

**CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA
CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACIÓN**

LAUDO ARBITRAL

**INVERSIONES CONSUMAR S.A.S.
(Convocante)**

vs.

**OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.
(Convocado)**

RADICADO No. 2024 A 0006

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

TABLA DE CONTENIDO

| | |
|--|----|
| CAPITULO I - ANTECEDENTES..... | 4 |
| 1. Partes..... | 4 |
| 1.1. Parte Convocante | 4 |
| 1.2. Parte Convocada | 4 |
| 2. Pacto arbitral..... | 4 |
| 3. Trámite arbitral | 5 |
| 4. Término de duración del proceso | 15 |
| CAPITULO II - PRESUPUESTOS PROCESALES..... | 16 |
| 1. Capacidad para ser parte y comparecer al proceso..... | 16 |
| 2. Demanda en forma | 17 |
| 3. Competencia del Tribunal..... | 17 |
| 4. Aspectos procesales ocurridos en el trámite | 19 |
| 4.1. Tacha de sospecha a testigos..... | 19 |
| 4.2. Ausencia de vicios en el trámite | 22 |
| CAPITULO III - PROBLEMAS JURÍDICOS SOMETIDOS A DECISIÓN DEL TRIBUNAL | 22 |
| 1. Las demandas y las contestaciones de las partes, que determinan el objeto del litigio | 22 |
| 2. Los problemas jurídicos a resolver por el Tribunal..... | 29 |
| CAPITULO IV - SOLUCIÓN DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS | 30 |
| 1. EXISTENCIA Y ALCANCES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.. | 30 |
| 1.1. Existencia del contrato de arrendamiento | 30 |
| 1.2. Caracterización del contrato de arrendamiento | 31 |
| 1.3. Carácter protectorio o tuitivo de la legislación sobre arrendamiento de local comercial | 33 |
| 1.4. Vigencia del contrato de arrendamiento | 35 |
| 2. EL DERECHO A LA RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL | 36 |

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

| | |
|--|----|
| 2.1. Requisitos esenciales del derecho a la renovación | 36 |
| 2.2. La renovación es prerrogativa exclusiva del arrendatario | 38 |
| 2.3. Carácter no absoluto del derecho a la renovación..... | 39 |
| 2.4. Distinción entre prórroga y renovación (nueva relación contractual): | 40 |
| 3. EL CASO CONCRETO | 42 |
| 3.1. Las partes aceptan la existencia y naturaleza mercantil del contrato..... | 42 |
| 3.2. Implicaciones del carácter mercantil | 43 |
| 3.3. Las partes aceptan el Otrosí No. 1..... | 44 |
| 3.4. La causa del Otrosí No. 1..... | 46 |
| 3.5. Ineficacia de la terminación pactada en el Otrosí No. 1 | 47 |
| 3.6. El arrendatario no tenía derecho al desahucio | 50 |
| 3.7. La renovación del contrato..... | 52 |
| A) Duración por más de dos años..... | 52 |
| B) Ausencia de incumplimientos | 53 |
| 3.8. Efectos de la renovación del contrato de arrendamiento..... | 54 |
| 3.9. El canon de arrendamiento | 66 |
| A) Los dictámenes periciales practicados | 66 |
| B) Análisis concreto | 69 |
| C) Conclusión sobre los dictámenes periciales | 74 |
| D) La necesidad de acudir a la voluntad de las partes..... | 74 |
| E) El término de duración sí fue acordado por las partes | 75 |
| F) El valor de la renta o canon..... | 84 |
| 4. Sobre las defensas y excepciones de mérito propuestas por la Convocada inicial (respecto a la demanda principal) y la Convocante inicial (respecto a la demanda de reconvenCIÓN) | 91 |
| CAPITULO V - CONDUCTA PROCESAL DE LAS PARTES..... | 94 |
| CAPITULO VI - COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO | 95 |
| CAPITULO VII - DECISIÓN | 95 |

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

LAUDO ARBITRAL

Medellín, mayo cinco (5) de dos mil veinticinco (2025)

Surtidas todas las actuaciones procesales de instrucción del proceso, en la fecha señalada para la Audiencia de laudo, procede el Tribunal Arbitral constituido por Inversiones Consumar S.A.S. contra Operadora Colombiana de Cines S.A.S., a proferir la decisión de fondo que dirime las controversias entre las partes.

CAPITULO I - ANTECEDENTES

1. Partes

1.1. Parte Convocante

Inversiones Consumar S.A.S., sociedad domiciliada en Armenia (Quindío) e identificada con el NIT 860353137-5.

1.2. Parte Convocada

Operadora Colombiana de Cines S.A.S., sociedad domiciliada en Bogotá e identificada con el NIT 900185315 3.

2. Pacto arbitral

Las controversias existentes entre las partes fueron sometidas al presente Tribunal arbitral con fundamento en la cláusula compromisoria pactada en la Cláusula Vigésima del contrato de arrendamiento del local comercial No. 330 ubicado en la Calle 36D Sur No. 27A – 105 en Envigado (Antioquia), que forma parte del conjunto inmobiliario City Plaza, celebrado el 17 de septiembre de 2013 entre las partes, que dispone lo siguiente:

“20. Solución de Controversias

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

20.1. Toda controversia o diferencia relativa a este Contrato, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento tramitado ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín. El Tribunal Arbitral estará sujeto al reglamento de procedimiento del Centro de Arbitraje y Conciliación de dicha institución, de acuerdo con las siguientes reglas:

20.1.1. El Tribunal estará integrado por tres (3) árbitros designados por las partes de común acuerdo. En caso de que no fuere posible, los árbitros serán designados por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio, a solicitud de cualquiera de las partes, de la lista de árbitros de dicho Centro.

20.1.2. El Tribunal decidirá en derecho.

20.1.3. El Tribunal sesionará en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín".

3. Trámite arbitral

- 3.1. La demanda arbitral.** El 5 de febrero de 2025, Inversiones Consumar S.A.S. presentó ante el Centro de Arbitraje, Conciliación y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia una demanda arbitral contra Operadora Colombiana de Cines S.A.S.
- 3.2. La designación de los árbitros de común acuerdo.** Mediante correos electrónicos de febrero 19 de 2024, los apoderados de las partes informaron al Centro de Arbitraje que habían designado de común acuerdo como árbitros a los Dres. Maximiliano Aramburo Calle, Ulises Canosa Suárez y Sol Marina de la Rosa.

Los 3 árbitros designados aceptaron su designación en la oportunidad legal y presentaron la declaración de independencia y cumplieron el deber de información dispuesto en el Art. 15 de la Ley 1563 de 2012, respecto de lo cual las partes guardaron silencio.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

-
- 3.3. La Audiencia de instalación y la inadmisión de la demanda.** El 13 de marzo de 2024 se celebró la Audiencia de instalación, en la cual se profirió el Auto No. 01, en el que se declaró formalmente instalado el Tribunal; se fijó como lugar de funcionamiento el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín; se reconoció personería a los apoderados de las partes; se designó como secretario a Alejandro Velásquez Cadavid; se informó que la normatividad aplicable al procedimiento arbitral sería el Reglamento del Centro de Arbitraje; y se informó sobre la aplicación de la Ley 2213 de 2022 para los traslados automáticos.

En esa misma audiencia, mediante el Auto No. 02, el Tribunal admitió la demanda arbitral y ordenó su notificación a la sociedad Convocada.

- 3.4. La notificación al Convocado de la admisión de la demanda.** La Convocada quedó notificada del auto admisorio de la demanda el 18 de marzo de 2024 (el correo electrónico de notificación le fue enviado en marzo 14 de 2024).
- 3.5. El recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda.** Mediante memorial radicado el 21 de marzo de 2024, la Convocada interpuso un recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda.
- 3.6. El pronunciamiento de la Convocante.** Mediante memorial del 2 de abril de 2024, el apoderado de la parte Convocante se pronunció sobre el anterior recurso de reposición.
- 3.7. La decisión del recurso de reposición y la posesión el secretario.** Mediante Auto No. 03 de abril 9 de 2024 (en el que además se adelantó la posesión del secretario), el Tribunal resolvió el recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda: no revocó la providencia impugnada.
- 3.8. La contestación a la demanda.** El 8 de mayo de 2024 la Convocada contestó la demanda, en la que dio respuesta a los hechos, se opuso a las pretensiones, propuso defensas y excepciones de mérito, objetó el juramento estimatorio que hizo la demanda y aportó y solicitó la práctica de varias

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

pruebas (también, solicito concederle un término para aportar dos dictámenes periciales: un avalúo comercial de canon de arrendamiento y estudio de mercado; y un dictamen para controvertir el dictamen de la parte Convocante).

- 3.9. La demanda de reconvención.** La Convocada presentó en esa misma fecha (mayo 8 de 2024) una demanda de reconvención contra la Convocante.
- 3.10. El Auto No. 04 de mayo 16 de 2024.** Mediante el Auto No. 04 de mayo 16 de 2024, el Tribunal: (a) dejó constancia de que desde mayo 14 de 2024 estaba corriendo para la parte Convocante el traslado de las excepciones de mérito propuestas en la contestación a la demanda; (b) corrió traslado a la parte Convocante de la objeción al juramento estimatorio; (c) concedió a la Convocada un término para aportar los dos dictámenes periciales que anunció en su contestación; (d) se admitió la demanda de reconvención; y (e) se ordenó notificar a la Convocante inicial sobre la admisión de esa demanda reconvención en su contra y correrle traslado por 20 días hábiles.
- 3.11. Contestación a la demanda de reconvención.** El 19 de junio de 2024, Inversiones Consumar S.A.S. contestó la demanda de reconvención: dio respuesta a los hechos, se opuso a las pretensiones, propuso defensas y excepciones de mérito y aportó y solicitó la práctica de varias pruebas (también, solicitó concederle un término para aportar dos dictámenes periciales: un avalúo comercial de canon de arrendamiento y estudio de mercado; y un dictamen para controvertir el dictamen de la parte Convocante).
- 3.12. El traslado automático de las excepciones de mérito.** A partir de junio 24 2024 empezó a correr (automáticamente) el traslado para Operadora Colombiana de Cines S.A.S. de las excepciones de mérito propuestas por Inversiones Consumar S.A.S. en la contestación a la demanda reconvención.
- 3.13. El pronunciamiento de la Convocada inicial.** El 28 de junio de 2024, Operadora Colombiana de Cines S.A.S. descorrió el traslado de las excepciones de mérito propuestas en relación con la demanda de reconvención: aportó documentos y pidió la práctica de nuevas pruebas.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

-
- 3.14. La programación de la Audiencia de fijación de honorarios y gastos.** Mediante el Auto No. 05 de abril 4 de 2024, el Tribunal programó la celebración de la Audiencia de fijación de los honorarios y gastos (para el 22 de abril de 2024).
 - 3.15. Los dos dictámenes periciales aportados por la Convocada inicial.** El 19 de julio de 2024, la Convocada inicial aportó los dos dictámenes periciales que había anunciado en su contestación a la demanda principal.
 - 3.16. La reforma a la demanda de reconvención.** En esta misma fecha (julio 19 de 2024), la Convocada inicial radicó una reforma a la demanda de reconvención.
 - 3.17. La celebración de la Audiencia de fijación de honorarios y gastos.** El 22 de julio de 2024 se celebró la Audiencia de fijación de los honorarios y gastos del Tribunal.

En esta audiencia, se resolvió en primer lugar sobre la reforma a la demanda reconvención (radicada por la Convocada inicial): se rechazó esa reforma, por ser extemporánea según lo dispuesto en el Reglamento del Centro Arbitraje. La parte Convocada inicial interpuso un recurso de reposición contra esta decisión, que fue resuelto en la misma audiencia por el Tribunal: no se revocó la decisión.

A continuación, el tribunal fijó los honorarios y gastos del proceso.

- 3.18. El pago oportuno de los gastos y honorarios.** Los honorarios y gastos fijados por el Tribunal fueron pagados oportunamente por la parte Convocante: pagó su mitad en el primer término y pagó la mitad que correspondía a Operadora Colombiana de Cines S.A.S. en el término adicional establecido en la Ley 1563 de 2012.
- 3.19. La programación de la Primera audiencia de trámite y el traslado sobre los dictámenes periciales de la Convocada inicial.** Mediante el Auto No. 009 de agosto de 16 de 2024, el Tribunal programó la Primera audiencia de trámite (para agosto 27 de 2024).

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

Además, en este auto se puso en conocimiento de la parte Convocante inicial los dos dictámenes periciales aportados por la Convocada el 19 de julio de 2024.

- 3.20. La contradicción por la parte Convocante inicial de los dos dictámenes periciales.** Mediante memorial radicado en agosto 22 de 2024, el apoderado de la parte Convocante inicial controvirtió los dos dictámenes aportados por Operadora Colombiana de Cines S.A.S.: pidió la comparecencia a la Audiencia de pruebas del perito que rindió esos dictámenes y solicitó al Tribunal concederle un término para aportar un dictamen pericial de contradicción.
- 3.21. La Primera audiencia de trámite, la declaración de competencia por el Tribunal, la impugnación por la parte Convocada inicial y la suspensión de la audiencia.** El 27 de agosto de 2024 se celebró la Primera audiencia de trámite, en la cual el Tribunal se declaró competente para conocer todas las pretensiones de la demanda principal y de la demanda de reconvenCIÓN (Auto No. 010).

El apoderado de Operadora Colombiana de Cines S.A.S. interpuso un recurso de reposición contra la decisión de competencia del tribunal, en lo relativo a las pretensiones de la demanda principal de ordenar la restitución del inmueble y que se comisione a autoridades específicas para que desarrollen esa restitución (pretensiones 4 y 5).

- 3.22. La continuación de la Primera audiencia de trámite.** El recurso de reposición de la Convocada inicial fue resuelto en la continuación de la Primera audiencia de trámite, en septiembre 4 de 2024: el Tribunal negó el recurso de reposición.

A continuación, en esta audiencia el Tribunal decretó las pruebas a practicar en el proceso (Auto No. 012), así:

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

A. PRUEBAS PEDIDAS POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S.
(Convocante inicial y Convocada en reconvención)

A.1. Pruebas pedidas en la demanda principal:

1. Documentales:

Se decretan como pruebas documentales las aportadas con la demanda principal, enunciadas en los numerales 1 a 24 de la sección de pruebas.

