían tener lugar en vigencia del contrato. En ese sentido, el Tribunal se abstendrá de examinar las excepciones denominadas “Improcedencia del daño material”, “Indebida solicitud de reparación de perjuicio patrimonial” y “Excepción de contrato no cumplido”, en aplicación de la norma procesal antes aludida.

Igualmente, de conformidad con la póliza de seguro mencionada, que obra como prueba documental, hay prueba suficiente para declarar la prosperidad de la excepción denominada “Ausencia de incumplimiento”, razón por la cual el Tribunal no examinará, por sustracción de materia, la “Excepción de contrato no cumplido” en relación con la pretensión segunda principal.

III. LA TACHA DE YORLEDY RIVERA MENESES

Corresponde al Tribunal examinar la tacha formulada a la testigo Yorledy Rivera, por parte del apoderado de la convocada inicial, quien señaló que la fundamentaba en la “circunstancia de dependencia con relación a la demandante”, lo cual —según afirmó— circunstancias que podrían llegar a afectar su credibilidad o imparcialidad.

Conocido es que la tacha, en el Código General del Proceso, no imposibilita ni la recepción del testimonio ni su valoración. De conformidad con el artículo 211 del Código General del proceso, la tacha simplemente obliga al juez —y en este caso, al Tribunal— a analizar el testimonio en el momento de fallar.

Considera el Tribunal, en efecto, que la condición laboral de la señora Yorlady Rivera Meneses, se encuentra teóricamente entre las causales de tacha de los testigos, pues ella misma declaró ser empleada actual de la sociedad convocante inicial. Sin embargo, del contenido de su declaración no se advierten dudas, contradicciones o afirmaciones que tiendan a cuestionar su credibilidad o su imparcialidad. En efecto, cuando la relación laboral (o en estricto sentido, de dependencia) es la razón en virtud de la cual el testigo conoce los hechos sobre los que versa el testimonio, minar formalmente los efectos de su declaración sería un contrasentido: en lugar de proteger la credibilidad de la prueba recaudada, atentaría contra el derecho a la prueba de quien aporta o solicita el testimonio correspondiente, y dejaría al proceso huérfano de los medios de convicción necesarios para la averiguación de la verdad.

Así las cosas, dado que (i) no se advierten verdaderos motivos de duda sobre la credibilidad de ninguna de las afirmaciones realizadas por la testigo, y (ii) la razón que se tuvo para la tacha es precisamente la razón en virtud de la cual la señora Yorlady Rivera Meneses conoció los hechos sobre los que declaró —pues de otra manera no hubiera tenido conocimiento ni de la demandada inicial ni de la relación contractual entre las partes— la tacha formulada no conduce al Tribunal a conclusión alguna que, en punto de la valoración de ese testimonio, le lleve a afectar o disminuir el peso probatorio que pudiera tener.

IV. JURAMENTO ESTIMATORIO

En virtud de lo dispuesto en el artículo 206 del Código General del Proceso, sería procedente pronunciarse sobre el juramento estimatorio realizado por la parte demandante en reconvencción. Sin embargo, dado que las pretensiones asociadas a ese juramento estimatorio no prosperan por razón diferente de la prevista en esa disposición, el Tribunal considera que no hay lugar a la imposición de las consecuencias en ella previstas.

V. CONDUCTA PROCESAL DE LAS PARTES

El artículo 280 del Código General del Proceso, que establece el contenido que han de tener las sentencias y que es aplicable al proceso arbitral, dispone que “El juez siempre deberá calificar la conducta de las partes y, de ser el caso, deducir indicios de ellas”; norma que se acompasa con el artículo 241 del mismo código, que dispone que “El juez podrá deducir indicios de la conducta de procesal de las partes”.

