

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR ALEJANDRO GARCÍA RAMOS CONTRA RICARDO  
JOSÉ MEJÍA JARAMILLO, CHRISTIAN FELIPE CANO BERMÚDEZ, VICTORIA ANDREA VELÁSQUEZ  
NEGRETE Y LEIDY JOHANA GAVIRIA OCAMPO

CASO: 2023 A 005

**CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA**

**CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACIÓN**

**LAUDO ARBITRAL**

**ALEJANDRO GARCÍA RAMOS**

**CONTRA**

**RICARDO JOSÉ MEJÍA JARAMILLO, CHRISTIAN FELIPE CANO BERMÚDEZ,  
VICTORIA ANDREA VELÁSQUEZ NEGRETE Y LEIDY JOHANA GAVIRIA  
OCAMO**

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR ALEJANDRO GARCÍA RAMOS CONTRA RICARDO JOSÉ MEJÍA JARAMILLO, CHRISTIAN FELIPE CANO BERMÚDEZ, VICTORIA ANDREA VELÁSQUEZ NEGRETE Y LEIDY JOHANA GAVIRIA OCAMPO

CASO: 2023 A 005

**MEDELLÍN, VEINTISIETE (27) DE NOVIEMBRE  
DE 2024**

**Radicado No. 2023 A 005**

Medellín, viernes ocho (08) de noviembre de dos mil veinticuatro (2024)

---

**LAUDO ARBITRAL**

Surtida como se encuentra la totalidad de las actuaciones procesales previstas en la Ley 1563 de 2012 para la debida instrucción del trámite arbitral y siendo la fecha señalada para llevar a cabo la audiencia de fallo, el Tribunal profiere en derecho el Laudo que pone fin al proceso arbitral convocado para dirimir las diferencias surgidas entre **ALEJANDRO GARCÍA RAMOS**, (en adelante el Convocante) y **RICARDO JOSÉ MEJÍA JARAMILLO, CHRISTIAN FELIPE CANO BERMÚDEZ, VICTORIA ANDREA VELÁSQUEZ NEGRETE Y LEIDY JOHANA GAVIRIA OCAMO** (en adelante el Convocados), previos los siguientes:

**I. ANTECEDENTES**

**A. EL PACTO ARBITRAL**

El día dos (02) de marzo de 2022, el señor Alejandro García Ramos, en calidad de arrendador, y los señores Leidy Johana Gaviria Ocampo, Christian Felipe Cano Bermúdez y Victoria Andrea Velázquez Negrete, en calidad de arrendatarios, y el señor José Ricardo Mejía en calidad de deudor solidario de los arrendatarios, celebraron el Contrato de Arrendamiento del Apartamento 102, (en adelante, el “Contrato”).

El Contrato contiene en su cláusula trigésima primera una cláusula compromisoria en el siguiente sentido:

*“TRIGÉSIMA PRIMERA - CLÁUSULA COMPROMISORIA. Toda controversia o diferencia relativa a este contrato será dirimida por*

2

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR ALEJANDRO GARCÍA RAMOS CONTRA RICARDO  
JOSÉ MEJÍA JARAMILLO, CHRISTIAN FELIPE CANO BERMÚDEZ, VICTORIA ANDREA VELÁSQUEZ  
NEGRETE Y LEIDY JOHANA GAVIRIA OCAMPO**

CASO: 2023 A 005

*un tribunal de arbitramento presentado ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín, conformado por un (1) árbitro designado de común acuerdo por las partes o, en su defecto, por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín que funcionará en las instalaciones del mencionado Centro, decidirá en derecho y se regirá por las disposiciones vigentes sobre la materia”*

Con base en esta Cláusula arbitral, el señor Alejandro García Ramos promovió el presente proceso en calidad de Convocante, actuando en causa propia en su calidad de abogado titulado con tarjeta profesional vigente, en contra de los Convocados.

**B. PARTES PROCESALES**

**3.1.**

**LA CONVOCANTE**

La Parte Convocante está conformada por el señor Alejandro García Ramos, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.017.243.276 quien actúa en causa propia en su condición de abogado, portador de la tarjeta profesional No. 359.020, del Consejo Superior de la Judicatura.

**3.2.**

**LA CONVOCADA**

Está compuesta por las siguientes personas:

- (i) El señor CHRISTIAN FELIPE CANO BERMUDEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.128.283.289.
- (ii) La señora VICTORIA ANDREA VELÁSQUEZ NEGRETE, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.152.708.927.
- (iii) La señora LEIDY JOHANA GAVIRIA OCAMPO, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.152.440.746.

A pesar de haberse agotado en debida forma los trámites de notificación personal de las personas que conforman la Parte Convocada, ninguna de ellas compareció oportunamente al proceso ni presentó contestación a la demanda. Sólo hasta la audiencia convocada para presentar los alegatos de conclusión se hizo presente la señora Leidy

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR ALEJANDRO GARCÍA RAMOS CONTRA RICARDO  
JOSÉ MEJÍA JARAMILLO, CHRISTIAN FELIPE CANO BERMÚDEZ, VICTORIA ANDREA VELÁSQUEZ  
NEGRETE Y LEIDY JOHANA GAVIRIA OCAMPO**

CASO: 2023 A 005

Johana Gaviria Ocampo, quien compareció únicamente hasta la audiencia de alegatos de conclusión, sin acompañamiento de un abogado que la asistiera.

### **C. EL TRÁMITE INICIAL**

El día 13 de diciembre de 2023 el señor ALEJANDRO GARCÍA RAMOS presentó ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia solicitud de convocatoria del Tribunal Arbitral.

El Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, mediante comunicación del 19 de diciembre de 2023, citó a las partes para que de común acuerdo nombraran los árbitros que conformarían el Tribunal.

En reunión sostenida el 10 de enero de 2023, ante la no comparecencia de la parte Convocada a la reunión de nombramiento de árbitros, se procedió con su nombramiento de acuerdo con la cláusula compromisoria, mediante sorteo de 1 árbitro principal y 2 suplentes de la lista B de especialistas en derecho civil.

Luego de realizado el sorteo, resultó elegido el doctor JUAN JOSÉ BERNAL GIRALDO como árbitro principal, y las doctoras PAULA MARCELA VEJARANO RIVERA y FRANCESCA CIFUENTES GHIDINI como árbitros suplentes. Ante la no aceptación del doctor JUAN JOSÉ BERNAL GIRALDO, la doctora PAULA MARCELA VEJARANO RIVERA aceptó el nombramiento como árbitro.

El Tribunal se instaló en audiencia celebrada el día 20 de febrero de 2024, en la que se procedió a designar a la Secretaria CRISTINA ARISTIZABAL JOHNSON. En esa oportunidad también se admitió la demanda y se corrió traslado de esta a la Convocada.

La admisión de la demanda se notificó a través de notificación personal en los términos de la Ley 2213 de 2022, a los correos electrónicos de JOSÉ RICARDO MEJÍA JARAMILLO,

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR ALEJANDRO GARCÍA RAMOS CONTRA RICARDO  
JOSÉ MEJÍA JARAMILLO, CHRISTIAN FELIPE CANO BERMÚDEZ, VICTORIA ANDREA VELÁSQUEZ  
NEGRETE Y LEIDY JOHANA GAVIRIA OCAMPO**

CASO: 2023 A 005

CHRISTIAN FELIPE CANO BERMÚDEZ y LEIDY JOHANA GAVIRIA OCAMPO y se ordenó la notificación de la señora VICTORIA ANDREA VELÁSQUEZ NEGRETE de la forma establecida en el artículo 291 del CGP.

Dentro del término de traslado de la demanda frente a las partes vinculadas, ninguna de ellas presentó contestación a la demanda. Así mismo, la Convocante manifestó que la notificación a la señora VICTORIA ANDREA VELÁSQUEZ NEGRETE de la forma establecida en el artículo 291 del CGP había resultado fallida.

El día 28 de febrero de 2024, el señor ALEJANDRO GARCÍA RAMOS presentó reforma a la demanda dentro de la cual se desvinculó al señor JOSÉ RICARDO MEJÍA JARAMILLO.

La reforma a la demanda fue admitida en Auto No. 4 del 24 de mayo de 2024. Al cumplir con los requisitos de la Ley 2213 de 2022, se ordenó la notificación de los demandados en los términos de dicha norma.

Dentro del término de traslado de la reforma a la demanda frente a las partes vinculadas, ninguna de ellas se hizo parte del proceso ni presentó respuesta a la reforma de la demanda.

El 28 de junio de 2024, el Tribunal fijó fecha para llevar a cabo la Audiencia de Conciliación para el 3 de julio de 2024 a las 9:30 a.m.

La Audiencia de Conciliación se llevó a cabo el 3 de julio de 2024 a las 9:30 a.m. y fue declarada fracasada en la etapa conciliatoria, ante la inasistencia de la Parte Convocada. En consecuencia, el Tribunal procedió a fijar los honorarios y gastos.

En la respectiva oportunidad procesal, según los honorarios y gastos decretados por el Tribunal mediante auto No. 8 y atendiendo la conducta procesal ausente de la Parte Convocada, la Parte Convocante pagó la suma de \$1.369.948 más \$1.380.400 que ya habían sido pagados al inicio del trámite.