2. Dictamen pericial:

Se tendrá como prueba en el proceso, como dictamen pericial de parte, el “avalúo de canon de arrendamiento” elaborado por el perito avaluador Juan David Botero Agudelo, adscrito a la empresa A&B Avalúos SAS, aportado con la demanda principal.

Se decreta la sustentación en audiencia de este dictamen, para su contradicción por la Convocada inicial (según la solicitud que hizo en la contestación a la demanda principal), pero en una fecha que fijará posteriormente el Tribunal (una vez se aporte el dictamen pericial de parte anunciado por la parte Convocante inicial en su memorial de agosto 22 de 2024, a lo cual nos referiremos un poco más adelante).

3. Juramento estimatorio:

En cuanto al juramento estimatorio que hizo la demanda sobre los perjuicios sufridos por la Convocante, se tendrá en cuenta en el momento procesal oportuno, con el alcance que corresponda según lo dispuesto en el Art. 206 del Código General del Proceso y las manifestaciones que haya hecho la Convocada en relación con ese juramento estimatorio.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

A.2. Pruebas pedidas en la contestación a la demanda de reconvenCIÓN:

1. Documentales:

Se tendrán como pruebas, para la decisión sobre la demanda de reconvenCIÓN, los documentos aportados con la demanda principal, enunciadas en los numerales 1 a 24.

2. Interrogatorio de parte:

Se decreta el interrogatorio de parte a cargo de OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S., el cual se practicará el 23 de septiembre de 2024, a partir de las 8 am.

3. Declaración de la propia parte (o simple declaración de parte):

Se decreta la declaración de parte de INVERSIONES CONSUMAR S.A.S., la cual se practicará el 23 de septiembre de 2024, a partir de las 8 am.

A.3. Pruebas pedidas en el memorial de agosto 22 de 2024:

1. Dictamen pericial de parte:

Se concede a la parte Convocante inicial hasta el 4 de octubre de 2024 para aportar el dictamen de parte anunciado en su memorial de agosto 22 de 2024.

2. Dictamen pericial de oficio:

En cuanto a la solicitud que se hizo en el memorial de agosto 22 de 2024 sobre la posibilidad que tiene el Tribunal de decretar un dictamen pericial de oficio, el Tribunal tomará las decisiones que correspondan, en las oportunidades legalmente previstas.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

**B. PRUEBAS PEDIDAS POR OPERADORA COLOMBIANA DE
CINES S.A.S.**
(Convocada inicial y Convocante en reconvención)

B.1. Pruebas pedidas en la contestación a la demanda principal:

1. Documentales:

Se decretan como pruebas documentales las aportadas con la contestación a la demanda principal, enunciadas en los numerales 5.1.1. a 5.1.17 de la sección de pruebas.

2. Interrogatorio de parte:

Se decreta el interrogatorio de parte a cargo de INVERSIONES CONSUMAR S.A.S., el cual se practicará el 23 de septiembre de 2024, a partir de las 8 am.

3. Testimonios:

Por cumplir los requisitos legales, se decretan los testimonios de Luis Monestel Vega, Nicolás Kommer, Benny Gutiérrez Cruz y Yohana Martínez. Estas pruebas testimoniales serán practicadas el 26 de septiembre de 2024, a partir de las 8 am.

3. Dictámenes periciales:

Se tendrán como pruebas en el proceso, como dictámenes periciales de parte (principal y de contradicción del dictamen de parte de la Convocante inicial), los aportados (2) por la Convocada inicial el 19 de julio de 2024 (que habían sido anunciados en su contestación a la demanda), elaborados ambos por el Sr. Jorge Arango Velásquez.

Se decreta la sustentación en audiencia de estos dictámenes, para su contradicción por la Convocante inicial (según su solicitud del 22 de agosto de 2024), pero en una fecha que fijará posteriormente el

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

Tribunal (una vez se aporte el dictamen pericial de parte anunciado por la parte Convocante inicial en su memorial de agosto 22 de 2024).

B.2. Pruebas pedidas en el memorial mediante el cual descorrió el traslado de las excepciones de mérito propuestas en la contestación a la demanda de reconvención:

1. Declaración de la propia parte (o simple declaración de parte):

Se decreta la declaración de parte de OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S., la cual se practicará el 23 de septiembre de 2024, a partir de las 8 am.

2. Documentales:

Se decretan como pruebas documentales las enunciadas en los numerales 3.1.1. a 3.1.8. de la sección de pruebas.

C. PRUEBA COMÚN

1. Testimonio:

Se decreta el testimonio del Sr. Luis Fernando González Úsuga, el cual se practicará el 23 de septiembre de 2024, a partir de las 8 am.

Los apoderados no interpusieron ningún recurso contra la decisión sobre las pruebas a practicar en el proceso.

- 3.23. El dictamen pericial de contradicción aportado por Inversiones Consumar S.A.S.** El 4 de octubre de 2024 el apoderado de la parte Convocante inicial aportó el dictamen pericial de contradicción que había anunciado en el proceso (y para cuya radicación ante el Tribunal se le había concedido un término en el Auto No. 012, en la Primera audiencia de trámite).

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

3.24. La práctica de las pruebas del proceso (y otras decisiones acerca de las pruebas, adoptadas por el Tribunal):

- El 23 de septiembre de 2024 se celebró una primera audiencia de pruebas, en la que se practicó el interrogatorio de parte a Inversiones Consumar S.A.S., se recibió su declaración de parte y se practicó el interrogatorio de parte a Operadora Colombiana de Cines S.A.S.

En esta audiencia, el apoderado de la parte Convocada inicial desistió de la declaración de parte de Operadora Colombiana de Cines S.A.S., el cual fue aceptado por el Tribunal.

- El 26 de septiembre de 2024 se celebró otra audiencia de pruebas, en la que se recibieron los testimonios de Luis Monestel Vega y Nicolás Kommer Soissa (pruebas de la parte Convocada inicial).

En la parte final de esta audiencia el Tribunal dejó constancia de que no se recibiría en el proceso la declaración testimonial del Sr. Benny Gutiérrez Cruz, porque ya había declarado en el proceso en calidad de representante legal de la Convocada inicial.

- El 5 de noviembre de 2024 se celebró otra audiencia de pruebas, en la que se recibieron los testimonios de Luis Fernando González Úsuga (prueba común) y de Yohana Milena Martínez Camacho (prueba parte Convocada inicial), así como la práctica de la sustentación del dictamen principal y del dictamen de contradicción, rendidos por Juan David Botero Agudelo (dictámenes aportados por la parte Convocante inicial).

- El 28 de noviembre de 2024 se celebró una cuarta audiencia de pruebas, en la que se adelantó la sustentación del dictamen principal y del dictamen de contradicción, rendidos por Jorge Arango Velasco (aportados por la parte Convocada inicial).

- Finalmente, en diciembre 9 de 2024 se celebró la última de las audiencias de pruebas, en la que se finalizó con la sustentación del dictamen

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

principal y del dictamen de contradicción, rendidos por Jorge Arango Velasco (aportados por la parte Convocada inicial).

Al finalizar esta audiencia el Tribunal hizo un saneamiento del trámite del proceso, cerró el periodo probatorio y fijó fecha para la audiencia de alegatos de conclusión: enero 23 de 2025, a las 9 am.

3.25. La reprogramación de la audiencia de alegatos. Mediante el Auto No. 017 del 23 de enero de 2025, el Tribunal reprogramó la Audiencia de alegatos de conclusión, para el 14 de febrero de 2025.

3.26. La celebración de la Audiencia de alegatos y fijación de la fecha para la Audiencia de laudo. El día 14 de febrero de 2025 se celebró la Audiencia de alegatos de conclusión, en la cual los apoderados de la parte Convocante inicial y Convocada inicial presentaron sus alegatos oralmente al Tribunal. Además de haberse grabado la audiencia, en medio de ella, los apoderados de las partes enviaron al secretario del Tribunal sus alegatos por escrito (los cuales obran en el expediente).

Luego, el Tribunal fijó como fecha para la audiencia de laudo el día 11 de abril de 2025.

3.27. La primera reprogramación de la Audiencia del laudo. Mediante el Auto No. 020 del 9 de abril de 2025, el Tribunal reprogramó la Audiencia de laudo para el 25 de abril de 2025, a las 10:30 am.

3.28. La segunda reprogramación de la Audiencia del laudo. Mediante el Auto No. 021 del 24 de abril de 2025, el Tribunal reprogramó la Audiencia de laudo para el 5 de mayo de 2025, a las 5 pm.

4. Término de duración del proceso

4.1. La cláusula compromisoria invocada en la demanda arbitral no establece el término de duración del proceso. Por lo tanto, el término de duración del proceso es el dispuesto en el Art. 10 de la Ley 1563 de 2012: 6 meses.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

- 4.2.** El término de duración del proceso, de 6 meses, empezó a contarse desde la finalización de la Primera audiencia de trámite, el 4 de septiembre de 2024. Por lo tanto, el término de duración del proceso vencería el 4 de marzo de 2025.

No obstante, las partes suspendieron de común acuerdo el trámite del proceso en tres oportunidades, durante un total de 118 días calendario, así:

| Tipo de suspensión | Fecha inicio | Fecha final | Número de días (calendario) | Acta, Auto o documento |
|--------------------|----------------------|--------------------|-----------------------------|--|
| Común acuerdo | Diciembre 10 de 2024 | Enero 22 de 2025 | 44 | Auto No. 016 (dictado en audiencia de diciembre 9 de 2024) |
| Común acuerdo | Enero 24 de 2025 | Febrero 13 de 2025 | 21 | Auto No. 018 (Enero 23 de 2025) |
| Común acuerdo | Febrero 15 de 2025 | Abril 8 de 2025 | 53 | Auto No. 019 (Febrero 14 de 2025; dictado en audiencia alegatos) |
| TOTAL | | | 118 días | |

- 4.3.** Así las cosas, el laudo arbitral se dicta en forma oportuna (dentro del término de duración del proceso), pues el término vencería el día 30 de junio de 2025.

CAPITULO II - PRESUPUESTOS PROCESALES

1. Capacidad para ser parte y comparecer al proceso

INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. y OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S. tienen capacidad para ser parte: son sujetos de derechos y obligaciones (tienen personalidad jurídica).

Además, todas ellas comparecieron válidamente a este proceso por conducto de sus representantes legales (quienes otorgaron poderes válidamente a sus respectivos apoderados).

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

2. Demanda en forma

La demanda arbitral formulada por INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. cumple con los requisitos formales de los Arts. 82 y ss. del Código General del Proceso, de la Ley 1563 de 2012 y de la Ley 2213 de 2022.

3. Competencia del Tribunal

El Tribunal considera que, con excepción de la pretensión quinta de la demanda principal¹, es competente para pronunciarse sobre todas las pretensiones formuladas en la demanda principal y en la demanda de reconvenCIÓN, por las siguientes razones:

- 3.1. *Existencia, validez, eficacia y oponibilidad del pacto arbitral:*** de la lectura del pacto arbitral (Cláusula Vigésima del contrato de arrendamiento) el Tribunal advierte que se trata de una cláusula compromisoria existente, válida (y su validez no ha sido disputada por las partes), eficaz (y su eficacia no ha sido disputada por las partes) y oponible (fue suscrita por las partes que intervienen en este proceso).
- 3.2. *Arbitrabilidad objetiva:*** las controversias existentes entre las partes se refieren a derechos de carácter patrimonial y son entonces de libre disposición. Por lo tanto, pueden someterse al arbitraje (Art. 1º de la Ley 1563 de 2012).
- 3.3. *Arbitrabilidad subjetiva:*** las partes Convocante y Convocada son personas jurídicas respecto de las cuales no existe ninguna restricción legal para someter a arbitraje las pretensiones planteadas en la demanda principal y en la demanda de reconvenCIÓN.

¹ “**Quinta.** Ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor del Arrendador de conformidad a lo estipulado en el artículo 308 del Código General del Proceso, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo”.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

-
- 3.4. *Alcance del pacto arbitral:*** las partes acordaron en la cláusula compromisoria que “*Toda controversia o diferencia relativa a este Contrato*” sería sometida a arbitraje.

Por lo tanto, de la redacción de la cláusula compromisoria se concluye que esta habilita al Tribunal para resolver cualquier diferencia que surja entre las partes en relación con el contrato, como en efecto ocurre en este caso con las pretensiones tanto de la demanda principal como de la demanda de reconvención: la declaración de existencia del contrato, su terminación, la emisión una orden para su restitución, su incumplimiento, la condena al pago de la cláusula penal, condena al pago de una indemnización de perjuicios, la regulación del canon de arrendamiento, la condena al pago del canon reajustado, la declaración de inexistencia de desahucio, la declaración de existencia del derecho a la renovación del contrato por el arrendatario, la declaración de renovación del contrato y la declaración de ineficacia de una cláusula pactada en un Otrosí, tienen todas claramente conexión o relación con el contrato de arrendamiento de local comercial celebrado entre las partes.

- 3.5. *Ausencia de cuestionamientos por las partes acerca de la competencia del Tribunal para resolver las pretensiones de las demandas principal y de reconvención (salvo lo relativo a las pretensiones 4 y 5 de la demanda principal):*** por último, el Tribunal pone de presente que ninguna de las partes ha cuestionado la competencia del Tribunal para resolver las pretensiones de la demanda principal (con excepción de la 4 y 5, cuya competencia fue cuestionada por la Convocada inicial en la Primera audiencia de trámite) y las de la demanda de reconvención, en ninguno de los traslados concedidos para contestar cada una de ellas, ni en las audiencias celebradas en el proceso.

Ahora bien, en relación con la pretensión quinta de la demanda principal, que busca que el Tribunal, en caso de terminación del contrato de arrendamiento, “*Ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor del Arrendador de conformidad a lo estipulado en el artículo 308 del Código General del Proceso, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo*”, el Tribunal anticipa que, en atención al sentido del Laudo, se denegará la pretensión consistente en

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

declarar la terminación del contrato (pretensión segunda de la demanda principal) y, por lo tanto, de manera necesaria y por sustracción del punto que les sirve de fundamento, tendrán que negarse las pretensiones que le son consecuenciales (pretensiones segunda a séptima de la demanda principal), exceptuada la quinta, respecto de la cual el Tribunal dispondrá en la parte resolutiva estarse a lo resuelto en el Auto No. 11 de septiembre 4 de 2024 (Primera Audiencia de Trámite), destacando, en todo caso, que se trata de una pretensión consecuencial a otra a la que no se accederá.