Como ya ha quedado expresado en las consideraciones del presente laudo, el Tribunal destaca especialmente que el trato cordial de las partes y sus apoderados fue la regla general a lo largo de todo el trámite procesal. Por lo demás, no encuentra el Tribunal que se haya producido alguna conducta que merezca el reproche constitutivo de indicios. La totalidad de los hechos que se consideran probados en este laudo, encuentra respaldo en otros medios de prueba.

VI. COSTAS

Para efectos de las costas, el Tribunal considera aplicable el artículo 365 del Código General del Proceso. En dicha norma se dispone que se condenará en costas a la parte “vencida en el proceso”. Dado que prosperan las pretensiones de la demanda principal y fracasan las de la demanda de reconvención, se condenará en costas a CLAUDIA XIMENA GONZÁLEZ ZULUAGA, así:

- Por concepto de expensas, no encuentra el Tribunal que se hayan causado, salvo lo atinente a los honorarios y gastos del Tribunal.
- Por concepto de agencias en derecho, se aplicará el Acuerdo PSAA16-10554, que fija el valor de las agencias en derecho en los procesos de única instancia, entre el 5 y el 15% del valor de lo pretendido. En ese sentido, una cosa es la fijación de la cuantía, y otra lo pretendido. Dado que las pretensiones ascendieron únicamente al valor de la cláusula penal, es sobre ese valor que se fijarán las agencias en derecho en un 10%, para un total de OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS (\$825.863.00).
- Por concepto de honorarios y gastos del Tribunal, se condenará a CLAUDIA XIMENA GONZÁLEZ a reembolsar a la demandante RESTREPO HERMANOS S.A., la suma de TRES MILLONES CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS VEINTICINCO PESOS (\$ 3.199.725.00).

DECISIONES DEL TRIBUNAL

En mérito de todo lo expuesto, el Tribunal Arbitral constituido para dirimir en derecho la controversia suscitada entre RESTREPO HERMANOS S.A. y CLAUDIA XIMENA GONZALEZ ZULUAGA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DESESTIMAR la tacha de la testigo Yorladi Rivera Meneses, por las razones expuestas en la parte considerativa de este laudo.

SEGUNDO: DECLARAR no probadas las excepciones denominadas “Debido cumplimiento del contrato de arrendamiento”, “Conocida la intensión (sic) de los contratantes, debe estarse más a ella que a lo literal de las palabras”, “Mala fe de la arrendataria” (sic) y “Derecho de renovación”, propuestas por la demandada inicial frente a la demanda principal, de conformidad con las consideraciones de este laudo.

TERCERO: ACCEDER a la pretensión primera de la demanda principal, en el sentido de declarar que CLAUDIA XIMENA GONZÁLEZ, en calidad de arrendataria, incumplió el contrato de arrendamiento suscrito con la sociedad RESTREPO HERMANOS S.A., en calidad de arrendadora, el 23 de abril de 2018, sobre el local comercial ubicado en la calle 45 no. 50-54 de Medellín, incumplimiento imputable de forma exclusiva a la primera, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este laudo.

CUARTO: ACCEDER a la pretensión segunda de la demanda principal, en el sentido de delcarar que, como consecuencia de lo anterior, el contrato de arrendamiento de local comercial suscrito entre la sociedad RESTREPO HERMANOS S.A., en calidad de arrendadora, y CLAUDIA XIMENA GONZÁLEZ, en calidad de arrendataria, terminó el día 18 de junio de 2024, por el incumplimiento reiterado y grave de ésta en el pago de los canones de arrendamiento, de conformidad con lo expresado en la parte motiva de este laudo.

QUINTO: ACCEDER a la pretensión tercera de la demanda principal y, en consecuencia, condenar a CLAUDIA XIMENA GONZÁLEZ a pagar a la sociedad RESTREPO HERMANOS S.A., a título de cláusula penal, una suma de OCHO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS (\$8.258.637.00), que deberá pagar en un término de cinco (5) días hábiles contados desde la ejecutoria del presente laudo.