**D. PRIMERA AUDIENCIA DE TRÁMITE, ETAPA PROBATORIA Y  
ALEGATOS DE CONCLUSIÓN**

5

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR ALEJANDRO GARCÍA RAMOS CONTRA RICARDO  
JOSÉ MEJÍA JARAMILLO, CHRISTIAN FELIPE CANO BERMÚDEZ, VICTORIA ANDREA VELÁSQUEZ  
NEGRETE Y LEIDY JOHANA GAVIRIA OCAMPO**

CASO: 2023 A 005

## **1. Primera Audiencia de Trámite**

El 13 de agosto de 2024 se llevó a cabo la Primera Audiencia de Trámite. El Tribunal decidió sobre su competencia en el Auto No. 11 declarándose competente para conocer y decidir sobre las pretensiones de la demanda; providencia que fue debidamente notificada en el curso de dicha audiencia y frente a la cual no se interpuso recurso.

## **2. Etapa Probatoria**

El Tribunal, mediante el Auto No. 12, decretó las pruebas solicitadas por la Parte Convocante. Así mismo, en Auto No. 13 y 14 el Tribunal decretó pruebas de oficio.

### **2.1. PRUEBAS DOCUMENTALES**

El Tribunal ordenó tener como pruebas documentales, con el mérito legal que a cada una corresponda los documentos enunciados y aportados por la Convocante en la reforma de la demanda.

Así mismo, se decretó como prueba de oficio el Contrato de Arrendamiento sobre el apartamento 102, inmueble ubicado en el Corregimiento de Altavista, sector vereda El Jardín de San José de Manzanillo, en el Kilómetro 2 diagonal a la calle 6 sur # 100-195 el corregimiento de Altavista, suscrito con la sociedad IDEANDO DUQUE Y COMPAÑÍA, cuyo representante legal es ROBINSON HENAO. Dicho documento fue aportado por la Parte Convocante en memorial del 28 de agosto de 2024.

### **2.2. INTERROGATORIOS DE PARTE**

En audiencia celebrada el 23 de agosto de 2024 se agotaron las siguientes pruebas:

- Los Convocados CHRISTIAN FELIPE CANO BERMÚDEZ, VICTORIA ANDREA VELÁSQUEZ NEGRETE y LEIDY JOHANA GAVIRIA OCAMPO no comparecieron a rendir interrogatorio de parte, a pesar de encontrarse debidamente vinculados en

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR ALEJANDRO GARCÍA RAMOS CONTRA RICARDO  
JOSÉ MEJÍA JARAMILLO, CHRISTIAN FELIPE CANO BERMÚDEZ, VICTORIA ANDREA VELÁSQUEZ  
NEGRETE Y LEIDY JOHANA GAVIRIA OCAMPO**

CASO: 2023 A 005

el proceso y haber sido notificados de la fecha y hora en la cual debían comparecer.

- El Convocante ALEJANDRO GARCÍA RAMOS rindió interrogatorio de parte decretado de oficio por el Tribunal.

### **3. Alegatos de Conclusión**

Una vez practicadas las pruebas, mediante Auto No. 15 proferido el 29 de agosto de 2024, se dio cierre a la etapa probatoria y se procedió a realizar el correspondiente control de legalidad sobre lo actuado hasta el momento. Las Partes fueron citadas a audiencia de alegatos, la cual se llevó a cabo el 18 de septiembre de 2024.

La Parte Convocante presentó sus alegatos de conclusión de manera oral y aportó por escrito el correspondiente resumen de sus alegaciones. Compareció también a la diligencia la señora LEIDY JOHANA GAVIRIA OCAMPO, quien no pudo ser escuchada en la etapa de alegatos de conclusión puesto que, de conformidad con el derecho de postulación (Art. 2 de la Ley 1563 y Art. 73 del CGP), no estaba acompañada por un abogado titulado.

Mediante Auto No. 18 proferido el 30 de octubre de 2024, fue señalada la fecha de lectura de laudo para el 27 de noviembre de 2024 a las 3:00 p.m.

**E.**

**MEDIDAS**

### **CAUTELARES**

El día 20 de mayo de 2024, la parte Convocante remitió al Tribunal un memorial mediante el cual solicitó el decreto de una medida cautelar de registro de demanda, frente al vehículo tipo motocicleta de placa CPQ88D, marca AUTECO KYMCO, línea TOP BOY T101.27, modelo 2006, matriculado en la oficina de tránsito de San Jerónimo, de propiedad de la demandada VICTORIA ANDREA VELASQUEZ NEGRETE.

Mediante Auto No. 5 proferido el 24 de mayo de 2024, se requirió a la Parte Convocante para que aportara prueba siquiera sumaria de que la demandada VICTORIA ANDREA

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR ALEJANDRO GARCÍA RAMOS CONTRA RICARDO  
JOSÉ MEJÍA JARAMILLO, CHRISTIAN FELIPE CANO BERMÚDEZ, VICTORIA ANDREA VELÁSQUEZ  
NEGRETE Y LEIDY JOHANA GAVIRIA OCAMPO**

CASO: 2023 A 005

VELASQUEZ NEGRETE era propietaria del vehículo tipo motocicleta de placa CPQ88D. Así mismo, se requirió para aportar caución.

La Parte Convocante no cumplió con la carga impuesta, razón por la cual nunca se emitió la medida cautelar solicitada.

## **II. LAS CUESTIONES LITIGIOSAS SOMETIDAS A ARBITRAJE**

### **A. SÍNTESIS DE LOS HECHOS DE LA DEMANDA**

El 2 de marzo de 2022, el Convocante y los Convocados celebraron un contrato de arrendamiento de vivienda urbana por el término de un (1) año, sobre el apartamento 102 del inmueble ubicado en el Kilómetro 2 diagonal a la calle 6 sur # 100-195 el corregimiento de Altavista, sector vereda El Jardín de San José de Manzanillo.

El contrato celebrado se renovó automáticamente el 2 de marzo de 2023 por un periodo igual, esto es hasta el 2 de marzo de 2024. Durante el periodo de la renovación del Contrato, el señor Christian Felipe Cano en su calidad de arrendatario, entregó al Convocante el inmueble dando por terminado el contrato el 25 de agosto de 2023.

Afirma el Convocante que los Convocados, con ocasión de la terminación del contrato, adeudan al Convocante, como arrendador, la suma de TRES MILLONES TRESCIENTOS DIECIOCHO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS (\$3.318.368 M/L) por concepto de cánones de arrendamiento no pagados (canon de arrendamiento parcial de junio de 2023 y cánones de julio y agosto de 2023), cuentas de servicios públicos (EPM y Acueducto Veredal).

El contrato establece una cláusula penal por incumplimiento de las obligaciones de los arrendatarios consistente en la suma de TRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SIENTE MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS, correspondiente al valor equivalente a tres cánones de arrendamiento.

El 20 de octubre de 2023, el Convocante citó a los Convocados al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín con el fin de obtener de los

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR ALEJANDRO GARCÍA RAMOS CONTRA RICARDO  
JOSÉ MEJÍA JARAMILLO, CHRISTIAN FELIPE CANO BERMÚDEZ, VICTORIA ANDREA VELÁSQUEZ  
NEGRETE Y LEIDY JOHANA GAVIRIA OCAMPO**

CASO: 2023 A 005

Convocados el pago de las sumas que afirma le adeudan, audiencia a la cual acudieron los Convocados y que concluyó sin acuerdo conciliatorio.

El 29 de enero de 2024, el Señor José Ricardo Mejía Jaramillo, deudor solidario de los arrendatarios y Convocados en este trámite, pago al Convocante la suma de TRES MILLONES DE PESOS, por lo que el Convocante reformó su demanda excluyendo al deudor solidario de este asunto.

## **B. PRETENSIONES DE LA DEMANDA**

En la Reforma de su Demanda, el señor ALEJANDRO GARCÍA RAMOS elevó las siguientes pretensiones:

**PRIMERA:** Declarar que los demandados a modo de arrendatarios incumplieron el contrato de arrendamiento por NO pago de los cánones de arrendamiento, cuentas de servicios públicos, EPM servicios de energía, y acueducto veredal descritos en el hecho cuarto de la presente demanda, y por la entrega anticipada del inmueble arrendado.

**SEGUNDA:** Establecer la OBLIGACIÓN DE DAR una suma de dinero al suscrito ALEJANDRO GARCÍA RAMOS a modo de indemnización, por el incumplimiento contractual a cargo de los Señores CHRISTIAN FELIPE CANO BERMUDEZ, VICTORIA ANDREA VELASQUEZ NEGRETE Y LEIDY JOHANA GAVIRIA OCAMPO de TRES MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS TRES PESOS (\$3.783.803 M/L) por el NO pago de los cánones de arrendamiento, cuentas de servicios públicos, EPM servicios de energía, y acueducto veredal descritos en el hecho cuarto de la presente solicitud y por la entrega anticipada del inmueble. Lo anterior con sus respectivos intereses.

**TERCERA:** Establecer la OBLIGACIÓN DE DAR una suma de dinero al suscrito ALEJANDRO GARCÍA RAMOS de 3 cánones de arrendamiento, esto es, la suma de TRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SIENTE MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS (\$3.337.920) a título de cláusula penal pactada en la cláusula décima novena del contrato de arrendamiento.