4. Aspectos procesales ocurridos en el trámite

4.1. Tacha de sospecha a testigos

En la audiencia de pruebas celebrada en noviembre 5 de 2024, el apoderado de la parte Convocada inicial formuló la siguiente tacha de sospecha contra el testigo Luis Fernando González Úsuga. Al respecto, el Presidente del Tribunal manifestó:

“Doctor Sergio, usted anunció la formulación de la tacha, proceda, advirtiendo que de todas maneras en los casos de tacha de imparcialidad, la tacha se resuelve al momento de proferir la decisión final.”

APODERADO DE LA PARTE CONVOCADA:

“Muchas gracias, señor Presidente. Gracias, efectivamente, en los términos del Artículo 211 del Código General del Proceso, y en particular considerando que dicha norma establece con claridad que se puede tachar el testimonio de las personas que se encuentren en circunstancias que afecten su credibilidad o imparcialidad, en razón de parentesco, dependencias, sentimientos o interés en relación con las partes o sus apoderados, quisiera, efectivamente, tachar el testimonio del doctor González, fundado, entre otras, en dos razones principales, la primera, como ha quedado claro en la declaración, el doctor González es el socio director de la firma que representa los intereses de la parte demandante en este proceso; intervino durante las negociaciones, e incluso intervino, como lo expresó, en la orientación de Cole&Co en la preparación de esta demanda, resolviendo dudas puntuales; eso, por

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

supuesto, supone que tiene un interés económico y profesional en el presente asunto, con lo cual su declaración debe ser valorada con especial cuidado”.

“En segundo lugar, el doctor González, con mucha sinceridad nos ha expresado, que este asunto supone para él una carga de especial importancia, entre otras, porque ha sentido que se ha cuestionado su ejercicio profesional, producto de esta situación, lo que supone que también tiene un interés personal de carácter profesional, más allá de su firma de abogados, en las resultas de este proceso y, como él mismo lo mencionó, en resolverle el problema a Consumar. Esas dos razones son suficientes para que el Tribunal, al momento de proferir el Laudo, valore con especial cuidado la credibilidad del testigo, no por otra razón distinta a que tiene intereses particulares en el asunto. Muchas gracias, señor Presidente”.

El Tribunal procederá entonces a continuación a resolver esta tacha de sospecha:

- (i) El artículo 211 del Código General del Proceso regula la figura de la tacha de testigos en los siguientes términos:

“Cualquiera de las partes podrá tachar el testimonio de las personas que se encuentren en circunstancias que afecten su credibilidad o imparcialidad, en razón de parentesco, dependencias, sentimientos o interés en relación con las partes o sus apoderados, antecedentes personales u otras causas.”

La tacha deberá formularse con expresión de las razones en que se funda. El juez analizará el testimonio en el momento de fallar de acuerdo con las circunstancias de cada caso.”

Así, la finalidad de dicha figura –según esta disposición legal– está asociada a la imparcialidad que debe tener el testigo al momento de rendir su testimonio.

Por otro lado, la Corte Constitucional, mediante Sentencia T-1090 del 26 de octubre de 2005, frente a la tacha de testigos, manifestó:

“Conforme a la doctrina constitucional el juez no tiene facultad para abstenerse de valorar un testimonio que considere sospechoso. En su

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

lugar, debe efectuar una práctica más rigurosa del mismo y una evaluación detallada de cada una de las afirmaciones que lo compongan. En conclusión el juez, como director del proceso, debe asumir la responsabilidad de valorar bajo parámetros objetivos todas las pruebas allegadas a la investigación. Sólo puede descartar aquellas respecto de las cuales compruebe su ilegalidad o que se han allegado indebida o inoportunamente y, en todo caso, cualquiera que se haya obtenido con la vulneración del debido proceso”.

- (ii) El Tribunal considera que la declaración del Dr. Luis Fernando González Úsuga, como lo ha enseñado la Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil, por su relación con la firma de abogados que apodera a la parte Convocante, deberá apreciarse con mayor severidad, es decir, de manera más rigurosa, pues si bien no puede discutirse su condición de testigo, tiene un evidente interés en el resultado del proceso.

El tema de la “*credibilidad o imparcialidad*” de un testigo (artículo 211 del Código General del Proceso), frente al interés que pueda tener con alguna de las partes y que aquí fue aceptado o reconocido, atañe a la materialidad de la prueba, no a su contemplación jurídica, de tal forma que el Tribunal tendrá en cuenta, en la valoración en conjunto y de acuerdo con las reglas de la sana crítica, que se trata de una persona que está en condiciones que pueden afectar su credibilidad e imparcialidad, situación que no es suficiente, por sí sola, para descalificar un testimonio, sino para obligar un análisis más exigente, crítico y cuidadoso².

En consecuencia, nada debe decir el Tribunal en este punto sobre el mérito probatorio de su declaración, diferente de anticipar que ninguno de los puntos en los que probatoriamente se ancla el presente Laudo, encuentra su fundamento en la declaración del señor González Úsuga. Por ello, además del análisis con mayor rigor de su declaración —evidentemente comprometida, según sus propias afirmaciones, por la posición que tuvo en el caso y las emociones que se involucraron— no se desprende ninguna consecuencia probatoria.

² Corte Suprema de Justicia, sentencia del 9 de octubre de 2017, SC16250-2017, radicación 88001-31-03-001-2011-00162-01, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

4.2. Ausencia de vicios en el trámite

Luego de revisado el trámite que se ha surtido hasta ahora en el presente proceso, el Tribunal considera que no hay vicios que puedan configurar nulidades procesales u otras irregularidades.

**CAPITULO III - PROBLEMAS JURÍDICOS SOMETIDOS A DECISIÓN DEL
TRIBUNAL**

**1. Las demandas y las contestaciones de las partes, que determinan el
objeto del litigio**

Las pretensiones de la demanda principal y su fundamento fáctico. En su demanda arbitral, INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. (en adelante “Consumar”) pretende, en síntesis, lo siguiente:

- a) **Pretensiones principales:** que se declare la existencia del contrato de arrendamiento del local comercial (firmado el 17 de septiembre de 2013), así como de su otrosí No. 1 del 28 de agosto de 2020; que se declare terminado ese contrato de arrendamiento, a partir del 17 de septiembre de 2023; se declare el incumplimiento de la Convocada (en adelante “Cinépolis”) por no haber restituido el inmueble arrendado en la fecha acordada y que, por lo tanto, se le ordene devolver el inmueble arrendado. Además, la Convocante solicita que, debido al incumplimiento en la entrega del inmueble en la fecha previamente acordada, se condene a la Convocada al pago de la cláusula penal pactada en el contrato, más los perjuicios ocasionados por ese incumplimiento, consistentes en los cánones de arrendamiento que Consumar dejó de percibir (calculados según el valor real y actual del mercado).
- b) **Pretensiones Subsidiarias:** la Convocante solicita que, en caso de que el Tribunal no declare la terminación del contrato ni ordene la restitución del inmueble, se declare y se regule entonces el canon de arrendamiento vigente entre las partes, en \$77.332.560 mensuales desde el 18 de septiembre de 2023, en forma retroactiva (desde esta fecha) y la condena al pago de intereses de mora comerciales.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

El fundamento fáctico. Estas pretensiones se fundamentan, en síntesis, en los siguientes hechos afirmados en la demanda principal:

- a) **Contexto previo al contrato de arrendamiento:** Inicialmente, en 2010, Cinépolis había celebrado un contrato de explotación comercial con City Plaza SAS y Fiduciaria Corficolombiana. En 2011, Consumar adquirió el inmueble y asumió los derechos y obligaciones de este contrato. Debido a retrasos en los pagos por parte de Cinépolis, se llegó a un acuerdo transaccional en 2012. Posteriormente, en diciembre de 2012, Cinépolis solicitó una renegociación de las condiciones del contrato. En junio de 2013, Cinépolis notificó su decisión de terminar unilateralmente el contrato argumentando la instalación de una dulcería o venta de crisperas que, supuestamente violaba su exclusividad. Sin embargo, poco después, Cinépolis propuso alternativas para mantener la relación comercial.
- b) **Celebración del contrato de arrendamiento:** Finalmente, el 17 de septiembre de 2013, se formalizó un contrato de arrendamiento entre Consumar y Cinépolis, lo que significó la terminación del contrato de explotación comercial anterior, tal como lo había solicitado Cinépolis. El propósito de este nuevo contrato era el desarrollo del "Concepto Cinépolis" en el local No. 330 del Centro Comercial City Plaza. El plazo de este contrato se estableció en diez años contados desde la fecha de su firma, es decir, hasta el 17 de septiembre de 2023.
- c) **Renegociación por la pandemia y el Otrosí No. 1:** En agosto de 2020, debido a la pandemia del COVID-19, Cinépolis volvió a solicitar una renegociación de las condiciones contractuales. Tras diversas negociaciones entre representantes de ambas partes, se suscribió el otrosí No. 1 el 28 de agosto de 2020. Este documento modificó sustancialmente el contrato inicial, reduciendo de manera importante el canon de arrendamiento y también abordando aspectos como las cuotas de administración, el IVA y la preferencia en la enajenación. En su cláusula tercera se modificó el término del contrato, estableciendo que ambas partes manifestaban su decisión de darlo por terminado al cumplirse los diez años iniciales, sin necesidad de prórroga ni desahucio. Según Consumar, la intención mutua al firmar este otrosí era acordar anticipadamente la terminación del contrato.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

d) ***El incumplimiento de la arrendataria:*** Con la fecha de terminación acercándose, Consumar comunicó a Cinépolis en varias ocasiones (abril, junio y agosto de 2023) el vencimiento del contrato, solicitando información sobre una posible renovación o las condiciones para la restitución del inmueble. Cinépolis respondió hasta el 8 de septiembre de 2023, manifestando su interés en renovar el contrato pero bajo condiciones económicas diferentes, invocando el artículo 518 del Código de Comercio sobre el derecho de renovación. Consumar considera que esta actitud es de mala fe y un abuso del derecho, ya que existía un acuerdo previo de terminación bilateral. Tras la fecha de terminación (17 de septiembre de 2023), Consumar exigió la devolución del inmueble. Cinépolis se negó, argumentando que la fijación de un plazo no implicaba una renuncia a su derecho de renovación. Consumar también aduce que hubo conversaciones (mensajes de WhatsApp y notas de voz) con una representante de Cinépolis, que aparentemente confirmaban la intención de restituir el inmueble. Consumar sostiene que el contrato terminó de forma bilateral el 17 de septiembre de 2023 y que la negativa de Cinépolis a restituir el inmueble constituye un incumplimiento contractual que le está causando perjuicios por la pérdida de la oportunidad de arrendar el local a un nuevo inquilino al valor actual del mercado.

La contestación a la demanda principal. Cinépolis contestó la demanda principal y se opuso a las pretensiones. Para ello, propuso las siguientes defensas y excepciones de mérito (las cuales sustentó o explicó):

- 4.1. *El Contrato de Arrendamiento no fue terminado, en la medida en que operó la renovación de este*
- 4.2. *El Contrato de Arrendamiento fue renovado*
- 4.3. *Consumar era plenamente consciente de la renovación del Contrato de Arrendamiento y estuvo de acuerdo con ello*
- 4.4. *Inexistencia de incumplimiento en cabeza de Cinépolis*
- 4.5. *Excepción de contrato no cumplido*
- 4.6. *Incumplimiento de los deberes secundarios de conducta derivados de la*

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

buena fe.

4.7. Improcedencia del proceso de regulación de canon de arrendamiento

4.8. Improcedencia de la retroactividad solicitada por la Parte Convocante

4.9. Improcedencia de los intereses moratorios solicitados por la Parte Convocante

4.10. El canon de arrendamiento cumple con las condiciones del mercado

La demanda de reconvenCIÓN. Por su parte, Cinépolis formuló una demanda de reconvenCIÓN, en la que pretende lo siguiente:

“A. Sobre la renovación del contrato:

Primera Pretensión Principal: Que se declare que entre Inversiones Consumar S.A.S. y Operadora Colombiana de Cines S.A.S. se celebró un contrato de arrendamiento fechado el 17 de septiembre de 2013, sobre el local N.º 330 ubicado en la Calle 36D Sur N.º 27^a-105 de Envigado, con destino a desarrollar allí un mismo establecimiento de comercio.

Segunda Pretensión Principal: Que se declare que Inversiones Consumar S.A.S. no ejerció el desahucio que consagra el artículo 520 del Código de Comercio en los seis meses previos a la fecha de terminación del contrato de arrendamiento de local comercial fechado el 17 de septiembre de 2013.

Tercera Pretensión Principal: Que se declare que Operadora Colombiana de Cines S.A.S., informó a Inversiones Consumar S.A.S., en los términos del artículo 518 del Código de Comercio, de la renovación del contrato de arrendamiento de local comercial fechado el 17 de septiembre de 2013.

Cuarta Pretensión Principal: Que se declare que el contrato de arrendamiento celebrado el 17 de septiembre de 2013, fue renovado en los términos del artículo 518 del Código de Comercio, en idénticas condiciones a aquellas

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

señaladas en el Otrosí No. 1 -vigente al momento de la terminación del negocio.

B. Sobre ciertos apartados del Otrosí No. 1:

Quinta Pretensión Principal: Que se declare que la cláusula tercera del Otrosí No. 1 al contrato de arrendamiento celebrado el 17 de septiembre de 2013, no modifica ni regula la renovación de dicho contrato de arrendamiento, la cual se debe regir por los artículos 518 y 520 del Código de Comercio.

Pretensión subsidiaria a la Quinta Pretensión Principal: En el evento de que se considere que la cláusula tercera del Otrosí No. 1 al contrato de arrendamiento celebrado el 17 de septiembre de 2013, sí reguló lo atinente la renovación de dicho contrato de arrendamiento, que se declare la ineficacia de pleno derecho de la cláusula tercera del Otrosí No. 1, por la cual se modificó la cláusula 3 del Contrato de Arrendamiento, al contrariar los artículos 518 y 520 del Código de Comercio”.