SEXTO: ACCEDER a la pretensión cuarta de la demanda principal y, en consecuencia, ordenar a CLAUDIA XIMENA GONZÁLEZ la restitución del inmueble arrendado, localizado en la Calle 45 No. 50-54 de Medellín, en las condiciones en las que le fue entregado, salvo el desgaste por el uso normal del inmueble y a paz y salvo por concepto de servicios públicos.

SÉPTIMO: DENEGAR las pretensiones primera principal declarativa, segunda principal declarativa, primera consecucional, segunda consecucional, tercera consecucional, cuarta consecucional y quinta, de la demanda de reconvención, por las razones expuestas en la parte motiva de este laudo.

OCTAVO: DECLARAR probadas las excepciones denominadas “Cobro de lo no debido” y “Ausencia de incumplimiento” formuladas en la demanda de reconvención, por las razones expuestas en la parte motiva de este laudo.

NOVENO: ABSTENERSE de imponer las sanciones previstas en el artículo 206 del Código General del Proceso, por las razones expuestas en el apartado correspondiente de las consideraciones de este laudo.

DÉCIMO: CONDENAR en costas a CLAUDIA XIMENA GONZÁLEZ ZULUAGA y a favor de RESTREPO HERMANOS S.A. por las siguientes sumas de dinero, de conformidad con lo señalado en las consideraciones de este laudo:

- Por concepto de agencias en derecho, OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS (\$825.863.00).
- Por concepto de honorarios y gastos del Tribunal, TRES MILLONES CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS VEINTICINCO PESOS (\$ 3.199.725.00).

DÉCIMO PRIMERO: DECLARAR causado el saldo de los honorarios del árbitro único y de la secretaria. En consecuencia, el árbitro único procederá a efectuar los pagos correspondientes.

DÉCIMO SEGUNDO: ORDENAR el pago de la contribución arbitral a cargo del árbitro único y de la secretaria (Art. 362 de la Ley 1819 de 2016), para lo cual el árbitro único hará las deducciones y librará las comunicaciones respectivas.

DÉCIMO TERCERO: ORDENAR la liquidación final y, si a ello hubiere lugar, la devolución a las partes de las sumas no utilizadas de la partida de Gastos del proceso.

DÉCIMO CUARTO: ORDENAR la expedición de copias auténticas de este laudo, con las constancias de ley y con destino a cada una de las partes.

DÉCIMO QUINTO: DISPONER que, en firme esta providencia, el expediente se entregue para su archivo al Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia (Art. 47 de la Ley 1563 de 2012).

El presente laudo se notifica a través de mensaje de datos, el día 11 de diciembre de 2025.

Maximiliano Alberto Aramburo Calle
MAXIMILIANO ALBERTO ARAMBURO CALLE
Árbitro Único

CRISTINA ARISTIZÁBAL JOHNSON
Secretaria



Certificado de firma

Para los efectos legales pertinentes, **la parte manifiesta que ha decidido suscribir el presente documento de manera electrónica**, y declara 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, **reconoce la plena validez tanto de lo dispuesto en el clausulado del presente documento** como de la firma electrónica que en él se asientan.

Autenticidad

MAAC	MAXIMILIANO ALBERTO ARAMBURO CALLE	E-mail	maramburo@aramburorestrepo.co
	Autenticado con:	Teléfono	+573152702638
	Correo electrónico	IP	190.28.111.22
	Teléfono	Rol	Firmante
	Código OTP	Firmado	11/12/25, 15:10:06 GMT-5
Hash de firmante:		7ae1e747650af29ee61bbaf41362405bddaa8eb11bfcbb77dd4b4afb7be67f3a	

Integridad del documento

📄 Número de documento: WDH51V9MXJ

🔒 Función Hash: SHA-256

Hash del documento: d567b48b1db2fd9ab8b59433c83b16e9b54e9354a8beb0af5be92184489e11a1

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