**CUARTA:** Establecer la OBLIGACIÓN DE DAR una suma de dinero al suscrito ALEJANDRO GARCÍA RAMOS por el valor de los cánones de arrendamiento dejados de percibir desde septiembre de 2023 hasta marzo de 2024, a modo de lucro cesante, por un valor de SIETE MILLONES SETECIENTOS

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR ALEJANDRO GARCÍA RAMOS CONTRA RICARDO  
JOSÉ MEJÍA JARAMILLO, CHRISTIAN FELIPE CANO BERMÚDEZ, VICTORIA ANDREA VELÁSQUEZ  
NEGRETE Y LEIDY JOHANA GAVIRIA OCAMPO**

CASO: 2023 A 005

**OCHENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS M/L  
(\$7.788.480).**

**QUINTA:** *Establecer la OBLIGACIÓN DE DAR una suma de dinero al suscrito ALEJANDRO GARCÍA RAMOS por el valor de los intereses comerciales más altos autorizados por la Superintendencia Financiera, sobre las sumas anteriores, desde el día en que se comenzó a incumplir el contrato, hasta el día en que efectivamente sean cancelados dichos valores.*

**SEXTA:** *Las costas y demás gastos de esta solicitud incluido el costo incurrido por la audiencia de conciliación celebrada el 20 de octubre de 2023 y el del presente tribunal de arbitramento.*

## **C. LA OPOSICIÓN DE LA CONVOCADA FRENTE A LA REFORMA DE LA DEMANDA**

Habiendo sido notificada la demanda en legal forma, ninguno de los convocados contestó la demanda ni asistió a la audiencia de conciliación.

### **III. EXAMEN DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES**

Antes de decidir sobre la cuestión de fondo planteada en este litigio, este Tribunal procede a verificar los presupuestos procesales que le permitirán proferir un laudo que lo resuelva.

#### **1. Competencia del Tribunal**

El Tribunal Arbitral declaró su competencia en la primera audiencia de trámite sin que las partes se opusieran a ello ni presentaran recurso en su contra.

Por ende, el requisito de competencia del Tribunal se encuentra cumplido.

#### **2. Demanda en forma**

Las demandas principal y reformada se encuentran correctamente presentadas, de acuerdo con los requisitos establecidos en el Código General del Proceso.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR ALEJANDRO GARCÍA RAMOS CONTRA RICARDO  
JOSÉ MEJÍA JARAMILLO, CHRISTIAN FELIPE CANO BERMÚDEZ, VICTORIA ANDREA VELÁSQUEZ  
NEGRETE Y LEIDY JOHANA GAVIRIA OCAMPO**

CASO: 2023 A 005

En relación con la demanda principal, se observa que como pretensión principal se pide la declaratoria de incumplimiento del contrato por parte de la convocada, seguida de diversas pretensiones consecuenciales. En efecto, el Tribunal es competente para conocer de los asuntos sometidos a decisión arbitral conforme a la cláusula compromisoria invocada en el proceso, sin que hubiera controversia y la demanda reformada cumple con los requisitos dispuestos por las normas procesales que regulan la materia y se ha dirigido en contra de todas las personas cuya presencia se exige para decidir de fondo.

El Tribunal encuentra cumplidos los presupuestos procesales indispensables para la validez del proceso, por lo cual, jurídicamente, corresponde proferir el laudo que decida las controversias sometidas a su consideración.

### **3. Capacidad para ser parte**

Ambas partes son personas jurídicas, por lo que de acuerdo con el numeral 1 del artículo 53 del Código General del Proceso, cuentan con capacidad para ser parte.

### **4. Capacidad para comparecer al proceso**

La parte Convocante actúa en causa propia acreditando que tiene la calidad de abogado titulado. En consecuencia, de conformidad con el artículo 28 del Decreto 196 de 1971 en consonancia con los artículos 73 del Código General del Proceso y 2 de la ley 1563 de 2012, la convocante tiene plena capacidad para comparecer al proceso.

De otra parte, los Convocados Christian Felipe Cano Bermúdez, Victoria Andrea Velázquez Negrete y Leidy Johana Gaviria Ocampo, no se hicieron parte en el proceso como ya se indicó. Así mismo, en la audiencia de alegatos la señora Leidy Johana Gaviria Ocampo se hizo presente, sin embargo, no estuvo acompañada de un abogado, por lo que conforme con el 28 del Decreto 196 de 1971 en consonancia con los artículos 73 del Código General del Proceso y 2 de la ley 1563 de 2012, dado que no se trata de una de las excepciones en que sea posible litigar en causa propia sin ser abogado, no se le escuchó.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR ALEJANDRO GARCÍA RAMOS CONTRA RICARDO  
JOSÉ MEJÍA JARAMILLO, CHRISTIAN FELIPE CANO BERMÚDEZ, VICTORIA ANDREA VELÁSQUEZ  
NEGRETE Y LEIDY JOHANA GAVIRIA OCAMPO**

CASO: 2023 A 005

El trámite del proceso se ajusta a las disposiciones legales previstas para el arbitraje y se respetaron en su totalidad los principios y garantías constitucionales.

Conforme al artículo 132 del Código General de Proceso, el Tribunal efectuó control de legalidad al cierre de la etapa probatoria y de alegatos finales, sin que se haya advertido ninguna causal de nulidad u otra irregularidad que debiera ser saneada so pena de invalidación del proceso.

Concurren igualmente, los presupuestos materiales, pues, existe legitimación en la causa por activa y por pasiva de la Convocada, interés para obrar, no hubo indebida acumulación de pretensiones, tampoco cosa juzgada, caducidad, transacción, conciliación o desistimiento.

#### **IV. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL**

La ley<sup>1</sup>, la jurisprudencia y la doctrina han identificado de manera inequívoca los elementos como constitutivos de la responsabilidad civil contractual, así: i) la existencia de un contrato válidamente celebrado, ii) el incumplimiento de una o más obligaciones contractuales, imputable al deudor por dolo o culpa, iii) un perjuicio, y iv) un vínculo de causalidad entre el incumplimiento y el perjuicio<sup>2</sup>. Al respecto, el H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá ha afirmado:

*Jurisprudencialmente se ha establecido que los presupuestos axiológicos para la viabilidad de la acción indemnizatoria de perjuicios causados por responsabilidad contractual son:*

**a) Existencia de una obligación que goce de plena eficacia jurídica y que por lo mismo esté protegida por la ley y deba ser cumplida por el deudor.**

**b) Incumplimiento culposo del deudor,** esto es, que el obligado falte a la ejecución de lo debido y que tal incumplimiento le sea imputable, entendiéndose que lo es, cuando se produce por un hecho dependiente de su voluntad y no por fuerza mayor o caso fortuito, correspondiéndole al deudor acreditar que el incumplimiento no le es imputable.

---

<sup>1</sup> Código Civil, artículos 1604 a 1617

<sup>2</sup> CASTRO DE CIFUENTES, Marcela. *El hecho ilícito. Noción fundamental: el sistema de responsabilidad civil*. En: CASTRO DE CIFUENTES, Marcela (Coord.). *Derecho de las Obligaciones*. Tomo II, Volumen 1, Ed. Uniandes - Ed. Temis, Bogotá (2010), p.22.

c) *El perjuicio que el incumplimiento del deudor le causó; entendiéndose por tal la lesión o menoscabo que sufre el patrimonio del acreedor a consecuencia inmediata o directa del incumplimiento, debiendo ser cierto y no simplemente eventual o hipotético, comprendiendo tanto el daño emergente como el lucro cesante, ya provenga de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento (Art. 1613 C.C.), y su cuantía debe ser igual a la pérdida o perjuicio que el acreedor experimenta, debiendo existir entre éste y el incumplimiento una relación de causa y efecto.*<sup>3</sup>

Revisado el texto de la demanda, se encuentra que el señor Alejandro García Ramos, como arrendador, solicita que se declare que los Convocados, en su calidad de arrendatarios, incumplieron el Contrato de Arrendamiento celebrado al no pagar los cánones de arrendamiento y servicios públicos del inmueble, así como por la entrega anticipada del inmueble.

Así que, previo a analizar el incumplimiento alegado, considera este tribunal que es esencial verificar que el Contrato de Arrendamiento del Apartamento 102 celebrado el 2 de marzo de 2022 entre las Partes de este proceso es válido. Al respecto, tenemos que, en efecto las partes se reputan capaces, y la firma autógrafa en el contrato da cuenta de la manifestación inequívoca de obligarse de conformidad con las cláusulas pactadas en el contrato, así mismo, no se observa vicio alguno respecto del consentimiento y tampoco existe alegato alguno al respecto, el objeto y la causa del contrato son lícitos y se regula por la Ley 820 de 2003 y en lo que no esté expresamente regulado en ella por las disposiciones del Título XXVI del Código Civil.

## 1. Sobre el incumplimiento del Contrato

En su demanda el señor Alejandro García Ramos, como arrendador, solicita que se declare que los Convocados, en su calidad de arrendatarios, incumplieron el Contrato de Arrendamiento celebrado al no pagar los cánones de arrendamiento y servicios públicos del inmueble, así como por la entrega anticipada del inmueble.

Para analizar esta pretensión, es del caso advertir que si bien los Convocados no contestaron la demanda, lo cual da lugar a la imposición de las sanciones establecidas en el artículo 97 del Código General del Proceso que dispone expresamente que “*la falta de*

---

<sup>3</sup> Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil, sentencia de 25 de junio de 2010. M.P., Dra. Nancy Esther Angulo Quiroz.  
13

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR ALEJANDRO GARCÍA RAMOS CONTRA RICARDO  
JOSÉ MEJÍA JARAMILLO, CHRISTIAN FELIPE CANO BERMÚDEZ, VICTORIA ANDREA VELÁSQUEZ  
NEGRETE Y LEIDY JOHANA GAVIRIA OCAMPO**

CASO: 2023 A 005

*contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto” , lo cierto es que tal presunción admite prueba en contrario del mismo modo que la confesión puede ser infirmada con las demás pruebas que se practiquen en el proceso.*

En lo que respecta al incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento, no cabe duda, de la revisión de las pruebas documentales aportadas, que los convocados durante el año 2023 presentaron varios retrasos en el pago del canon de arrendamiento; retrasos que fueron consentidos por el Convocante quien les otorgó plazos de gracia para el cumplimiento de sus obligaciones, tal como consta en las conversaciones de WhatsApp que sostuvo el Convocante con el señor Christian Cano Bermúdez. Especialmente, es claro para este tribunal que los Convocados no cumplieron con el pago total del canon de arrendamiento correspondiente al mes de junio de 2023, del cual quedó pendiente un saldo de 613.000 a julio de 2023, y que respecto de los meses de julio y agosto del mismo año los convocados no hicieron pago alguno por este concepto.