Esta demanda de reconvenCIÓN se fundamentó, en síntesis, en los siguientes hechos:

- El 17 de septiembre de 2013, Consumar y Cinépolis celebraron un contrato de arrendamiento de local comercial cuyo objeto era el local N.º 330 ubicado en Envigado.
- En virtud de este contrato, Consumar, como arrendadora, otorgó a Cinépolis, como arrendataria, el uso del inmueble para desarrollar el establecimiento de comercio “Concepto Cinépolis”.
- Se estableció un “*Canon Mínimo Mensual Garantizado*” de treinta y seis millones de pesos y un “*Canon Variable Anual*” como remuneración.
- El término del contrato de arrendamiento se fijó en diez (10) años contados desde la fecha de firma.
- El contrato se ejecutó bajo estas condiciones desde el 17 de septiembre de 2013 hasta julio de 2020.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

-
- Sin embargo, el contrato fue modificado debido a una carta de Cinépolis a Consumar del 10 de agosto de 2020. En esta carta, Cinépolis propuso modificar el contrato.
 - Como resultado, el 28 de agosto de 2020, las partes celebraron el “*Otrosí No. 1 al Contrato de Arrendamiento de Local Comercial*”, en el que se modificó, entre otros aspectos, el término de duración del contrato, la contraprestación a cargo de Cinépolis y se introdujo una cláusula de terminación anticipada a favor de Consumar.
 - Desde el 28 de agosto de 2020, Cinépolis ha cumplido sus obligaciones contractuales conforme a las modificaciones del Otrosí No.1.
 - Desde el inicio del contrato, el 17 de septiembre de 2013, Cinépolis ha ocupado el inmueble con el establecimiento de comercio “*Cinépolis City Plaza*”. En consecuencia, Cinépolis ha ocupado el inmueble por más de diez años y siete meses para su actividad comercial.
 - El 17 de abril de 2023, Consumar envió una comunicación a Cinépolis proponiendo una oferta para la renovación del contrato de arrendamiento. Esta oferta fue reiterada el 26 de junio de 2023 y el 14 de agosto de 2023.
 - Esta oferta de renovación fue aceptada por Cinépolis el 8 de septiembre de 2023, en los términos del artículo 518 del Código de Comercio.
 - Consumar respondió el 13 de septiembre de 2023, aceptando la oferta de renovación de Cinépolis bajo los términos del artículo 518 del Código de Comercio. Sin embargo, el 15 de septiembre de 2023, Cinépolis respondió agradeciendo el interés de Consumar, pero no aceptando las condiciones impuestas, e invitando a una reunión.
 - Esta reunión se llevó a cabo en septiembre de 2023, pero no se llegó a un acuerdo sobre los términos de la renovación. A pesar de esto, Cinépolis alega que siempre existió claridad en que el contrato se renovaría, y la discusión se centraba únicamente en los términos.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

-
- Fue solo hasta el 28 de septiembre de 2023 que Consumar cambió su postura y alegó, por primera vez, una supuesta terminación bilateral del contrato de arrendamiento.
 - Cinépolis respondió a esta comunicación el 2 de octubre de 2023, recordando que el contrato había sido efectivamente renovado.
 - Tras la renovación, Cinépolis solicitó a Consumar la emisión de la facturación para el mes de octubre. Sin embargo, Consumar se abstuvo de emitir nuevas facturas, alegando la supuesta terminación, por lo que Cinépolis continuó realizando los pagos del canon acordado.
 - Cinépolis sostiene que la cláusula tercera del Otrosí No. 1 modificó lo relativo a la prórroga del contrato, pero no a la renovación, la cual está regulada por los artículos 518 y 520 del Código de Comercio.
 - Si se interpretara que la cláusula tercera del otrosí también modificó la posibilidad de renovar el contrato, Cinépolis argumenta que dicha cláusula iría en contra de la legislación mercantil imperativa, al disponer que no es necesario el desahucio para la no renovación, contraviniendo los artículos 518 y 520 del Código de Comercio.
 - El artículo 524 del Código de Comercio establece que “*no producirá efectos ninguna estipulación de las partes que contrarie las normas previstas en los artículos 518 a 523*”. Por lo tanto, si la cláusula tercera del Otrosí No. 1 modificó la renovación, Cinépolis alega que esta debe ser declarada ineficaz.

La contestación a la demanda de reconvención. Consumar contestó la demanda de reconvención y se opuso a las pretensiones. Para ello, propuso las siguientes defensas y excepciones de mérito (las cuales sustentó o explicó):

“4.1. Improcedencia de las pretensiones de reconvención por ser los mismos medios exceptivos a la demanda inicial.”

“4.2. Inexistencia de terminación Unilateral, y existencia de terminación anticipada,

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

bilateral y de mutuo acuerdo.

4.3. Mala fe de la arrendataria

4.4. Abuso del derecho por parte de la arrendataria.

4.5. Regulación del canon en el evento de no proceder la restitución del inmueble”.

2. Los problemas jurídicos a resolver por el Tribunal

De conformidad con las pretensiones de la demanda principal y las de la demanda de reconvención, y teniendo en cuenta que las partes coinciden en la existencia y validez del contrato de arrendamiento (pretensiones primeras de la demanda principal y de la de reconvención), y además teniendo en cuenta las contestaciones de cada parte y el pacto arbitral (que determina su competencia), **el Tribunal considera que le corresponde resolver los siguientes problemas jurídicos:**

1. Si el contrato de arrendamiento efectivamente terminó, como pretende la parte Convocante inicial, o si continúa vigente en virtud de alguna figura prevista en la ley o en el acuerdo de las partes, como pretende la demandante en reconvención.
2. Como consecuencia de la anterior decisión, el Tribunal deberá determinar si procede o no la restitución del inmueble.
3. En caso de que el contrato continúe vigente a partir del 18 de septiembre de 2023 ¿cuál es el canon de arrendamiento desde esta fecha y el nuevo término de vigencia del contrato?

El Tribunal, con todo, considera que no puede referirse a los problemas relacionados con hechos acaecidos en la negociación del contrato de arrendamiento en 2013 y las vicisitudes anteriores a ese momento —sobre lo cual discurrió ampliamente, por ejemplo, el testigo Luis Fernando González Úsuga³— y que fundamentan al menos parcialmente, por ejemplo, la excepción de mala fe

³ Documentos Nos. 083, 084 y 085 del expediente digital.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

formulada frente a la demanda de reconvención.

Lo anterior, porque no tienen relación con las pretensiones de la demanda principal ni la de reconvención, pero, además, porque aun en caso de que se hubiese derivado alguna consecuencia de ello, se trataría de consecuencias prescritas desde antes de la presentación de la demanda arbitral, por haber transcurrido, en ese momento, más de diez (10) años, de conformidad con lo dispuesto en el texto vigente de los artículos 2535 y 2536 del Código Civil.

CAPITULO IV - SOLUCIÓN DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS

1. EXISTENCIA Y ALCANCES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1.1. Existencia del contrato de arrendamiento

Encuentra el Tribunal que ninguna de las partes discute la existencia del contrato de arrendamiento suscrito por ellas en septiembre de 2013, como consecuencia de las controversias entre ellas respecto de una relación contractual anterior. De hecho, ambas partes formularon como pretensión, con similar (pero no idéntico) alcance, que se declare su existencia. En efecto, mientras la Convocante simplemente pide que se declare la existencia del contrato de arrendamiento y su otrosí No 1, la demandante en reconvención omite del *petitum* el referido otrosí y lo apellida, al añadir la expresión “*con destino a desarrollar allí un mismo establecimiento de comercio*”.

Dada la coincidencia parcial de las pretensiones, el Tribunal anticipa que accederá completamente a la pretensión primera de la demanda principal, y —en este punto— accederá parcialmente a la pretensión primera de la demanda de reconvención, en el sentido de declarar la existencia del referido contrato de arrendamiento, respecto del cual las partes no discuten, como se ha dicho, ni su existencia ni el objeto (bien inmueble) sobre el que recae —es decir, el local No. 330 ubicado en la Calle 36D Sur No. 27A-105 y que forma parte del conjunto inmobiliario City Plaza en el municipio de Envigado – Antioquia— cuya descripción, medidas y colindancias se describen en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Centro Comercial City Plaza.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

Sobre la contraprestación contractual, es decir, sobre el canon pactado en ese momento, tampoco hay discusión, lo cual será determinante para lo que ha de concluir el Tribunal más adelante, pues efectivamente, hay discrepancia en el comportamiento en el tiempo de ese canon, especialmente en relación con los efectos del Otrosí No. 1 y el estado actual del mismo, sobre lo que habrá de pronunciarse este Laudo.

De esta forma, el Tribunal se reserva momentáneamente la consideración acerca de si se trata o no de “*un mismo establecimiento de comercio*” (alusión que remite a los antecedentes del contrato de arrendamiento), pues ello tiene implicaciones en lo que más adelante se dirá.

Lo dicho, en consonancia con lo afirmado en relación con los problemas que debe resolver el Tribunal, permite excluir de la decisión arbitral por lo pronto, cualquier consideración —de las partes o del Tribunal— en relación con la existencia y alcances de lo que la Convocante inicial denominó en su demanda la etapa precontractual y antecedentes del contrato de arrendamiento, sobre lo que versó al menos un testimonio de los practicados en este proceso arbitral⁴.

1.2. Caracterización del contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento de locales comerciales constituye un pilar fundamental para el desarrollo de la actividad mercantil en Colombia, pues sirve de base para la operación de innumerables establecimientos de comercio a lo largo del territorio nacional. Dada su trascendencia económica y social, la legislación colombiana, principalmente a través del Código de Comercio, ha establecido una serie de disposiciones específicas que regulan las relaciones entre arrendadores y arrendatarios de este tipo de inmuebles.

Así, de acuerdo con los Códigos Civil y de Comercio colombianos, se trata de un contrato consensual, bilateral, oneroso, y con una duración determinada o determinable⁵. A continuación, la explicación de estas características:

⁴ Sobre lo cual declaró el testigo Luis Alberto Monestel, documento No. 76 del expediente virtual.

⁵ Sobre ello la doctrina es amplia. A título de ejemplo, Bonivento Fernández, José Alejandro: *Los principales contratos civiles y su paralelo con los mercantiles*, 19^a ed. Bogotá: Librería del

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

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 septiembre de 2013.

El contrato de arrendamiento es *bilateral* porque genera obligaciones —y por lo tanto, derechos— para ambas partes. Tales obligaciones se resumen, en lo fundamental, 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 se obliga a pagar el canon de arrendamiento, a destinarlo a la actividad comercial acordada y, especialmente, a restituir la tenencia al arrendador al término del contrato.

El contrato en cuestión es, también, *oneroso*, ya que 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 la idea de “*beneficio*” y “*carga*” se establece claramente entre las partes. La bilateralidad y la onerosidad a su vez, apuntan hacia su carácter *comutativo*.

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 diez años contados a partir del año 2013. Esta característica tiene especial relevancia cuando se trata de arrendamientos que gozan de especial protección legal, como el caso del arrendamiento de vivienda urbana y el arrendamiento de local comercial, pues algunas de las disposiciones en las que se refleja la mencionada protección —como se verá más adelante en este Laudo— se producen a partir de la consideración sobre la duración del contrato.

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

Profesional, 2015, p. 423; en igual sentido, Peña Nossa, Lisandro: *De los contratos mercantiles. Nacionales e internacionales*. 5^a ed. Bogotá: Ecos-Universidad del Sinú, 2014, p. 291; Cárdenas Mejía, Juan Pablo: *Contratos. Notas de clase*. Bogotá: Legis, 2021, p. 556.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

prestaciones consisten en actos sucesivos (como el pago del precio o canon), no todas las obligaciones son de esta naturaleza.

Importa destacar el carácter bilateral, oneroso y de trato sucesivo del contrato de arrendamiento, por el régimen aplicable al incumplimiento, ya que algunas de las cuestiones que se suscitan en este litigio arbitral (aunque no las más importantes) tienen relación con la alegación de incumplimiento, al menos en relación con la demanda principal. En efecto, en ella hay pretensiones relacionadas con la obligación de restitución y pago de la cláusula penal correspondiente, e indemnización de perjuicios; e igualmente, en la contestación correspondiente, se formularon las excepciones de inexistencia de cumplimiento, de contrato no cumplido y de incumplimiento de deberes secundarios.

1.3. Carácter protectorio o tuitivo de la legislación sobre arrendamiento de local comercial

Este tipo de contrato tiene la particularidad de estar sujeto a un régimen especial, respecto del régimen general del arrendamiento. Al lado del arrendamiento de vivienda urbana, el de local comercial entraña valores que el legislador ha querido proteger especialmente. Así lo destaca de manera unánime la doctrina. Por ejemplo, señala Bonivento Fernández⁶:

“Reviste de esta manera, la ley mercantil, de especiales alcances los arrendamientos de inmuebles comerciales. Los excluye de la reglamentación ordinaria, y les imprime un tratamiento distinto, con criterio proteccionista al arrendatario-empresario.

El sentido de protección, construido en el Código de Comercio, se dirige al empresario arrendatario y no propiamente al comerciante (...).

O, por abundar en ejemplos, señala el profesor Carlos Alberto Velásquez:

“Nuestro legislador mercantil, consciente de la riqueza que crea el

⁶ Bonivento Fernández, *ob. cit.*, p. 534.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

comerciante, arrendatario de un local comercial, al explotar económicoamente su establecimiento de comercio, que día tras día hace verdaderos esfuerzos por atraer mayor clientela y para lograr un mejor nombre y, en una palabra, formar su aviamiento, ha querido proteger a quien en un determinado transcurso del tiempo ha logrado con su establecimiento acreditar determinado local. (...)

(...) Así mismo, es necesario que no haya incumplimiento contractual de ninguna naturaleza por parte del arrendatario, para que operen, efectivamente, los mecanismos de protección que trae la ley.

Estos mecanismos, sin los siguientes:

Derecho a la renovación del contrato de arrendamiento

(...)

Derecho al desahucio

(...)

Derecho de preferencia

(...)

Derecho a una indemnización

(...)

Derecho al subarriendo y cesión del contrato”⁷.