En el mismo sentido, también se desprende de las conversaciones de WhatsApp que el Convocante sostuvo con el señor Christian Cano que, los Convocados también estaban en mora del pago de los servicios públicos de acueducto y energía.

De las pruebas aportadas, resulta probado únicamente el incumplimiento de los arrendatarios en el pago del servicio de acueducto, como consta en la factura No. 55430 del mes de octubre de 2023, expedida por el Acueducto Veredal de Manzanillo por la suma de \$470.800 correspondiente a: cargo fijo de acueducto mes de septiembre, consumo acueducto básico para el mes de septiembre, intereses de mora, ajuste a la centena, deuda anterior por la suma de \$419.431,62, correspondiente al consumo del mes de agosto de 2023 y los intereses por mora de dicho periodo adeudado por la suma de \$29.568,38.

En consecuencia, habiendo terminado el contrato el 25 de agosto, como fue reconocido por el Convocante, los Convocados adeudarían únicamente el servicio de acueducto hasta que estuvieron ocupando el inmueble, así, les correspondería el pago del mes de agosto 2023, esto es, la suma de \$419.413,62 y los intereses de \$29.568,38.

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR ALEJANDRO GARCÍA RAMOS CONTRA RICARDO  
JOSÉ MEJÍA JARAMILLO, CHRISTIAN FELIPE CANO BERMÚDEZ, VICTORIA ANDREA VELÁSQUEZ  
NEGRETE Y LEIDY JOHANA GAVIRIA OCAMPO

CASO: 2023 A 005

Ahora, en lo que se refiere al incumplimiento del contrato por la entrega anticipada del inmueble, es del caso señalar que, no consta en el expediente ni tampoco resulta del interrogatorio de parte practicado, que los convocantes hubiesen terminado de forma anticipada y unilateral el Contrato. Por el contrario, lo que se observa es que desde junio de 2023 entre el arrendador y uno de los arrendatarios, el señor Christian Cano Bermúdez ya existía un mutuo acuerdo de dar por terminado el contrato de forma anticipada. De la revisión de las conversaciones de WhatsApp que sostuvieron los señores García Ramos y Cano Bermúdez es clara la intención de ambas partes de dar por terminado el contrato de forma anticipada de mutuo acuerdo, en ninguna de las conversaciones se observa que el Convocante insistiera en el cumplimiento del contrato de forma perfecta y hasta el vencimiento de su prórroga.

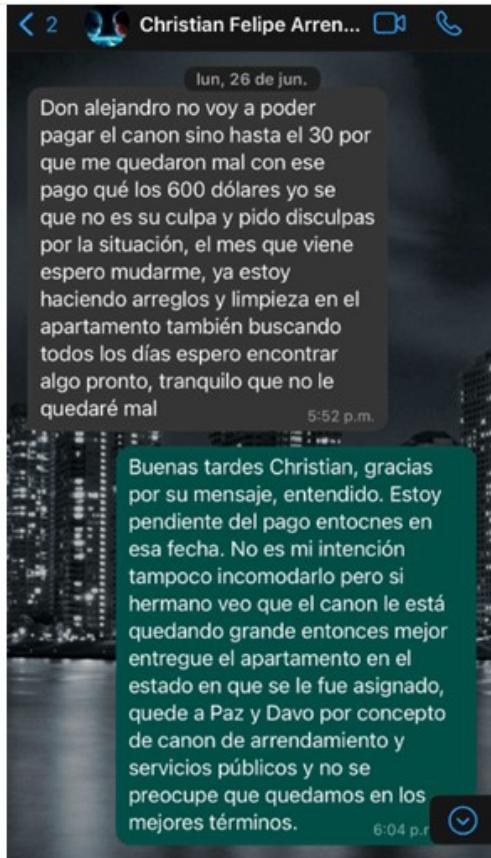
En efecto, lo que se observa es un pacto entre las partes para terminar el contrato de mutuo acuerdo de la forma más rápida posible, desde junio de 2023. Basta con afirmaciones como “yo lo que quiero es dejar todo en orden aquí, pintado y las cuentas pagas” hechas por uno de los Convocados y aceptada sin reparo alguno por el Convocante, cosa que coincide con el siguiente fragmento de conversación días después entre las mismas partes:



Y posteriormente, confirmado el acuerdo por el mismo Convocante respecto de la terminación anticipada del contrato, el 26 de junio de 2023, en los siguientes términos:

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR ALEJANDRO GARCÍA RAMOS CONTRA RICARDO  
JOSÉ MEJÍA JARAMILLO, CHRISTIAN FELIPE CANO BERMÚDEZ, VICTORIA ANDREA VELÁSQUEZ  
NEGRETE Y LEIDY JOHANA GAVIRIA OCAMPO

CASO: 2023 A 005



Cosa que se corroboró con la declaración rendida por el mismo Alejandro García Ramos quien manifestó:

*"(...) yo en conversación con ellos, pues documenté todo y me comunicaba con ellos y les decía, oiga, me está incumpliendo el contrato ¿cuándo me va a pagar? Entonces yo les dije a ellos, yo veo que usted no esta cumpliendo, yo creo que le está quedando grande el contrato ¡qué vamos a hacer? Entonces fue en esa fecha, en agosto, ya que el señor Christian, uno de los arrendatarios, me dijo, bueno, entonces nosotros le vamos a entregar el apartamento. Por supuesto, usted entenderá doctora, que lo más importante en este tipo de temas es recuperar la tenencia del bien inmueble antes de que se me causen más perjuicios. Entonces yo le accedí a que me entregara el inmueble en el estado en que se encontrara (...)"*

En conclusión, sólo quedó probado el incumplimiento de los Convocados respecto del pago de los cánones de arrendamiento y los servicios públicos, pero no de la terminación anticipada del Contrato, pues esta ocurrió producto de un acuerdo mutuo entre los contratantes.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR ALEJANDRO GARCÍA RAMOS CONTRA RICARDO  
JOSÉ MEJÍA JARAMILLO, CHRISTIAN FELIPE CANO BERMÚDEZ, VICTORIA ANDREA VELÁSQUEZ  
NEGRETE Y LEIDY JOHANA GAVIRIA OCAMPO**

CASO: 2023 A 005

Este Tribunal no desconoce que el Convocante estaba legitimado para terminar el contrato de forma anticipada con fundamento en las causales 1 y 2 del artículo 22 de la Ley 820 de 2003. Sin embargo, esto no fue lo que ocurrió ni lo que se desprende de las pruebas allegadas al proceso. Resulta evidente que se pactó una terminación por mutuo acuerdo, conforme a lo previsto en el artículo 21 de la misma Ley, como el propio Convocante confesó al declarar que su interés era la restitución del inmueble. Por ello, acordó la terminación anticipada de mutuo acuerdo bajo la condición de entregar el apartamento en el mismo estado en que fue recibido al inicio del contrato y quedar a paz y salvo por concepto de canon de arrendamiento y servicios públicos.

En consecuencia, el tribunal declarará parcialmente la prosperidad de la pretensión PRIMERA, en cuanto al incumplimiento del Contrato de Arrendamiento únicamente por el no pago de los cánones de arrendamiento y el servicio público de acueducto veredal, obligaciones que correspondían a los Convocados.

## **2. Sobre la Indemnización de Perjuicios**

Procede ahora el Tribunal a analizar el perjuicio sufrido por el Convocante, luego de haber analizado la validez y naturaleza del Contrato, así como el incumplimiento de este, para determinar si es indemnizable o no de acuerdo con las pretensiones de la Demanda reformada.

La pretensión SEGUNDA de la demanda pretende el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de junio (parcial), julio y agosto de 2023, así como al no pago de los servicios públicos que fueron estimados en la suma de \$3.783.803, pretensión a la que accederá este Tribunal de forma parcial.

Téngase en cuenta que los pilares de la responsabilidad contractual prevén que para surja el derecho a indemnizar debe probarse el incumplimiento culposo del contrato, el daño y el nexo causal. Del mismo modo que, siendo el daño la pérdida patrimonial del acreedor, éste deberá probar su existencia y cuantía; así como el nexo causal entre el incumplimiento y el daño. Únicamente en los casos en que las partes han pactado una

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR ALEJANDRO GARCÍA RAMOS CONTRA RICARDO  
JOSÉ MEJÍA JARAMILLO, CHRISTIAN FELIPE CANO BERMÚDEZ, VICTORIA ANDREA VELÁSQUEZ  
NEGRETE Y LEIDY JOHANA GAVIRIA OCAMPO

CASO: 2023 A 005

cláusula penal, el acreedor está relevado de probar el daño (existencia y cuantía) y el nexo causal.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia ha indicado que la carga probatoria del daño corresponde a quien reclama el pago de la respectiva indemnización. Además, la Corte también ha precisado que el daño debe ser directo y cierto:

*Cuando se pretende judicialmente el pago de perjuicios, al actor le corresponde demostrar, salvo los casos de presunción de daño, como ocurre con la cláusula penal y el caso del numeral 2º del artículo 1617 del Código Civil, la lesión o menoscabo en su patrimonio, bien por una pérdida real y efectiva, ora de una ventaja o ganancia, ocasionado por la inejecución o ejecución defectuosa o tardía de las obligaciones del deudor. Significa esto que el daño susceptible de reparación debe ser ‘directo y cierto’ y no meramente ‘eventual o hipotético’, esto es, que se presente como consecuencia de la ‘culpa’ y que aparezca ‘real y efectivamente causado.<sup>4</sup>* (Subrayado y resaltado por fuera del texto original).

En este asunto, el convocante pretendió el cumplimiento del contrato y la indemnización de perjuicios, pues el pago de los cánones adeudados no es otra cosa que el cumplimiento del contrato, el débito obligacional, y los intereses causados sobre tales sumas la indemnización derivada del incumplimiento.

Ahora, como la indemnización de perjuicios consiste en el daño emergente y el lucro cesante, tal como lo dispone el artículo 1613 del Código Civil, el Convocante deberá satisfacer plenamente su carga probatoria respecto del daño sufrido, su extensión y cuantía, así como el nexo causal entre el incumplimiento y la pérdida patrimonial que alega haber sufrido.

En relación con la carga probatoria del daño y su cuantificación, la Corte Suprema de Justicia también ha expuesto que la acreditación de estas dos circunstancias corresponde exclusivamente al peticionario de la indemnización:

*Cuando se busca la indemnización de perjuicios patrimoniales en el rubro de lucro cesante, el afectado tiene la doble carga de llevar al convencimiento, por un lado, de que éstos ocurrieron ante la disminución o interrupción de unos ingresos que se tornaban ciertos y, del otro, de cómo cuantificarlos, bajo la premisa de*

<sup>4</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 17 de noviembre de 2016. Magistrado Ponente: Álvaro Fernando García Restrepo. Expediente No. 11001-31-03-008-2000-00196-01.

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR ALEJANDRO GARCÍA RAMOS CONTRA RICARDO  
JOSÉ MEJÍA JARAMILLO, CHRISTIAN FELIPE CANO BERMÚDEZ, VICTORIA ANDREA VELÁSQUEZ  
NEGRETE Y LEIDY JOHANA GAVIRIA OCAMPO

CASO: 2023 A 005

que su propósito es netamente de reparación integral, sin que pueda constituirse en fuente de enriquecimiento.

*Las falencias que se presenten en uno u otro campo tienen distintas connotaciones, puesto que de no comprobarse la existencia del perjuicio fracasarían las pretensiones por la ausencia de uno de los supuestos imprescindibles de viabilidad de la acción<sup>5</sup>.*  
(Subrayado y resaltado por fuera del texto original)

De las pruebas aportadas, si bien está probado el incumplimiento, no puede decirse lo mismo respecto del daño ni del nexo causal entre el incumplimiento y aquel.

Respecto de los intereses causados por el no pago de los cánones de arrendamiento, si bien su liquidación no es precisa, el simple hecho del retardo en el cumplimiento de la obligación da paso a su reconocimiento, de modo que así procederá este tribunal ajustando su cálculo a lo pactado en el PARÁGRAFO 3 de la CLÁUSULA TERCERA DEL CONTRATO.

En lo que respecta a los servicios públicos, si bien está probado el incumplimiento, no ocurre lo mismo con el daño. En este proceso el Convocante probó el incumplimiento de los arrendatarios en el pago del servicio de acueducto, como consta en la factura No. 55430 del mes de octubre de 2023 expedida por el Acueducto Veredal de Manzanillo, que da cuenta que el consumo correspondiente al mes de agosto de 2023 - previo a la terminación anticipada y de mutuo acuerdo del Contrato - no fue pagado por los Convocados en los términos de la Cláusula NOVENA del Contrato. No obstante, no está probado que el Convocante haya sufrido un daño por este incumplimiento, pues no consta que su patrimonio se haya visto reducido en tal proporción, dado que no consta que haya sido el Convocante quien realizó tal pago.

La simple prueba del incumplimiento y su cuantía no es suficiente para que surja el derecho a ser indemnizado, pues la prueba del daño es fundamental y en este caso no fue satisfecha dicha carga probatoria.

Ahora, consta que el convocante pagó a EPM la suma de \$514.545 el 5 de septiembre de 2023, por concepto de energía; sin embargo, no es claro, ni consta en el expediente si dicho pago corresponda a la factura que fuera emitida por EPM para ese inmueble ni

---

<sup>5</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia SC20950-2017 del 12 de diciembre de 2017. Magistrado Ponente: Ariel Salazar Ramírez. Expediente No. 05001-31-03-005-2008-00497-01.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR ALEJANDRO GARCÍA RAMOS CONTRA RICARDO  
JOSÉ MEJÍA JARAMILLO, CHRISTIAN FELIPE CANO BERMÚDEZ, VICTORIA ANDREA VELÁSQUEZ  
NEGRETE Y LEIDY JOHANA GAVIRIA OCAMPO**

CASO: 2023 A 005

tampoco el periodo al que se refiere ese pago, lo único que puede inferirse del soporte de dicha transacción es que fue realizada por el convocante y que probablemente corresponde a un periodo anterior a septiembre de 2023. No obstante, al no existir prueba de que dicho pago corresponde inequívocamente al servicio de energía de ese inmueble, no puede este Tribunal reconocer dicho concepto, más cuando es precisamente la Convocante quien tiene la carga de la prueba del perjuicio sufrido y su cuantía, carga que para este caso no logró satisfacer.

En Conclusión, este Tribunal reconocerá la suma de \$213.000 correspondiente al saldo insoluto del canon de arrendamiento del mes de junio de 2023, la suma de \$1.112.640 por el canon correspondiente al mes de julio de 2023 y la suma de \$1.112.640 por el canon correspondiente al mes de agosto de 2023 y a título de perjuicios reconocerá los respectivos intereses hasta la fecha de este laudo, liquidados conforme a lo pactado por las partes en la cláusula TERCERA del Contrato Parágrafo 3, esto es “*la tasa máxima legal permitida por la superintendencia Financiera para la mora en los créditos de consumo*”. No obstante, advierte que el Convocante no probó la cuantía de tal perjuicio, pues su liquidación no corresponde a la realidad, de modo que se reconocerá al Convocante a título de indemnización por el no pago de los cánones de arrendamiento lo siguiente:

<b>Saldo Junio</b>	<b>FECHA</b>			
213.000	6/06/2023			
<b>Deuda + Int</b>	<b>308.161,85</b>			
	95.161,85			
<b>Fecha Inicio</b>	<b>Fecha Fin</b>	<b>Días</b>	<b>Tasa</b>	<b>Intereses</b>
6/06/2023	30/06/2023	24	3,12%	5.322,33
1/07/2023	31/07/2023	Mes Completo	3,09%	6.576,84
1/08/2023	31/08/2023	Mes Completo	3,03%	6.460,26
1/09/2023	30/09/2023	Mes Completo	2,97%	6.321,78
1/10/2023	31/10/2023	Mes Completo	2,83%	6.030,15
1/11/2023	30/11/2023	Mes Completo	2,74%	5.831,36
1/12/2023	31/12/2023	Mes Completo	2,69%	5.736,18
1/01/2024	31/01/2024	Mes Completo	2,53%	5.391,33
1/02/2024	29/02/2024	Mes Completo	2,53%	5.389,98
1/03/2024	31/03/2024	Mes Completo	2,42%	5.163,51
1/04/2024	30/04/2024	Mes Completo	2,41%	5.134,85
1/05/2024	31/05/2024	Mes Completo	2,31%	4.920,63
1/06/2024	30/06/2024	Mes Completo	2,27%	4.825,13
1/07/2024	31/07/2024	Mes Completo	2,18%	4.636,95
1/08/2024	31/08/2024	Mes Completo	2,16%	4.597,69

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR ALEJANDRO GARCÍA RAMOS CONTRA RICARDO  
JOSÉ MEJÍA JARAMILLO, CHRISTIAN FELIPE CANO BERMÚDEZ, VICTORIA ANDREA VELÁSQUEZ  
NEGRETE Y LEIDY JOHANA GAVIRIA OCAMPO**

CASO: 2023 A 005

1/09/2024	30/09/2024	Mes Completo	2,13%	4.547,10
1/10/2024	31/10/2024	Mes Completo	2,09%	4.451,20
1/11/2024	27/11/2024	26	2,07%	3.824,59

DEUDA	FECHA
1.112.640	6/07/2023

<b>Deuda + Int</b>	<b>1.576.205,42</b>
--------------------	---------------------

Fecha Inicio	Fecha Fin	Días	Tasa	Intereses
6/07/2023	31/07/2023	25	3,09 %	28.629,32
1/08/2023	31/08/2023	Mes Completo	3,03 %	33.746,23
1/09/2023	30/09/2023	Mes Completo	2,97 %	33.022,85
1/10/2023	31/10/2023	Mes Completo	2,83 %	31.499,48
1/11/2023	30/11/2023	Mes Completo	2,74 %	30.461,03
1/12/2023	31/12/2023	Mes Completo	2,69 %	29.963,85
1/01/2024	31/01/2024	Mes Completo	2,53 %	28.162,47
1/02/2024	29/02/2024	Mes Completo	2,53 %	28.155,43
1/03/2024	31/03/2024	Mes Completo	2,41 %	26.972,44
1/04/2024	30/04/2024	Mes Completo	2,31 %	26.822,72
1/05/2024	31/05/2024	Mes Completo	2,27 %	25.703,69
1/06/2024	30/06/2024	Mes Completo	2,18 %	25.204,85
1/07/2024	31/07/2024	Mes Completo	2,16 %	24.221,84
1/08/2024	31/08/2024	Mes Completo	2,13 %	24.016,78
1/09/2024	30/09/2024	Mes Completo	2,09 %	23.752,53
1/10/2024	31/10/2024	Mes Completo	2,07 %	23.251,55
1/11/2024	27/11/2024	26	2,07 %	19.978,36