El primero de esos derechos, esto es, el derecho a la renovación del contrato tiene especial trascendencia, pues se trata del núcleo fundamental de la protección otorgada al arrendatario. También la doctrina le confiere un carácter central a este derecho en la caracterización del régimen especial de protección al arrendatario. En términos de Cárdenas Mejía⁸:

“El Código de Comercio establece un régimen de protección para el propietario de un establecimiento de comercio que ocupa un lugar arrendado,

⁷ En semejante sentido, Castro, Marcela: *Derecho comercial. Actos de comercio, empresas, comerciantes y empresarios*. 2^a ed. Bogotá: Temis-Universidad de Los Andes, 2015, p. 130; Arrubla Paucar, Jaime: *Contratos mercantiles. Contratos típicos*. 13^a ed. Bogotá: Legis-Pontificia Universidad Javeriana, 2012, p. 420.

⁸ Cárdenas Mejía, ob. cit, p. 640.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

el cual se concreta particularmente en el derecho a la renovación del contrato”.

1.4. Vigencia del contrato de arrendamiento

Como se advirtió en líneas precedentes, una de las características predominantes del arrendamiento de local comercial y uno de los aspectos que frecuentemente suscita controversias, tiene que ver con la duración del contrato. Y esto es así, especialmente, porque la especial protección de la que goza el arrendatario no se establece de manera *directa* en la duración del contrato, sino de manera *indirecta*, al concederle por norma imperativa —como se verá— un derecho a la renovación.

En efecto, el artículo 518 del Código de Comercio colombiano consagra un derecho del arrendatario a la *renovación* del contrato al vencimiento del término de duración pactado por las partes, derecho que representa la piedra angular de la especial protección que tiene el arrendatario de este tipo de inmuebles.

Expresa el mencionado artículo 518, lo siguiente:

“El empresario que, a título de arrendamiento, haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

- 1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;*
- 2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y*
- 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva”.*

Quiere decir lo anterior que, aunque las partes son libres de pactar la duración del contrato en ejercicio de su autonomía privada, una vez lo hacen se despliega la protección al arrendatario para que, bajo ciertas condiciones, se le garantice la

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

renovación del contrato, como forma de asegurar el desarrollo empresarial que él ha gestado.

El análisis de esta figura jurídica exige un estudio exhaustivo de las normas que la rigen, así como de la interpretación que de ellas han realizado la doctrina y los distintos tribunales de la República, incluyendo la Corte Suprema de Justicia⁹ y los tribunales arbitrales¹⁰.

2. EL DERECHO A LA RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL

El artículo 518 ya citado establece un derecho que, como se vio, tiene fundamental importancia para el empresario arrendatario pues constituye el centro de la protección establecida en su favor por el legislador. Se trata del derecho a la renovación al vencimiento del contrato que, a título de arrendamiento, ha ocupado por no menos de dos años consecutivos, un inmueble con el mismo establecimiento de comercio.

Este precepto legal, reconocido por la jurisprudencia como una protección al arrendatario comerciante, busca garantizar la estabilidad de su actividad económica y evitar que se vea perjudicado por la terminación abrupta del contrato después de haber consolidado su negocio en un determinado local¹¹.

2.1. Requisitos esenciales del derecho a la renovación

La Corte Suprema de Justicia y los tribunales superiores han indicado que este derecho se configura cuando se cumplen tres condiciones esenciales, a saber:

⁹ Véanse, entre otras, las sentencias de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, de 14 de abril de 2008, exp. C-2300131030022001-00082-01; del 27 de abril de 2010, exp. 11001-3103-003-2006- 00728-01 y, recientemente, la sentencia SC2500 de 23 de junio de 2021.

¹⁰ Véase, especialmente, el laudo arbitral de Daniel Bello Urbina y Margarita Pachón Cubillos vs Supertiendas y Droguería Olímpica S.A. de 24 de noviembre de 2010, tramitado ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

¹¹ Tribunal Superior de Medellín, sentencia 046 del 15 de marzo de 2024, M.P. Martha Cecilia Lema Villada, rad. 05001-31-03-001-2017-00445-01.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

-
- (i) La ocupación del inmueble por un término no inferior a dos años consecutivos;
 - (ii) La destinación del mismo al desarrollo de un mismo establecimiento de comercio; y
 - (iii) El cumplimiento satisfactorio por parte del arrendatario de las obligaciones contractuales a su cargo¹².

En este sentido, la renovación no es automática. Surge como una facultad del arrendatario cumplido que ha consolidado su actividad mercantil en el inmueble arrendado durante el tiempo estipulado por la ley, y ha cumplido puntualmente con sus obligaciones contractuales.

La exigencia de una ocupación no menor a dos años consecutivos con el mismo negocio mercantil subraya la intención del legislador de proteger a aquellos arrendatarios que han generado una clientela y un reconocimiento comercial en el lugar, lo que se conoce como "*acreditación del establecimiento de comercio*". Y busca evitar que los arrendadores puedan afectar el adecuado funcionamiento de un establecimiento comercial para aquellos empresarios que hayan demostrado una permanencia y una inversión significativa en el local.

De otro lado, el cumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del arrendatario —como son, entre otras, el pago oportuno del canon de arrendamiento y la adecuada conservación del inmueble—, es también presupuesto indispensable para que surja el derecho a la renovación¹³. Así, tenemos que el incumplimiento contractual por parte del arrendatario constituiría una de las causales que impedirían al arrendatario reclamar como suyo un derecho a la renovación, y eximirían, en consecuencia, al arrendador de la obligación de renovar el contrato, tal como se establece en el mismo artículo 518, cuyo numeral primero libera al arrendador de la obligación de renovar, cuando el arrendatario ha incumplido, con fundamento en el principio de la buena fe contractual, pues en tales casos entiende el legislador que se ha roto la confianza entre las partes, de manera que se protege de esa forma al arrendador de aquellos arrendatarios que no cumplen con sus deberes.

¹² Gómez Estrada, César: *De los principales contratos civiles*. 3^a ed. Bogotá: Temis, 1999, p. 303 y ss.; Peña Nossa, *ob. cit.*, p. 297;

¹³ Gómez Estrada, *ob. cit.*, p. 305.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

2.2. La renovación es prerrogativa exclusiva del arrendatario

La Corte Suprema de Justicia ha sido enfática al señalar que el derecho a la renovación del contrato de arrendamiento comercial es una potestad exclusiva del arrendatario que cumple con los requisitos establecidos en el artículo 518 del Código de Comercio. Así lo entiende la jurisprudencia de tiempo atrás¹⁴:

“Porque es indudable que quien ha acreditado un establecimiento de comercio y ha creado en torno a él una clientela que se orienta más por el local ocupado que por cualquiera otra circunstancia, ha creado uno de esos elementos inmateriales que incrementan el rendimiento o la productividad de toda empresa. Y ese elemento, que es a veces tan valioso que sirve de motivo para el cobro de primas cuantiosas por la cesión de un local, no es fruto de la actividad del propietario, sino de la del arrendatario; por eso es digno de protección en quien lo ha creado”.

Esto significa que el arrendatario, una vez completa los dos años de ocupación con el mismo establecimiento de comercio y habiendo cumplido sus obligaciones, adquiere la *facultad* de decidir si desea o no renovar el contrato al vencimiento de su plazo. Esta facultad, con todo, implica la carga de ejercerla negativamente, ya que sólo si no desea la renovación, debe el arrendatario manifestarlo a su arrendador. Por lo tanto, ha de entenderse que el contrato se renueva, cuando el arrendatario guarde silencio o —por supuesto— manifieste afirmativamente su intención de renovar.

El arrendador, por su parte, no puede exigir la renovación del contrato si el arrendatario no lo desea; ni puede oponerse a la renovación si el arrendatario manifiesta su voluntad en ese sentido, si no se configura ninguna de las causales de excepción previstas en la ley. Esta exclusividad del derecho en cabeza del arrendatario, se reitera, busca proteger su inversión y la acreditación de su negocio, reconociendo el esfuerzo y el tiempo dedicado a su consolidación en el arrendamiento de local comercial.

¹⁴ Sentencia de la Corte Suprema de Justicia del 29 de noviembre de 1971, Sala Plena, citada por Cárdenas Mejía, *ob. cit.*, p. 643.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

2.3. Carácter no absoluto del derecho a la renovación

Empero, la renovación del contrato de arrendamiento da cuenta de la posibilidad de cambiar los términos económicos, lo que diferencia esta figura de la prórroga, que se traduce en una extensión en el tiempo de lo regulado con anterioridad. En otras palabras, el derecho de renovación para continuar ocupando el inmueble implica la posibilidad de acordar, total o parcialmente, nuevos parámetros contractuales, es decir, de variar los términos del contrato inicial y entre ellos, de manera fundamental, el plazo y el valor del canon, lo cual lo diferencia de la prórroga, que es una extensión de lo regulado con anterioridad en el tiempo.

Sobre estas nuevas condiciones contractuales, ha dicho la Corte Suprema de Justicia¹⁵ en sentencia del 18 de noviembre de 1971, cuyos argumentos son replicados en sentencia del 31 de octubre de 1994, lo siguiente¹⁶:

*“El derecho de renovación, contra lo que estima la demanda, no implica una eliminación del derecho de propiedad privada, ni una congelación de cánones, sino una vocación o prerrogativa para el inquilino a continuar utilizando el mismo inmueble, ya acreditado, aunque no necesariamente en las mismas condiciones primitivas. **Renovación no es sinónimo de igualdad de condiciones económicas o de estabilización de condiciones para el arrendatario. En su sentido jurídico es una variación del contrato en condiciones de plazo y precio que pueden ser iguales o distintas a las del precedente, a voluntad de los contratantes.** Se pretende defender la estabilidad del establecimiento de comercio con sus valores intrínsecos y los humanos y sociales vinculados a los contratos de trabajo respectivos”.*

(Negrilla fuera de texto)

Así, se reitera, el derecho a la renovación no es absoluto¹⁷, pues si las partes no se ponen de acuerdo en sus condiciones, tienen la oportunidad de discutirlas en proceso judicial, conforme lo instruye el artículo 519 y se examinará a continuación. Pero la falta de acuerdo no impide al arrendatario continuar en el uso del inmueble,

¹⁵ Providencia citada por el Tribunal Superior de Medellín, Sala Civil, en sentencia de 14 de septiembre de 2023, M.P. Ricardo León Carvajal Martínez, rad. 05001-31-03-002-2021-00503-01.

¹⁶ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, exp. 3868.

¹⁷ Castro, *ob. cit.*, p. 133.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

de tal suerte que su restitución sólo constituye una obligación del empresario y un derecho del arrendador en el evento en que se presente y acredite una cualquiera de las tres justas causas previstas en el artículo 518 de manera taxativa.

2.4. Distinción entre prórroga y renovación (nueva relación contractual):

Dado que el derecho que centralmente se reconoce al arrendatario es el de la *renovación* del contrato, resulta fundamental distinguirlo claramente de la ya mencionada prórroga del contrato de arrendamiento comercial, ya que ambas figuras tienen implicaciones jurídicas diferentes.

La renovación, en esencia, implica la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento entre las mismas partes, con nuevas condiciones en cuanto al precio, el plazo, y otras estipulaciones contractuales. Aun cuando el nuevo contrato pueda versar sobre el mismo inmueble y para la misma actividad comercial, jurídicamente se configura un nuevo vínculo obligatorio, independiente del contrato anterior, que ha llegado a su vencimiento¹⁸. A estos efectos la jurisprudencia es copiosa. Así, por ejemplo, se ha dicho que

“(...) ese peculiar privilegio de poder renovar el contrato una vez cumplidos los requisitos legales, aun en contra de la voluntad del arrendador, no supone de modo ineludible la prolongación de las condiciones pactadas inicialmente, puesto que de la esencia de la indicada facultad no emerge semejante conclusión, sino, de modo exclusivo, la opción de continuar con el uso del inmueble, aunque sea menester el cambio del contrato anterior o, por lo menos, la alteración de algunas de las cláusulas pactadas por las partes, tales como las relativas al precio o a las circunstancias de utilización del bien materia de arrendamiento”¹⁹.

En este sentido, la renovación ofrece la oportunidad para que las partes actualicen los términos del arrendamiento a las nuevas circunstancias del mercado o a sus

¹⁸ En el mismo sentido Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, sentencia del 20 de mayo de 2020, M.P. Álvaro Fernando García Restrepo, rad. 1100102030002020-01028-00.

¹⁹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 27 de abril de 2010, M.P. César Julio Valencia Copete, rad. 11001310300320060072801.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

intereses particulares. La posibilidad de modificar los términos económicos, especialmente el canon de arrendamiento, es una característica distintiva de la renovación frente a la prórroga, pues al pactarse estas nuevas condiciones las partes tienen la libertad de negociar el valor del canon, que puede ser superior, inferior o igual al del contrato anterior, dependiendo de diversos factores como la valorización del inmueble, las condiciones del mercado inmobiliario en la zona o del negocio al que está destinado el inmueble. En eso consiste la autonomía privada.

2.5. Naturaleza imperativa de las disposiciones sobre renovación

La cuestión de si un arrendatario puede válidamente renunciar a su derecho a la renovación del contrato de arrendamiento comercial es un tema que ha sido objeto de debate en la doctrina y la jurisprudencia colombianas, según las cuales, la postura ampliamente predominante señala que el derecho a la renovación del contrato de arrendamiento comercial, dada su naturaleza tuitiva y de orden público económico, es irrenunciable por parte del arrendatario y por ello, cualquier cláusula contractual en contrario debe ser considerada ineficaz.

La finalidad de estas disposiciones, contenidas en los artículos 518 al 523 del Código de Comercio, en línea con lo que ya se ha señalado en este Laudo, es proteger el interés general y la estabilidad del comercio, evitando que el arrendador pueda, de manera arbitraria, impedir la continuidad de un negocio que ha cumplido con los requisitos legales y contractuales durante un período significativo, frente a un arrendador que podría pretender apropiarse de esa acreditación o imponer condiciones abusivas al momento de la renovación. De ahí que permitir la renuncia anticipada a este derecho podría desvirtuar la protección que el legislador ha querido otorgar al empresario, generando un desequilibrio en la relación contractual.

Por eso, en relación con los derechos del arrendatario mercantil contenidos en los artículos 518 a 523 del Código de Comercio, el artículo 524 del mismo estatuto dispone una específica sanción:

“Art. 524. Contra las normas previstas en los artículos 518 a 523, inclusive, no producirá efectos ninguna estipulación de las partes”.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

La locución “*no producirá efectos*”, por expreso mandato del artículo 897 del mismo Código, implica la ineficacia de pleno derecho ya mencionada:

“Art. 897. Cuando en este código se exprese que un acto no produce efectos, se entenderá que es ineficaz de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial”.