DEUDA	FECHA
1.112.640	6/08/2023

<b>Deuda + Int</b>	<b>1.541.951,73</b>
--------------------	---------------------

429.311,73

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR ALEJANDRO GARCÍA RAMOS CONTRA RICARDO  
JOSÉ MEJÍA JARAMILLO, CHRISTIAN FELIPE CANO BERMÚDEZ, VICTORIA ANDREA VELÁSQUEZ  
NEGRETE Y LEIDY JOHANA GAVIRIA OCAMPO**

CASO: 2023 A 005

<b>Fecha Inicio</b>	<b>Fecha Fin</b>	<b>Días</b>	<b>Tasa</b>	<b>Intereses</b>
6/08/2023	31/08/2023	25	3,03%	28.121,86
1/09/2023	30/09/2023	Mes Completo	2,97%	33.022,85
1/10/2023	31/10/2023	Mes Completo	2,83%	31.499,48
1/11/2023	30/11/2023	Mes Completo	2,74%	30.461,03
1/12/2023	31/12/2023	Mes Completo	2,69%	29.963,85
1/01/2024	31/01/2024	Mes Completo	2,53%	28.162,47
1/02/2024	29/02/2024	Mes Completo	2,53%	28.155,43
1/03/2024	31/03/2024	Mes Completo	2,42%	26.972,44
1/04/2024	30/04/2024	Mes Completo	2,41%	26.822,72
1/05/2024	31/05/2024	Mes Completo	2,31%	25.703,69
1/06/2024	30/06/2024	Mes Completo	2,27%	25.204,85
1/07/2024	31/07/2024	Mes Completo	2,18%	24.221,84
1/08/2024	31/08/2024	Mes Completo	2,16%	24.016,78
1/09/2024	30/09/2024	Mes Completo	2,13%	23.752,53
1/10/2024	31/10/2024	Mes Completo	2,09%	23.251,55
1/11/2024	27/11/2024	26	2,07%	19.978,36

Que se resume en el siguiente cuadro, como la suma que será reconocida al Convocante por concepto de Cánones no pagados y los intereses correspondientes, así:

<b>VALOR DEUDA</b>	<b>FECHA MORA</b>	<b>FECHA PAGO</b>	<b>INTERESES DE MORA</b>	<b>VALOR TOTAL</b>
\$ 213.000	6 de junio de 2023	27 de noviembre de 2024	\$ 95.162	\$ 307.162
\$ 1.112.640	6 de julio de 2023	27 de noviembre de 2024	\$463.565	\$1.576.205
\$ 1.112.640	6 de agosto 2023	27 de noviembre de 2024	\$429.312	\$1.541.952
<b>TOTAL</b>				<b>\$3.425.319</b>

En relación con la pretensión CUARTA, este Tribunal ya concluyó que la Convocada no incumplió el Contrato en los términos que pretendió la Convocante por la terminación anticipada del Contrato, pues como ya se indicó, en el caso lo que quedó probado fue el mutuo acuerdo entre las partes de dar por terminado el Contrato saldando los cánones de arrendamiento y servicios públicos pendientes para la entrega y “[quedando] en los mejores términos”. No se puede acceder a reconocimiento alguno de perjuicios correspondientes a los cánones de arrendamiento de los meses faltantes para el vencimiento de la renovación del contrato, pues al acceder a su terminación anticipada, el Convocante renunció a ello.

Además de lo anterior, y en gracia de discusión, quedó probado que el señor García Ramos, arrendó el inmueble objeto del Contrato de Arrendamiento el día 20 de

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR ALEJANDRO GARCÍA RAMOS CONTRA RICARDO  
JOSÉ MEJÍA JARAMILLO, CHRISTIAN FELIPE CANO BERMÚDEZ, VICTORIA ANDREA VELÁSQUEZ  
NEGRETE Y LEIDY JOHANA GAVIRIA OCAMPO**

CASO: 2023 A 005

septiembre de 2023 a la sociedad IDEANDO DISEÑO EN OBRA S.A.S. por un valor de SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MENSUALES durante los primeros seis meses de arrendamiento y a partir del 1 de abril de 2024 por la suma de NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MENSUALES; por lo que no quedó probado dicho perjuicio alegado por el Convocante, pues el Lucro Cesante por los meses faltantes para el cumplimiento del plazo contractual inicialmente pactado (desde el 25 de agosto de 2023 hasta el 2 de marzo de 2024), sólo se configuraría desde el 25 de agosto de 2023 y hasta el 20 de septiembre de 2023, fecha en la que el inmueble fue nuevamente arrendado y únicamente hasta la diferencia entre los cánones pactados.

Como quiera que el Convocante no probó la existencia ni la cuantía de este perjuicio, por las razones expuestas, el Tribunal no accederá a la pretensión CUARTA por “*los cánones de arrendamiento dejados de percibir desde e septiembre de 2023 hasta marzo de 2024, a modo de lucro cesante.*” Sin embargo, se reitera que ni siquiera existe un incumplimiento imputable a los Convocados consistente en la terminación anticipada del Contrato, razones por la cual el Tribunal no accederá a la pretensión CUARTA.

### **3. Sobre la Cláusula Penal**

El contrato establece en su Cláusula DÉCIMA NOVENA que:

**DÉCIMA NOVENA - CLÁUSULA PENAL.** El incumplimiento por parte de LOS ARRENDATARIOS de cualquiera de las cláusulas de este contrato, y aún el simple retardo en el pago de una o más mensualidades, los constituirá en deudores del arrendador por una suma equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento, que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente a título de pena, más el IVA que se genere por este pago. Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que el arrendador podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el arrendatario o sus deudores solidarios renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del presente contrato.

Dado que, en este caso está probado el incumplimiento por parte de los Convocados y que la Cláusula resulta válida al tenor de lo dispuesto en los artículos 1594 y 1599 del Código Civil, este Tribunal accederá a la pretensión TERCERA de la reforma de la demanda, pues para ello sólo basta la demostración del incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del Contrato, lo cual quedó plenamente acreditado.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR ALEJANDRO GARCÍA RAMOS CONTRA RICARDO  
JOSÉ MEJÍA JARAMILLO, CHRISTIAN FELIPE CANO BERMÚDEZ, VICTORIA ANDREA VELÁSQUEZ  
NEGRETE Y LEIDY JOHANA GAVIRIA OCAMPO**

CASO: 2023 A 005

No obstante, es preciso advertir que el Convocante reclama además intereses respecto de la pena pactada, indicando que deben calcularse desde la fecha en que “comenzó a incumplir el contrato”, que, de acuerdo con los hechos de la demanda es el 6 de junio de 2023, por lo que este Tribunal reconocerá lo siguiente:

<b>Cláusula Penal</b>	<b>FECHA</b>
3.337.920	6/06/2023

<b>Cláusula Penal</b>	<b>4.829.200,0</b>
+Intereses	4

<b>Fecha Inicio</b>	<b>Fecha Fin</b>	<b>Días</b>	<b>Tasa</b>	<b>Intereses</b>
6/06/2023	30/06/2023	24	3,12 %	83.406,19
1/07/2023	31/07/2023	Mes Completo	3,09 %	103.065,56
1/08/2023	31/08/2023	Mes Completo	3,03 %	101.238,69
1/09/2023	30/09/2023	Mes Completo	2,97 %	99.068,56
1/10/2023	31/10/2023	Mes Completo	2,83 %	94.498,44
1/11/2023	30/11/2023	Mes Completo	2,74 %	91.383,09
1/12/2023	31/12/2023	Mes Completo	2,69 %	89.891,55
1/01/2024	31/01/2024	Mes Completo	2,53 %	84.487,42
1/02/2024	29/02/2024	Mes Completo	2,42 %	84.466,29
1/03/2024	31/03/2024	Mes Completo	2,41 %	80.917,32
1/04/2024	30/04/2024	Mes Completo	2,31 %	80.468,16
1/05/2024	31/05/2024	Mes Completo	2,27 %	77.111,07
1/06/2024	30/06/2024	Mes Completo	2,18 %	75.614,54
1/07/2024	31/07/2024	Mes Completo	2,16 %	72.665,51
1/08/2024	31/08/2024	Mes Completo	2,13 %	72.050,34
1/09/2024	30/09/2024	Mes Completo	2,09 %	71.257,60
1/10/2024	31/10/2024	Mes Completo	2,07 %	69.754,64
1/11/2024	27/11/2024	26	2,07 %	59.935,07

#### **4. Imputación del Pago realizado por el deudor solidario**

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR ALEJANDRO GARCÍA RAMOS CONTRA RICARDO  
JOSÉ MEJÍA JARAMILLO, CHRISTIAN FELIPE CANO BERMÚDEZ, VICTORIA ANDREA VELÁSQUEZ  
NEGRETE Y LEIDY JOHANA GAVIRIA OCAMPO**

CASO: 2023 A 005

Finalmente, como quiera que el Convocante confesó que el señor Ricardo José Mejía Jaramillo, deudor solidario de los arrendatarios y convocados en este proceso, el día 29 de enero de 2024 pagó la suma de TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000) al Convocante y, como consecuencia de dicho pago fue excluido de este proceso, esta suma será descontada de las sumas que este tribunal reconoce al Convocante como indemnización de perjuicios, en estricta aplicación de las reglas de imputación de pagos del artículo 1653 del Código Civil, imputando el pago realizado a los intereses causados, desde la deuda más antigua hasta la más reciente e imputando el saldo restante al capital insoluto.