Todo ello implica, entonces, una de las sanciones propias del ordenamiento mercantil, que de no estar prevista por el legislador, daría lugar a la nulidad por objeto ilícito. Al estar prevista en forma expresa una sanción diferente, se ha reforzado la protección al arrendatario, de manera que se trata de disposiciones —incluida la que prevé el derecho a la renovación— que no puede ser objeto de derogación por la autonomía privada: cualquier disposición en contrario es ineficaz de pleno derecho.

Esta irrenunciabilidad anticipada del derecho a la renovación, permitirá al Tribunal —como se verá más adelante— declarar probadas las excepciones denominadas “El Contrato de Arrendamiento no fue terminado, en la medida en que operó la renovación de este” y “El Contrato de Arrendamiento fue renovado”, formuladas por la Convocada inicial frente a la demanda, así como declarar prósperas, parcialmente, las pretensiones cuarta y quinta de la demanda de reconvenCIÓN.

3. EL CASO CONCRETO

3.1. Las partes aceptan la existencia y naturaleza mercantil del contrato

Ya se ha dicho que ninguna de las partes discute la existencia del contrato de arrendamiento. Debe añadirse, en este punto, que tampoco discuten el hecho de que la destinación del inmueble objeto de contrato de arrendamiento cuya regulación motiva parcialmente esta litis arbitral, es de índole comercial y conforme la regulación del Código de Comercio, ostenta la protección especial a la que se ha aludido en las páginas anteriores de este Laudo y que establece especialmente, en favor del arrendatario, el derecho a la renovación previsto en el artículo 518 de ese mismo Código. Sin embargo, procederá a continuación el Tribunal, a desarrollar las implicaciones de los anteriores puntos en las páginas siguientes.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

3.2. Implicaciones del carácter mercantil

La primera de las previsiones legales otorga al arrendatario de un bien destinado a actividades de comercio —que lo haya utilizado por lo menos dos años en forma continua con un mismo establecimiento de comercio— es el derecho de renovación para continuar ocupando el predio y acordar, total o parcialmente, nuevos parámetros contractuales, lo que comporta, como ya se advirtió, la posibilidad de variar los términos del contrato inicial, entre ellos, el plazo y el valor del canon.

Así, la renovación del contrato de arrendamiento de local comercial da cuenta de la posibilidad de la prolongación variable del contrato de arrendamiento, pese a que es viable, en principio, modificar algunos de sus elementos. Es posible, por ejemplo, cambiar los términos económicos, lo que la diferencia —como se vio— de la prórroga. Con todo, un sector de la doctrina expresamente respalda la idea de que a falta de acuerdo expreso, la renovación ha de ser por el mismo término del contrato inicial. Así lo sostiene, por ejemplo, Bonivento Fernández²⁰:

*“No dice expresamente la ley mercantil el término de vigencia del contrato renovado. Sin embargo, hay que entender que la prórroga es por idéntico periodo al inicialmente pactado, porque la falta de distinción hace imperiosa una conclusión en ese sentido, al resultar de difícil aceptación renovaciones superiores o inferiores al término del contrato inicial. Además, **el artículo 520 consigna el espíritu de la ley sobre este aspecto al decir:** ‘En los casos previstos en los ordinales 2º. y 3º. del artículo 518, el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, **so pena de que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el término del contrato inicial.** Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente”.* (Negrilla fuera de texto)

En el caso en concreto, está acreditada la existencia del contrato de arrendamiento de inmueble destinado a un local comercial suscrito por las partes, Consumar y Cinépolis, el 17 de septiembre de 2013, cuyo objeto era el local N.º 330 ubicado en la Calle 36D Sur No. 27A – 105 en Envigado (Antioquia), que forma parte del

²⁰ Bonivento Fernández, *ob. cit.*, p. 537. En el mismo sentido, Cárdenas Mejía, *ob. cit.*, p. 649.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

conjunto inmobiliario City Plaza, para desarrollar el establecimiento de comercio “Concepto Cinépolis”, el cual se pactó por el término de diez (10) años desde la fecha de firma (17 de septiembre de 2013) y con un “*Canon Mínimo Mensual Garantizado*” de treinta y seis millones de pesos y un “*Canon Variable Anual*” como remuneración. Estos extremos no son discutidos por las partes y además fueron explícitamente aceptados tanto en las dos demandas y sus contestaciones, como en interrogatorio de parte rendido por la representante legal de la parte Convocante inicial. Todo ello bastaría —como ya se ha dicho— para soportar la conclusión se acceder a la pretensión primera de la demanda de reconvenCIÓN:

“PREGUNTADA: Muy bien. Pregunta número uno. Diga cómo es cierto, sí o no, que desde el año 2011 Operadora Colombiana de Cines ha ocupado ininterrumpidamente el local número 330, ubicado en la Calle D Sur Nro. 27 - 105 de Envigado, de propiedad de Consumar, con un mismo establecimiento de comercio. CONTESTÓ: Sí, lo ha ocupado; inicialmente fue un contrato con la constructora, y cuando nosotros le compramos a la constructora nos cedieron el contrato”.

3.3. Las partes aceptan el Otrosí No. 1

Ahora bien: las partes también parecen aceptar, sin mayor discusión, que el contrato fue modificado por el “*Otrosí No. 1 al Contrato de Arrendamiento de Local Comercial*”, el 28 de agosto de 2020. En ese Otrosí No. 1 se pactaron, entre otros aspectos, el término de duración —respecto del cual las partes están de acuerdo en haberlo fijado hasta el 17 de septiembre de 2023—, la contraprestación a cargo de Cinépolis y se introdujo una cláusula de terminación anticipada, a favor de Inversiones Consumar. En ese sentido, el Tribunal acogerá también las pretensiones encaminadas a declarar la existencia de ese Otrosí (pretensión primera de la demanda principal)

En efecto, a ese Otrosí se refirió el representante legal de Cinépolis en interrogatorio de parte²¹:

“En esa instancia, nosotros nos acercamos como nos acercamos con muchos de

²¹ Documento No. 72 del expediente virtual.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

los desarrolladores en Colombia, nos acercamos con Consumar, y ellos fueron..., ellos nos apoyaron durante la pandemia, que incluso se tiene firmado un documento, que es el otrosí número 1, donde se nos otorgó un alivio en la renta para poder hacer..., para poder hacer viable el negocio; eso, obviamente, fue un esfuerzo que hicieron las partes para poder llegar a ese acuerdo, y..., y eso nos ayudó durante el periodo de la pandemia a que pudiéramos..., a que pudiéramos retomar nuestras actividades de manera..., de manera progresiva. Hacia el final del otrosí hubieron..., existieron conversaciones y acuerdos sobre la renovación del contrato, sin embargo, donde nos..., donde nos quedamos atorados, y es el objeto de esta..., de esta audiencia, de este Tribunal, que no nos pudimos poner de acuerdo en el canon, en el canon de arrendamiento, es ahí donde..., donde no nos pudimos poner de acuerdo y es donde, donde nos tienen parados el día de hoy en esta audiencia”.

También el testigo Nicolás Kommer²² se refirió a ese Otrosí, de la siguiente manera:

“PREGUNTADO: Gracias (hablan ambos interlocutores al mismo tiempo)-. ¿Podría usted informarle a este Tribunal, si lo sabe, qué modificaciones ha tenido ese contrato de arrendamiento? CONTESTÓ: El contrato de arrendamiento del cual estamos conversando, sufrió una modificación, un otrosí número 1, por el tema de la pandemia, en la época de la pandemia. PREGUNTADO: Gracias. ¿Puede contarle al Tribunal, en lo que usted recuerda, cuáles fueron las principales modificaciones que se hicieron en ese otrosí número 1? CONTESTÓ: El objeto principal del otrosí número 1 era hacer una rebaja en el canon de arrendamiento, con motivo de que los cines, por el tema de la pandemia, como señalé anteriormente, estuvieron cerrados por bastante tiempo, sin ingreso, y a fin de poder mantener el contrato, se hizo una rebaja en la renta”.

Dado que las partes no discuten que el término de duración pactado en ese Otrosí No. 1 implica contarlo desde la fecha de suscripción inicial del contrato (17 de septiembre de 2013) y por diez años más, el Tribunal declarará probado tal extremo fáctico y accederá a las pretensiones que así lo solicitan. Con todo, las partes sí discuten el alcance de esa cláusula, como pasa a verse en los apartados siguientes, en un análisis que para el Tribunal tiene la mayor importancia de cara a lo que debe resolverse en este Laudo.

²² Documento No. 75 del expediente virtual.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

3.4. La causa del Otrosí No. 1

El Tribunal considera de especial importancia referirse a la causa del Otrosí No. 1, por las implicaciones que tiene en lo que más adelante se decidirá. En efecto, el antecedente TERCERO del mencionado otrosí, explícitamente toma en consideración “*los efectos de la pandemia decretada en Colombia, motivada por el denominado Covid-19*”, que motivó a la sociedad arrendataria a solicitar alivios en la renta correspondiente al mencionado contrato.

Sobre la existencia de la mencionada pandemia y sus efectos en el comercio de las grandes superficies, cines y demás, el Tribunal considerará hechos notorios, al amparo del artículo 167 del Código General del Proceso, los siguientes:

- Que la pandemia efectivamente tuvo lugar.
- Que la afluencia de público a los espacios como centros comerciales y cines, se eliminó completamente mientras duraron las restricciones estatales a la movilización y no se permitió la apertura al público y el funcionamiento de este tipo de lugares.
- Que los efectos económicos y de salubridad de la pandemia exigieron decisiones gubernamentales.
- Que dichas decisiones, relacionadas con la libre circulación de personas y la apertura al público de los mencionados establecimientos, ya no existen.

Adicionalmente, en el mencionado Otrosí No. 1, las Partes expresamente acordaron que a partir del 1 de octubre de 2021 se restablecerían las “*condiciones mínimas de funcionamiento y ocupación del centro comercial*”, y acordaron una forma de pactar la contraprestación por concepto de canon de arrendamiento *ad hoc* para los años 2020, 2021, 2022 y 2023, hasta el mes de septiembre de ese año. Finalmente, en el ordinal DÉCIMO PRIMERO, establecieron que las demás cláusulas del contrato inicial continuarían vigentes.

Así las cosas, para el Tribunal es claro que la voluntad de las partes fue regir su relación comercial por el contrato firmado en 2013, y sólo de manera excepcional

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

—y atendidas las consideraciones de la pandemia, entre 2020 y 2023—por las condiciones extraordinarias pactadas en el Otrosí No. 1. Esto equivale a decir que, para el Tribunal, la causa del Otrosí No. 1 (artículo 1524 del Código Civil) fue afrontar los efectos económicos de la pandemia en el contrato, y sólo esos efectos, sin perjuicio de los derechos que las partes tenían a partir de ese contrato, una vez superado el arco temporal en el que se desplegarían los efectos de esa modificación contractual.

Por lo anterior, el Tribunal entiende, a partir de la causa expresada en el Otrosí No. 1 y de la prueba recaudada, de que las modificaciones acordadas por las partes en ese documento no tenían vocación de perpetuarse en la relación contractual (de más de una década) construida por las partes y que habría de restablecerse, una vez renovado el contrato, si no ocurría la terminación. Y ello es suficiente para entender que la renovación del contrato no puede darse en las mismas condiciones que las partes habían pactado para el Otrosí No. 1, pues fueron ellas mismas quienes dieron expresa y claramente, a esa modificación contractual, un alcance limitado a las condiciones de pandemia y restricciones a la movilización, ya superadas.

3.5. Ineficacia de la terminación pactada en el Otrosí No. 1

En aplicación de la cláusula prevista en el ordinal tercero de ese Otrosí²³, Inversiones Consumar S.A.S. solicita que se declare terminado ese contrato de arrendamiento, a partir del 17 de septiembre de 2023; y se obligue a la convocada Cinépolis a la restitución del inmueble arrendado en la fecha acordada de acuerdo con la terminación bilateral del contrato de arrendamiento y que, por lo tanto, se condene a la Convocada al pago de la cláusula penal pactada en el contrato, más los perjuicios ocasionados por ese incumplimiento.

En efecto, ese ordinal expresamente dispone:

“TERCERO: Modificar la cláusula tercera del contrato de arrendamiento inicial, la cual quedará al siguiente tenor:

²³ Documento No. 03 del expediente virtual.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

3. Término del contrato.

El presente contrato tendrá una vigencia de DIEZ (10) años contados a partir de la fecha de la firma de este contrato, a cuyo término se hará la restitución del Local al ARRENDADOR. LAS PARTES manifiestan desde la firma de este documento su decisión de dar por terminado el contrato al término de los 10 años mencionados al inicio de esta cláusula, sin lugar a prórroga alguna, sin necesidad de desahucios o notificación adicional”.

Como ya se anticipó, el Tribunal no puede acceder a dicha pretensión. Ya se dijo en precedencia en este Laudo que el núcleo central de la protección al arrendatario en el contrato de arrendamiento mercantil está en los derechos que —a diferencia del régimen general del arrendamiento y de otros regímenes especiales— se confieren al arrendatario, y marcadamente el derecho a la renovación, en virtud del cual se ha llamado a ese derecho —con razón o sin ella— “*propiedad comercial*²⁴”.

Como ya se ha señalado también, ese derecho es irrenunciable *ex ante*, es decir, se confiere por ley al arrendatario, y se refuerza esa concesión del derecho otorgándole el carácter de norma de orden público a la disposición legal que lo consagra. A ello se anuda una consecuencia, que es la calificación como ineficaz de pleno derecho de cualquier estipulación de las partes en contrario.

Así las cosas, el Tribunal no encuentra ningún problema de existencia ni de validez en el pacto de un término de duración del contrato de arrendamiento, como quiera que, tal como se dijo antes, una de sus características generales es la de ser un contrato de ejecución sucesiva, de manera que necesariamente ha de tener una duración, verdadero elemento de la esencia del contrato.

En ese sentido, el Tribunal considera que, en realidad, ese acuerdo contractual solo regula indirectamente la renovación del contrato, porque se trata de un acuerdo que versa de manera directa sobre la duración, posible *prórroga* y eventual restitución del inmueble, todo lo cual llevará a no acoger la pretensión Quinta de la demanda de reconvenCIÓN y acoger la subsidiaria a esta.

²⁴ Arrubla Paucar, *ob. cit.*, o. 417.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

En realidad, al interpretarse la segunda parte de la cláusula tercera del Otrosí No. 1 como un acuerdo para obligarse a la restitución del inmueble al término de los diez años contados desde la firma inicial del contrato, no tiene dudas el Tribunal de que tal cláusula sería ineficaz de pleno derecho. Es decir, desde el momento en que se suscribió ese acuerdo de voluntades, la cláusula habría sido ineficaz si se interpreta como una regulación derogatoria del derecho a la renovación. En ese sentido, el Tribunal no accederá a la pretensión Quinta de reconvención, ya mencionada, pero advertirá que cualquier interpretación de esa cláusula como una renuncia a la renovación, tendría que reconocer de manera necesaria e inexcusable la sanción de la ineficacia prevista por el legislador, la cual operó *ipso iure* desde el momento en que las partes la incluyeron en la modificación contractual. Por lo anterior, en relación con la pretensión Quinta subsidiaria de la demanda de reconvención, el Tribunal se estará a lo dispuesto en esta parte del Laudo, por las razones que se desarrollarán en los párrafos siguientes.

El carácter de pleno derecho (o fórmula *pro non scripta*) que tiene la sanción, ha sido reiterado por la doctrina:

"(...) tener por no escrito un acto es tanto como decir que no produce efectos sin necesidad de declaración judicial (...).

(...)

Recordemos que la fórmula *pro non scripta* o ineficacia de pleno derecho es una sanción *in limine* con que el ordenamiento castiga a las cláusulas o pactos que violan sus normas imperativas, y que consiste en que en los expresos casos señalados en la ley, el específico acto transgresor y únicamente este, se borra de pleno derecho de la realidad jurídica y se tiene como si no se hubiera realizado.

Es decir que se tachan *ipso iure*, de la realidad jurídica, los pactos ilícitos y sólo éstos, siempre y cuando la ley haya previsto esta consecuencia para esta transgresión”²⁵.

²⁵ Alarcón Rojas, Fernando: *La ineficacia de pleno derecho en los negocios jurídicos*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 2011, p. 130; 161.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

En consecuencia, el Tribunal entenderá, para todos los efectos, que si bien es posible aceptar —como en efecto se hace— la validez general del Otrosí No. 1 y del acuerdo sobre el término de duración del contrato de arrendamiento, le está vedado pronunciarse sobre la validez del pacto contenido en el ordinal tercero de ese acuerdo de voluntades, si este consistiera en una renuncia sobre el derecho a la renovación. Y le está vedado, porque la ineficacia de pleno derecho prevista en el artículo 524 del Código de Comercio no requiere intervención judicial alguna.

3.6. El arrendatario no tenía derecho al desahucio

Ahora bien: se ha afirmado en este proceso, también, en relación con el derecho al desahucio, que correspondía al arrendador notificar al arrendatario con seis (6) meses de antelación de su intención de restitución del inmueble al término del contrato. Sin embargo, el Tribunal no puede compartir esta posición, por lo que arroja la prueba recaudada, ya que no hay prueba alguna que abone la hipótesis para la cual el legislador prevé el desahucio.

En efecto, el derecho al desahucio del arrendatario —que es, como se vio, uno de sus derechos esenciales en esta modalidad de arrendamiento, especialmente protegido— sólo surge cuando el contrato de arrendamiento haya terminado y no haya de ser renovado, por una de dos causales, tal como lo expresa el artículo 520 del Código de Comercio, que a esos efectos remite a los numerales 2º y 3º del artículo 518:

- “*Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario.*
- *Cuando el inmueble deba ser reconstruido o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.”*

No sólo no hay prueba alguna de que el arrendador estuviese en alguna de las dos hipótesis previstas por la norma citada, sino que además hay reconocimiento explícito de la representante legal de la arrendadora de que nada de eso ocurrió.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

Sobre lo primero, dijo la representante legal con contundencia:

"PREGUNTADA: Pregunta número cinco. Diga cómo es cierto, sí o no, que Consumar nunca ha notificado a Cinépolis que necesita el local 330 del Centro Comercial City Plaza para un establecimiento suyo dedicado a una empresa distinta a Cinépolis. CONTESTÓ: No se ha certificado, pero en el último convenio o documento que se firmó, a raíz de que a Cinépolis le iba no tan bien como ellos se imaginaban, llegaron al acuerdo de entregar el local, el documento dice 'entrega de local', 'entrega del bien inmueble'; razón que ellos aducen porque no es un local que sea comercialmente rentable para ellos. PREGUNTADA: Gracias. Pero solo para efectos de claridad, doctora María Emilia, mi pregunta puntual es si es cierto, sí o no, que alguna vez ustedes hayan enviado una carta en la que indiquen que Consumar necesita el local 330 para un establecimiento propio, ¿eso ha ocurrido, sí o no? CONTESTÓ: No". (Las negrillas y subrayas son puestas por el Tribunal)

Sobre lo segundo, también fue clara su respuesta:

"PREGUNTADA: Gracias. Pregunta número seis. Diga cómo es cierto, sí o no, que Consumar tampoco ha enviado una comunicación a Cinépolis en la que informe que el local 330 del Centro Comercial City Plaza debe ser reconstruido o reparado con obras necesarias que requieran la restitución del inmueble. CONTESTÓ: No, nosotros no le hemos mandado ninguna especificaciones, porque está claro que el bien inmueble lo devuelven dentro de unas especificaciones y, simplemente, lo único que me dijeron era que si a mí me interesaba comprar ciertas cosas, para lo cual yo les dije 'no me interesa'".

Con todo, si hubiese alguna hipótesis en la que fuera posible hablar de un desahucio como forma de proceder para terminar el contrato de arrendamiento, éste debió producirse seis (6) meses antes de que se produjese la terminación del contrato, pues así lo dispone explícitamente el artículo 520 del Código de Comercio, ya citado. Dado que —como ya se ha dicho— el contrato comenzó su vigencia el 17 de septiembre de 2013 y su duración, acordada por las partes en el ordinal tercero del Otrosí No. 1, era de diez (10) años, entonces el desahucio debió producirse antes del 17 de marzo del año 2023, que es la fecha en la que se verifica la antelación exigida por la ley mercantil.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

Por el contrario, probado está que la sociedad Convocante sólo remitió comunicaciones a la arrendataria a partir del 17 del mes de abril del año 2013, cuando ya faltaban menos de seis (6) meses del término previsto para la duración del contrato. Así lo confesó también la representante legal de la arrendadora:

“PREGUNTADA: Gracias. Pregunta número cuatro. Diga cómo es cierto, sí o no, que en el mes de marzo de 2023 Consumar no envió a Cinépolis ninguna notificación formal de desahucio o expulsión del local número 330 del Centro Comercial City Plaza, marzo de 2023. CONTESTÓ: No, en el mes de marzo del 2023 no se envió; se envió en el mes de abril, con seis meses de anterioridad, donde se le recordaba que terminaba el otro, y su terminación daba con la restitución del bien inmueble”.

Por lo anterior, el Tribunal considera que el presente asunto no tiene por objeto discusión alguna sobre el derecho al desahucio de la sociedad arrendataria, por no haber prueba positiva de que se hubiese producido uno de los hechos que generan ese derecho y, además, por haber prueba de que esos hechos no se produjeron. Por tal razón, no prosperará la segunda pretensión principal de la demanda de reconvenCIÓN.

3.7. La renovación del contrato

De lo dicho hasta ahora, se anticipa que el Tribunal concluye que la sociedad arrendataria sí tenía derecho a la renovación del contrato, que este derecho era irrenunciable, que la cláusula en la que se pactó una terminación del contrato sin lugar a prórrogas es ineficaz de pleno derecho y que, por lo tanto, el contrato de arrendamiento efectivamente se renovó. A continuación el Tribunal desarrollará los elementos probatorios de los que desprende esa conclusión, para abordar —en los apartados siguientes— los efectos de esa renovación.

A) Duración por más de dos años

Ninguna duda tiene el Tribunal de que el contrato de arrendamiento celebrado en 2013 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

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

arrendataria. Con esta afirmación se satisfacen los dos primeros requisitos mencionados en apartes anteriores de este Laudo, en relación con el derecho a la renovación.

En efecto, dejando de lado la ocupación del inmueble previa al contrato de arrendamiento perfeccionado en septiembre de 2013, existe acreditación en las demandas (principal y de reconvenCIÓN) y en sus contestaciones, de que desde entonces Cinépolis utilizó el local comercial con un mismo destino, que era el aprobado por las partes contractualmente.

Sobre la duración de esa ocupación del inmueble por parte de un mismo empresario desde 2013 y hasta la fecha, declararon tanto la representante legal de la sociedad Convocante, como los testigos Luis Alberto Monestel, Luis Fernando González Úsuga y Johana Milena Martínez, en declaraciones en relación con hechos que —por no ser esencialmente disputados en este aspecto— el Tribunal se abstendrá de reproducir.

Por lo tanto, encuentra el Tribunal plenamente satisfecha la exigencia sustantiva de que el empresario haya ocupado “no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio”.

B) Ausencia de incumplimientos

En relación con la ausencia de incumplimientos, como otro requisito sustantivo para que el empresario tenga derecho a la renovación del contrato de arrendamiento, encuentra el Tribunal que ninguna alegación hay al respecto. Esto es así por dos razones.

En primer lugar, (i) porque la prueba que se refiere a incumplimientos es alusiva, en su totalidad, a hechos relacionados con la relación contractual entre las partes, previa al contrato de arrendamiento suscrito en el año 2013. Y en segundo lugar (ii) porque no hay en la demanda principal alegación de incumplimientos por parte del arrendador, distintos de los que se suscitarían en caso de declarar que el contrato efectivamente terminó en septiembre de 2023. Es decir, los únicos incumplimientos alegados son los que corresponden a obligaciones consecuenciales a la terminación del contrato, lo que no ha ocurrido.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

Por lo anterior, el Tribunal considera también satisfecho este requisito y, en consecuencia, entenderá —como se declara en la parte resolutiva— que el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes en septiembre de 2013, en relación con el local 330 del Centro Comercial City Plaza de la ciudad de Envigado, efectivamente se renovó, a pesar de que las partes sostuvieron diferencias en relación con al menos uno de los extremos de ese contrato, a saber: el canon o precio de arrendamiento que regiría la nueva relación contractual surgida a partir de septiembre de 2024.

Siendo así, se acogerá la excepción propuesta por la Convocada inicial, denominada “4.4. Inexistencia de incumplimiento en cabeza de Cinépolis”.

3.8. Efectos de la renovación del contrato de arrendamiento

No obstante, existe en el plenario evidencia de que el 17 de abril de 2023²⁶, Consumar envió una comunicación a Cinépolis proponiendo una oferta para la renovación del contrato de arrendamiento, la cual se reiteró en dos ocasiones —el 26 de junio de 2023²⁷ y el 14 de agosto de ese mismo año²⁸—, la cual fue aceptada por Cinépolis el 8 de septiembre de 2023, “en los términos del artículo 518 del Código de Comercio”. Si bien el Tribunal considera que las demoras en la contestación de esa comunicación no obedecen a un comportamiento propio de una persona razonable en el ejercicio del comercio, no es menos cierto que la respuesta se produjo efectivamente.

Las declaraciones y testimonios recibidos en la etapa probatoria, apreciados en conjunto con las pruebas documentales y de acuerdo con las reglas de la sana crítica, corroboran la conclusión sobre la renovación del contrato de arrendamiento a partir del 18 de septiembre de 2023, porque se refieren a las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que se adelantaron los acercamientos entre las partes, sus términos, controversias y efectos encaminados a mantener vigente el contrato celebrado como, en efecto, la realidad misma así lo acredita.

²⁶ Documento No. 07 del expediente virtual.

²⁷ Documento No. 07 del expediente virtual.

²⁸ Documento No. 07 del expediente virtual.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

Así, por ejemplo, la testigo Johana Milena Martínez explícitamente habló de la intención de Consumar de renovar el contrato, en los siguientes términos:

"EL TRIBUNAL, PRESIDENTE: Solamente le pregunto si usted tiene conocimiento del litigio que las partes tienen y qué conocimiento, en caso afirmativo, hasta dónde llega su conocimiento de ese litigio. LA DECLARANTE: En octubre del 2023, cuando yo renuncié de la compañía, creo que estaba iniciando el proceso... No, no, no estaba iniciando, creo que esto fue posterior. Es un tema que, cuando yo estaba trabajando en Cinépolis, con el grupo CONSUMAR, nuestra intención era renovar el contrato con el centro comercial, entonces, era como..., recuerdo que en septiembre del 2023 lo que hizo el despacho que nos asesoraba en ese momento fue que nos dijo que deberíamos nosotros, nos sugirió, renovar el contrato, o sea, hacer uso del derecho de renovación. (Las negrillas son puestas por el Tribunal)

De otro lado, el ya citado testigo Nicolás Kommer expuso —en relación con documentos que hacen parte del expediente, aportados por la parte Convocada inicial—²⁹ también afirmó:

"PREGUNTADO: Quisiera hacerle una pregunta, además de este otrosí que usted está viendo en pantalla, ¿sabes si existió algún otro compromiso de las partes, algún otro documento en donde se restringieran o se eliminarán las posibilidades de renovar el contrato? PREGUNTADO: No, señor, ninguna. De hecho, el espíritu de las partes siempre fue renovar. Queda claro de las cartas que se..., que se le compartieron en el año 23. PREGUNTADO: Gracias. Ya podemos dejar de compartir doctor Alejandro, muy amable. Quisiera referirme a ese tema de las cartas, usted en varias respuestas, particularmente en la última, habla de unas cartas intercambiadas en el año 23, donde, según acaba de decir, el espíritu a renovar; explíquenos ese dicho, es decir, ¿qué fueron las cartas intercambiadas?, ¿y por qué dice usted que el espíritu que se infiere de allí era que se quería renovar? CONTESTÓ: Aquí le quiero solicitar al doctor Maximiliano, que está a cargo del Tribunal, si podrían exhibir la carta que le envió Inversiones Consumar a Operadora Colombiana de Cines en el mes de abril del año 23. EL TRIBUNAL, PRESIDENTE: Doctores, ¿tenemos

²⁹ En especial, los documentos contenidos en el No. 044 del expediente digital.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

identificado el documento? EL TRIBUNAL, SECRETARIO: Así es, doctor, ya lo voy a exhibir. Dejo constancia de que el nombre del archivo dice '17 de abril de 2023', pero en el cuerpo, como ustedes ya bien saben, aparece "17 de abril de 2024". EL TRIBUNAL, PRESIDENTE: Perfecto. ¿Corresponde a qué documento, doctor Alejandro, que estamos exhibiendo, de las pruebas anexadas...? EL TRIBUNAL, SECRETARIO: Pruebas de la contestación a la demanda, numeral 5.1.10. EL TRIBUNAL, PRESIDENTE: Perfecto. Por alguna razón, yo dejé de ver el contenido... ya. Señor, Kommer, ¿este es el documento que quería ver? EL DECLARANTE: Sí, señor. Este el documento. Y, como bien dice don Alejandro, esto es del 23, no es del 24, hay un error de copia ahí. Este es el punto que yo quería hacer notar, si se fija usted, doctor Rojas, dice que el contrato está próximo a vencer y..., y dice después el párrafo siguiente, dice "Con ocasión de lo anterior, solicitamos nos informen si es de su interés renovar el contrato de arrendamiento, y cuáles condiciones, para que, si es del caso, procedemos a suscribir el otro mediante el cual se formalicen estas; o en caso contrario, proceder a definir las condiciones en las que se debe restituir el inmueble. Entonces, en el fondo, esta carta más otras cartas posteriores, según no mal recuerdo, del mes de junio y del mes de agosto, ellos siempre están en el fondo invitándonos a renovar el contrato".