<b>SALDO JUNIO 2023</b>	<b>FECHA</b>	Intereses 29/01/24	47.310,81
213.000	6/06/2023	<b>Deuda + Intereses</b>	<b>260.310,81</b>
			<b>1</b>
			47.310,81

<b>Fecha Inicio</b>	<b>Fecha Fin</b>	<b>Días</b>	<b>Tasa</b>	<b>Intereses</b>
6/06/2023	30/06/2023	24	3,12%	5.322,33
1/07/2023	31/07/2023	Mes Completo	3,09%	6.576,84
1/08/2023	31/08/2023	Mes Completo	3,03%	6.460,26
1/09/2023	30/09/2023	Mes Completo	2,97%	6.321,78
1/10/2023	31/10/2023	Mes Completo	2,83%	6.030,15
1/11/2023	30/11/2023	Mes Completo	2,74%	5.831,36
1/12/2023	31/12/2023	Mes Completo	2,69%	5.736,18
1/01/2024	29/01/2024	28	2,53%	5.031,91

<b>JULIO 2023</b>	<b>FECHA</b>	Intereses 29/01/24	213.607,74
1.112.640	6/07/2023	<b>Deuda + Intereses</b>	<b>1.326.247,74</b>
			213.607,74
<b>Fecha Inicio</b>	<b>Fecha Fin</b>	<b>Días</b>	<b>Tasa</b>
6/07/2023	31/07/2023	25	3,09%
1/08/2023	31/08/2023	Mes Completo	3,03%
1/09/2023	30/09/2023	Mes Completo	2,97%
1/10/2023	31/10/2023	Mes Completo	2,83%
1/11/2023	30/11/2023	Mes Completo	2,74%
1/12/2023	31/12/2023	Mes Completo	2,69%
1/01/2024	29/01/2024	28	2,53%

<b>AGOSTO 2023</b>	<b>FECHA</b>	Intereses	179.354,05
1.112.640	6/08/2023	<b>Deuda + Intereses</b>	<b>1.291.994,05</b>
			179.354,05
<b>Fecha Inicio</b>	<b>Fecha Fin</b>	<b>Días</b>	<b>Tasa</b>
6/08/2023	31/08/2023	25	3,03%

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR ALEJANDRO GARCÍA RAMOS CONTRA RICARDO  
JOSÉ MEJÍA JARAMILLO, CHRISTIAN FELIPE CANO BERMÚDEZ, VICTORIA ANDREA VELÁSQUEZ  
NEGRETE Y LEIDY JOHANA GAVIRIA OCAMPO**

CASO: 2023 A 005

1/09/2023	30/09/2023	Mes Completo	2,97%	33.022,85
1/10/2023	31/10/2023	Mes Completo	2,83%	31.499,48
1/11/2023	30/11/2023	Mes Completo	2,74%	30.461,03
1/12/2023	31/12/2023	Mes Completo	2,69%	29.963,85
1/01/2024	29/01/2024	28	2,53%	26.284,98

Que se resume de la siguiente manera:

Concepto	Valor
Pago 29/01/24	3.000.000,00
Intereses a 29/01/24	440.272,60
Capital Deuda	2.438.280,00
Total Deuda + Intereses	2.878.552,60
Saldo Pago	-121.447,40

Siendo este último saldo de pago en favor de los Convocantes, descontado de los intereses calculados sobre la Cláusula Penal a la fecha de hoy.

## V. JURAMENTO ESTIMATORIO

El artículo 206 del Código General del Proceso dispone que quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras deberá estimarlo en forma razonada, bajo juramento, en la demanda y deberá discriminar cada uno de los conceptos que reclama. Dicho juramento hará prueba del monto de los perjuicios mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo.

Si bien en este caso la parte contraria no objetó el juramento estimatorio porque no compareció al proceso de modo alguno, lo cierto es que el mismo artículo 206 señala que aun cuando no se presente objeción, cuando el juez advierta cualquier inexactitud en la estimación podrá pedir las pruebas necesarias para tasar el valor pretendido, para lo cual este Tribunal decretó de oficio la documental consistente en el Contrato de Arrendamiento suscrito con la sociedad IDEANDO DISEÑO EN OBRA S.A.S.

Las consecuencias que se derivan por la estimación excesiva de los perjuicios se consagran en el artículo 206 *ibídem*, modificado por la Ley 1743 de 2014.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR ALEJANDRO GARCÍA RAMOS CONTRA RICARDO  
JOSÉ MEJÍA JARAMILLO, CHRISTIAN FELIPE CANO BERMÚDEZ, VICTORIA ANDREA VELÁSQUEZ  
NEGRETE Y LEIDY JOHANA GAVIRIA OCAMPO**

CASO: 2023 A 005

Igualmente, la disposición consagra una sanción para el demandante, ya no en los casos en que exista una notable asimetría entre lo estimado en el juramento y lo probado en el proceso, sino para las hipótesis en que las súplicas de la demanda sean denegadas por ausencia de prueba del perjuicio reclamado, es decir, cuando no se concede lo pedido por no haberse demostrado la existencia del daño cuya indemnización se reclama, siempre que la aludida falta de demostración obedezca al actuar negligente o temerario de la parte.

En relación con la aplicación de las consecuencias sancionatorias previstas en la norma transcrita, la jurisprudencia ha precisado que ellas no operan ni pueden imponerse de manera indefectible y sin tener en consideración las actuaciones procesales de cada caso. En otras palabras, no basta una simple constatación de la diferencia aritmética entre lo estimado y la condena que se imponga, en tanto las referidas penalidades tipificadas en la ley tienen como objeto sancionar conductas temerarias, descuidadas y reprochables de quien formule pretensiones indemnizatorias exageradas y desprovistas de los estudios, análisis y razonamientos que deben justificar esa clase de súplicas.

Así lo señaló la Corte Constitucional, en la sentencia C-279 de 2013:

*“Esta sanción tiene finalidades legítimas, tales como preservar la lealtad procesal de las partes y condenar la realización de demandas ‘temerarias’ y ‘fabulosas’ en el sistema procesal colombiano”, lo cual implica, como es elemental, el análisis de la conducta desplegada por el demandante y no simplemente la imposición casi inmediata de la sanción cuando quiera que lo probado en el proceso resulte ser inferior a lo estimado, en la proporción indicada en la norma”.*

En igual sentido, la sentencia C-157 de 2013, en la que, al analizar la constitucionalidad de la sanción prevista en el párrafo de la disposición, consideró que *“si la carga de la prueba no se satisface pese al obrar diligente y esmerado de la parte sobre la cual recae, valga decir, por circunstancias o razones ajenas a su voluntad y que no dependen de ella, como puede ser la ocurrencia de alguna de las contingencias a las que están sometidos los medios de prueba”*, no puede operar la sanción en comento, habida cuenta que en esa medida ella vulneraría *“el principio de buena fe y los derechos a acceder a la*

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR ALEJANDRO GARCÍA RAMOS CONTRA RICARDO  
JOSÉ MEJÍA JARAMILLO, CHRISTIAN FELIPE CANO BERMÚDEZ, VICTORIA ANDREA VELÁSQUEZ  
NEGRETE Y LEIDY JOHANA GAVIRIA OCAMPO**

CASO: 2023 A 005

*administración de justicia y a un debido proceso, pues castiga a una persona por un resultado en cuya causación no media culpa alguna de su parte.”*

El Tribunal considera que la Convocante no fue completamente diligente al probar sus perjuicios, al punto que este Tribunal pudo constatar que la cuantía del perjuicio es menor a la que fue juramentada con las escasas pruebas que fueron presentadas.

Sobre el daño emergente, el Convocante no probó el valor real de las cuentas de servicios públicos que afirmó no habían sido pagadas por los Convocados ni tampoco que su no pago le hubiese generado una pérdida directa que fuera objeto de indemnización. Sobre Acueducto, si bien aportó una factura con unos valores que sí dan cuenta del incumplimiento, no probó que dicha factura hubiese sido pagada por el Convocante, de modo que no probó la materialización del daño en su patrimonio; sobre el servicio de energía, si bien sí probó haber hecho un pago, lo cierto es que el soporte de dicho pago no permite concluir que se tratara del pago del servicio de energía del inmueble que había sido arrendado a los Convocados. La ausencia de pruebas en ese sentido evidencia la clara negligencia del Convocante para probar sus perjuicios.

Sobre el lucro cesante, el Convocante no solo omitió el hecho de haber arrendado el inmueble en menos de un mes de la terminación anticipada y de mutuo acuerdo del Contrato de Arrendamiento por los meses faltantes para completar el plazo inicialmente pactado, sino que por esta misma omisión tampoco probó el valor del perjuicio que hubiese sufrido consistente en la diferencia entre el canon pactado con los convocados y el canon pactado con el nuevo arrendatario.

En la medida en que fueron negadas las pretensiones relacionadas con la indemnización de perjuicios, este Tribunal en aplicación del parágrafo del artículo 206 del Código General del Proceso, condenará al Convocante al pago de la sanción equivalente al 5% del valor pretendido en la demanda, esto es la suma de OCHO CIENTOS VENTIOCHO MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE PESOS (\$828.187).

**VI. COSTAS**

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR ALEJANDRO GARCÍA RAMOS CONTRA RICARDO  
JOSÉ MEJÍA JARAMILLO, CHRISTIAN FELIPE CANO BERMÚDEZ, VICTORIA ANDREA VELÁSQUEZ  
NEGRETE Y LEIDY JOHANA GAVIRIA OCAMPO**

CASO: 2023 A 005

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”.

Sin embargo, en caso de que prospere parcialmente la demanda, el juez puede abstenerse de condenar en costas o pronunciar condena parcial, expresando los fundamentos de su decisión.

En el presente asunto, teniendo en cuenta que las pretensiones de la demanda reformada prosperaron parcialmente, el Tribunal, de conformidad con lo establecido en el numeral 5o del artículo 365 del Código General del Proceso, se abstendrá de condenar en costas, y así se declarará en la parte resolutiva de este laudo.

Adicionalmente, aclara este Tribunal que el concepto reclamado por el Convocante, referido a los costos de la “audiencia de conciliación con sus respectivos intereses” no corresponde a costas derivadas de este proceso, más cuando no era necesario agotar el requisito de procedibilidad para convocar este arbitraje.

## **VII. DECISIONES DEL TRIBUNAL**

En mérito de todo lo expuesto, el Tribunal Arbitral constituido para dirimir en derecho la controversia suscitada entre **ALEJANDRO GARCÍA RAMOS CONTRA CHRISTIAN FELIPE CANO BERMÚDEZ, VICTORIA ANDREA VELÁSQUEZ NEGRETE Y LEIDY JOHANA GAVIRIA OCAMPO**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE**

**PRIMERO:** Declarar parcialmente probada la PRIMERA pretensión de la demanda reformada, en tanto sólo se probó el incumplimiento de los Convocados en el pago de los cánones de arrendamiento con fundamento en las razones expuestas en la parte motiva de este Laudo.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR ALEJANDRO GARCÍA RAMOS CONTRA RICARDO  
JOSÉ MEJÍA JARAMILLO, CHRISTIAN FELIPE CANO BERMÚDEZ, VICTORIA ANDREA VELÁSQUEZ  
NEGRETE Y LEIDY JOHANA GAVIRIA OCAMPO**

CASO: 2023 A 005

**SEGUNDO:** Negar parcialmente la pretensión SEGUNDA de la demanda reformada, estableciendo únicamente en cabeza de los Convocados la obligación de pagar al señor ALEJANDRO GARCÍA RAMOS, los cánones de arrendamiento no pagados hasta la fecha de terminación anticipada del contrato por mutuo acuerdo (junio parcial, julio y agosto) y sus respectivos intereses moratorio liquidados de conformidad con la Cláusula TERCERA, PARAGRAFO 3 del Contrato, por las razones expuestas en la parte motiva de este Laudo.

**TERCERO:** Declarar que CHRISTIAN FELIPE CANO BERMÚDEZ, VICTORIA ANDREA VELÁSQUEZ NEGRETE Y LEIDY JOHANA GAVIRIA OCAMPO, deben al señor ALEJANDRO GARCÍA RAMOS la suma de DOS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS (\$2.438.288) por concepto de los cánones de arrendamiento no pagados hasta la fecha de terminación anticipada del contrato por mutuo acuerdo y la suma de DOS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL CIENTO CINCUENTA PESOS (\$2.384.157) por concepto de intereses causados sobre los cánones de arrendamiento no pagados hasta la fecha de terminación anticipada del contrato por mutuo acuerdo.

**CUARTO:** Imputar el pago de TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000), de los valores totales reconocidos en el numeral TERCERO de la parte resolutiva de este Laudo correspondientes al pago realizado por el deudor solidario de los Convocados, conforme a la parte motiva.

**QUINTO:** Declarar la prosperidad de la TERCERA pretensión por las razones expuestas en la parte motiva de este laudo.

**SEXTO:** Condenar CHRISTIAN FELIPE CANO BERMÚDEZ, VICTORIA ANDREA VELÁSQUEZ NEGRETE Y LEIDY JOHANA GAVIRIA OCAMPO a pagar al señor ALEJANDRO GARCIA RAMOS la suma de TRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS (\$3.337.920) por concepto de la Cláusula Penal pactada en la Cláusula DECIMA NOVENA del Contrato.

**SEPTIMO:** Imputar la suma de CIENTO VEINTIÚN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS al pago de los intereses sobre la cláusula penal, por las razones expuestas en la parte motiva de este Laudo.

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR ALEJANDRO GARCÍA RAMOS CONTRA RICARDO  
JOSÉ MEJÍA JARAMILLO, CHRISTIAN FELIPE CANO BERMÚDEZ, VICTORIA ANDREA VELÁSQUEZ  
NEGRETE Y LEIDY JOHANA GAVIRIA OCAMPO

CASO: 2023 A 005

**OCTAVO:** Condenar a CHRISTIAN FELIPE CANO BERMÚDEZ, VICTORIA ANDREA VELÁSQUEZ NEGRETE Y LEIDY JOHANA GAVIRIA OCAMPO a pagar al señor ALEJANDRO GARCIA RAMOS la suma de UN MILLON TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL OCHICIENTOS TREINTA Y DOS PESOS (\$1.369.832) por concepto de intereses sobre la cláusula penal, por las razones expuestas en la parte motiva de este Laudo.

**NOVENO:** Negar la pretensión CUARTA, según las consideraciones de este Laudo.

**DÉCIMO:** Negar la pretensión QUINTA en tanto los intereses de mora fueron pactados en el Contrato y ya han sido reconocidos y liquidados en los numerales TERCERO y SÉPTIMO de la parte resolutiva de este Laudo.

**DÉCIMO PRIMERO:** Respecto de las sumas reconocidas en los numerales este Laudo por concepto de los cánones de arrendamiento no pagados hasta la fecha de terminación anticipada del contrato por mutuo acuerdo y cláusula penal se seguirán causando los intereses de mora pactados en el contrato hasta cuando se verifique el pago.

**DÉCIMO TERCERO:** Sin costas a cargo a ninguna de las partes, según las consideraciones del presente Laudo.

**DÉCIMO CUARTO:** Imponer la sanción contemplada en el parágrafo del artículo 206 del Código General del Proceso, por las razones expuestas en la parte motiva de este Laudo, por la suma de OCHO CIENTOS VEINTIOCHO MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE PESOS (\$828.187) en favor del Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces.

**DECIMO QUINTO:** Declarar causado el cincuenta por ciento (50%) restante de los honorarios establecidos correspondiente al árbitro único y la secretaría por lo que se ordena realizar el pago del saldo correspondiente. Las Partes entregarán en un plazo de quince (15) días al Árbitro y la Secretaría, los certificados de las retenciones realizadas individualmente a nombre de cada uno de ellos, en relación con el cincuenta por ciento (50%) de sus honorarios, en caso de haberse efectuado.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR ALEJANDRO GARCÍA RAMOS CONTRA RICARDO  
JOSÉ MEJÍA JARAMILLO, CHRISTIAN FELIPE CANO BERMÚDEZ, VICTORIA ANDREA VELÁSQUEZ  
NEGRETE Y LEIDY JOHANA GAVIRIA OCAMPO**

CASO: 2023 A 005

**DÉCIMO SEXTO:** Certificar, para los efectos previstos en el artículo 27 de la Ley 1563 de 2012, que el Convocante consignó, a nombre de la árbitro único, la suma de UN MILLÓN TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$1.385.354), correspondiente a los gastos y honorarios del Tribunal que eran a cargo de la Parte Convocada.

**DÉCIMO SÉPTIMO:** Ordenar el pago de la contribución arbitral especial a cargo del Árbitro y la Secretaría.

**DÉCIMO OCTAVO:** Disponer que en la oportunidad prevista en el artículo 28 de la Ley 1563 de 2012, se proceda por la árbitro único a efectuar la liquidación final de gastos y, llegado el caso, devolver los saldos, según corresponda.

**DÉCIMO NOVENO:** Disponer que por Secretaría se expidan, con destino a cada una de las partes, las constancias de ley y que se remita el expediente para su archivo al Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, quien deberá tomar atenta nota de la expedición del presente Laudo y efectuar las anotaciones a que haya lugar.

El presente laudo arbitral queda notificado en audiencia celebrada por medios electrónicos el miércoles veintisiete (27) de noviembre de dos mil veinticuatro (2024).



**PAULA MARCELA VEJARANO RIVERA**

Árbitro Único



**CRISTINA ARISTIZÁBAL JOHNSON- SECRETARIA**



## Certificado de firma

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

### Autenticidad

PMVR	PAULA MARCELA VEJARANO RIVERA	E-mail	pau*****ns.com
	Autenticado con:	Teléfono	+57*****3225
	Correo electrónico	IP	190.144.142.59
	Teléfono	Rol	Firmante
	Código OTP	Firmado	26/11/24, 16:07:19 GMT-5
CAJ	<b>Hash de firmante:</b> 18f63674508d62074e34b3bf3c33b9ff63e6d9215fe744b2caeb3e61170f41a6	E-mail	cari*****os.com
	CRISTINA ARISTIZÁBAL JOHNSON	Teléfono	+57*****0182
	Autenticado con:	IP	191.95.39.176 Sabaneta, Antioquia, Colombia
	Correo electrónico	Rol	Firmante
	Teléfono	Firmado	26/11/24, 19:42:40 GMT-5
	<b>Hash de firmante:</b> 757f70d5b71d806042a77b3b9574d5863d0fc78a9d5e490fedbe8ee0adec0e71		

### Integridad del documento

📄 Número de documento: JNAU64KVKO

🔒 Función Hash: SHA-256

# Hash del documento: c602838548b0edc8d107be4656807a8b478472371345201e43cba6583e9e78cd

### 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](http://www.auco.ai/verify)