Sobre la intención de las partes de renovar, fue especialmente claro el testigo Kommer, cuando fue interrogado sobre la correspondencia entre CINÉPOLIS y CONSUMAR en el año 2023:

"CONTESTÓ: En el fondo fue la oferta a Consumar para renovar el contrato – (...) (falla de grabación)- lógicamente. PREGUNTADO: Gracias. Le iba a preguntar justamente eso, ¿qué propósito tenía esta comunicación?, si le puede ilustrar al tribunal. PREGUNTADO: Sí, lo que pasa es que Inversiones Consumar estaba pidiendo ese monto de 50.000.000 y nosotros con el fin de la renovación que lógicamente nos interesaba por una serie de temas, por ejemplo, la recuperación de la inversión que se hizo en ese..., en esos locales, ofrecíamos pagar lo que estaba viendo Inversiones Consumar, con una cierta modalidad de pago, ya que era un anticipo, y bajar un poco la renta mensual. Esa era la oferta que se le hizo formalmente a Consumar. PREGUNTADO: Ya. Permítame, le hago otra pregunta. Dentro..., ¿usted sabe qué respuesta le dio Consumar a esta comunicación? CONTESTÓ: Sí, efectivamente, Consumar,

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

si no mal recuerdo, el 13 de septiembre del año 23 respondió que habían realizado la propuesta y que la aceptaban parcialmente para la renovación del contrato. PREGUNTADO: En lo que usted conoce, esa aceptación de la propuesta, o esa aceptación parcial, usted acaba de decir, ¿a qué se refería? CONTESTÓ: A que, según me acuerdo de esa carta, era que el fondo estaban de acuerdo con las condiciones, salvo que había que ajustar el tema del canon de arriendo. Era el único punto pendiente, que fue siempre el punto en discusión; estaba todo lo demás..., siempre estaba..., estaba claro que cómo iba a ser. PREGUNTADO: Y déjeme, le hago una pregunta, ¿había, según su entendimiento para ese momento, algún acuerdo sobre el hecho de renovar o eso también estaba en discusión? CONTESTÓ: No, no estaban discusión, según lo que yo entendí siempre el hecho de renovar, como le reiteró, el tema era el monto del canon; ellos querían cobrar 50.000.000, y nosotros queríamos pagar, hoy día..., porque podíamos pagar hasta 35, porque eso fue lo más que daba para, en el fondo, no perder dinero con la operación del cine".

E insistió el testigo:

"PREGUNTADO: Gracias. A mí, algo que me sigue llamando la atención, y por su importancia quiero que se lo explique bien, si usted lo sabe, al Tribunal, y es si las partes eran conscientes, cuando tuvieron estas discusiones en el 23, e incluso desde el otrosí, de la diferencia entre renovación y prórroga. Esa diferencia que usted ilustró, ¿era algo que las partes conocieran?, ¿fue algo consciente en esos procesos de conversación? Y, por favor, ilústrenos su respuesta con el fundamento en que se basa. CONTESTÓ: Entiendo que sí porque, efectivamente, lo que se limitó en el otrosí número 1 era la prórroga, pero nunca la renovación, y las partes siempre estuvieron conversando de llegar a la renovación en algún minuto, y sabían que el plazo se venía, y habían conversaciones, incluso semanalmente, diciendo 'oye, pongámonos de acuerdo', 'cómo vamos a llegar al canon', 'vamos a renovar', 'tenemos que renovar', etcétera, o sea, nunca estuvo dentro de la intención de nadie darle término al contrato y ponerle fin, ¿ya? Y también resulta que ellos estaban al tanto del tema de la norma colombiana, que es facultad del arrendatario continuar el contrato".

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

También la representante legal de la sociedad Convocante inicial, en su interrogatorio de parte, tuvo ocasión de referirse de manera clara a este proceso de negociar la renovación:

"PREGUNTADA: Gracias. Pregunta nume... Ya podemos dejar de compartir, doctor Alejandro, si le parece bien. Pregunta número ocho. Diga cómo es cierto, sí o no, que entre los meses de abril y septiembre de 2023, entre Consumar y Cinépolis existieron conversaciones orientadas a determinar si había acuerdo sobre la renovación del contrato de arrendamiento. CONTESTÓ: Previendo que el contrato... PREGUNTADA: Perdón, es... CONTESTÓ: Perdón. PREGUNTADA: Qué pena, es una pregunta de sí o de no, toca empezar a responderla con 'sí' o con 'no' y usted ya podrá agregar lo que estime pertinente. Si quiere se la repito. CONTESTÓ: Por favor. PREGUNTADA: Claro. Diga cómo es cierto, sí o no, que entre los meses de abril y septiembre de 2023, entre Consumar y Cinépolis existieron conversaciones o negociaciones para la renovación del contrato de arrendamiento. CONTESTÓ: Sí, existieron unas conversaciones que se iniciaron vía chat, telefónicamente con Johana, donde previendo todo, que estaban pidiendo tres meses para desmontar, que de pronto existía la opción de que les interesara quedarse, aun así estaba terminado el contrato y debían restituirlo, se puso sobre la mesa una posibilidad de que si les interesaba no tener que desmontar -el desmontaje tendría un valor también importante-, seguir con el local bajo unas nuevas condiciones, las nuevas condiciones, y desde la buena fe que se hizo la propuesta, era hacer un nuevo documento, que quizás yo no sé cómo en el momento de hacerlo se iba a denominar, otrosí, nuevo contrato, no..., no conozco eso, eso le tocaría ya al bufete de abogados, pero todo parte de la base de que entregan el local, hacen la restitución, pero si les interesaba, pues, tampoco estaba la opción de decir un 'no' rotundo, si se llegaba a una negociación, hacer un nuevo documento, porque este ya había terminado y su condición era restitución del bien inmueble". PREGUNTADA: Gracias, doctor María Emilia. Pregunta número nueve. Diga cómo es cierto, sí o no, que, mediante comunicación del 17 de abril del 2024, Consumar preguntó a Cinépolis si era su interés renovar el contrato de arrendamiento. CONTESTÓ: Sí, esa carta existe, se le recuerda que el otrosí o el documento que está vigente termina en septiembre con la restitución del inmueble. Vuelvo y

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

reitero, se le pone la opción de que si está interesado en seguir con el bien inmueble bajo unas condiciones diferentes y con un documento diferente, ya el documento con el cual puedan, o lo hubieran podido hacer, no sé cómo se llama, si se llama ‘renovación’, ‘otrosí’, ‘nuevo contrato’, pero claramente es un nuevo documento con unas nuevas condiciones, ya que está muy claro que en el mes de septiembre del 2023 termina toda nuestra relación comercial con la restitución del bien inmueble” (Las negrillas son puestas por el Tribunal)

Y más adelante añadió:

“PREGUNTADA: Gracias. Pregunta número... Ya podemos dejar de compartir, doctor Alejandro, muchas gracias. Pregunta número 11. Diga cómo es cierto, sí o no, que mediante comunicación remitida por Consumar a Cinépolis el 26 de junio de 2023 se tuvo por objeto nuevamente establecer las condiciones en que se renovaría el contrato de arrendamiento sobre el local 330 del Centro Comercial City Plaza. CONTESTÓ: Sí, se vuelven y se plasman en un oficio unos temas conversados con Johana donde se les dice ‘señores, ¿están interesados o no están interesados?’ Definitivamente, bajo unas nuevas condiciones, que inclusive con Benny estuvimos hablando y él hizo varios ofrecimientos con la finalidad de quedarse con el local, porque realmente no sé qué cuentas hicieron y terminaron diciendo posiblemente nos interesa, pero las propuestas que hicieron no eran las..., no se acercaron mucho a la propuesta que nosotros hicimos; pero claramente eran unas conversaciones que se estaban teniendo posteriores a la terminación de un contrato y a una restitución del bien inmueble, ¿por qué?, porque eran condiciones nuevas para un nuevo documento y para una nueva relación comercial que estábamos proponiendo entre las partes.”

Y con toda contundencia, reiteró:

“PREGUNTADA: Gracias. Pregunta número 12. Diga cómo es cierto, sí o no, que mediante comunicación del 13 de septiembre de 2023, Consumar manifestó su voluntad de renovar el contrato de arrendamiento. CONTESTÓ: Sí, Consumar manifestó la voluntad de poner sobre las partes una propuesta de hacer un nuevo convenio con condiciones diferentes

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

posterior a la terminación de un otrosí donde claramente había restitución del bien inmueble; se hace una propuesta con condiciones nuevas, con términos nuevos, para hacer un nuevo documento, ¿por qué?, porque el otro había llegado a su fin, nuestra relación comercial había llegado a su fin en el mes de septiembre con la entrega del bien inmueble. Propuestas se hicieron, conversaciones hubo, no llegamos a ningún acuerdo de un nuevo documento, de una..., con unas nuevas condiciones para hacerlo entre las partes. Entonces, estamos todavía claros en que el contrato se terminó y debían..., deben restituir el bien inmueble.” (Las negrillas son puestas por el Tribunal)

E insistió:

“CONTESTÓ: Bueno, como hablábamos ahora, hay cosas que la memoria puede fallar; ahí está claro, lo dice por escrito, sí, yo lo..., yo no escribo ni tomo decisiones sin consultarla, posiblemente la redacción la ‘aceptación parcial’ pudo haber sido en el tema de tiempo, en el tema de los plazos de pago, lo único que no estábamos de acuerdo era en el monto; pero la propuesta pudo haber sido aceptada parcialmente para la elaboración de un nuevo documento, como vuelvo y repito, se puso sobre la mesa la posibilidad de llegar a un acuerdo, de hacer un nuevo documento, previo que ese que estamos hablando se finiquitó en septiembre del 2023 y terminaba con la restitución del inmueble; se puso sobre la mesa una propuesta que posiblemente está dentro de varias opciones y, quizás, en donde más tuvimos inconveniente fue con la asignación del canon; pero muy claro es aceptar la propuesta parcial es hacer un nuevo documento, un nuevo contrato, un nuevo convenio donde las condiciones que se fueran a pactar eran totalmente diferentes, vuelvo y repito y reitero, porque el documento que estaba firmado 2021 con terminación en el 2023 cumplió su fin y termina con la restitución del bien inmueble” (Las negrillas son puestas por el Tribunal)

Por todo lo anterior, que se suma a las comunicaciones escritas que reposan en el expediente (comunicaciones de abril 17, junio 26 y 14 de agosto de 2023, y respuesta de septiembre 8 del mismo año³⁰, ya citadas), no le cabe ninguna duda al Tribunal de que las partes sí estuvieron discutiendo la renovación del contrato de arrendamiento. En ese sentido, se acogerá la excepción propuesta por la

³⁰ Véanse los documentos No. 07 del expediente virtual.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

Convocada inicial, denominada “4.3. *Consumar era plenamente consciente de la renovación del Contrato de Arrendamiento y estuvo de acuerdo con ello*”.

Ahora bien, el Tribunal destaca que el hecho de que la Convocante haya estado de acuerdo en algunos de los puntos esenciales para una renovación del contrato, que no se hubiera alcanzado el acuerdo en todo y que luego haya constituido este Tribunal (porque su creencia era que el contrato entonces había terminado), no puede considerarse, en manera alguna, como constitutivo de mala fe, ni incumplimiento de sus deberes secundarios de conducta, sino simplemente como el ejercicio de su derecho a la tutela judicial efectiva en los términos pactados en el contrato. En ese sentido, se desestimará la excepción propuesta por la Convocada inicial, denominada “4.6. *Incumplimiento de los deberes secundarios de conducta derivados de la buena fe*”.

De acuerdo con lo anterior y con lo expresado en las consideraciones jurídicas previas, en el presente caso, y no habiéndose observado incumplimientos durante la relación contractual previa sobre el inmueble objeto del arrendamiento por parte de la Convocada, el Tribunal evidencia que Cinépolis tenía derecho a la renovación del contrato a partir del 18 de septiembre de 2023, que efectivamente lo ejerció y lo comunicó a su arrendadora y así habrá de declararlo en la parte resolutiva.

Sin embargo, dado que el derecho a la renovación admite la posibilidad de nuevas condiciones —como se ha advertido con insistencia en este Laudo—, las cuales no fueron completamente pactadas entre las partes por las diferencias que ellas tuvieron en el curso de las fallidas negociaciones que llevaron a cabo por escrito, para fijarlo sería necesario acudir a lo dispuesto en el artículo 519 del Código de Comercio:

“Art. 519. Las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento se decidirán por el proceso verbal, con intervención de peritos”.

Al margen de la indicación de una vía procesal en particular —discusión que se supera con la decisión sobre la arbitrabilidad de esta controversia, ya adoptada y en firme en este proceso—, considera el Tribunal que esa discusión es evidentemente posible, pues, como ya se advirtió, la renovación del contrato en los mismos

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

términos del contrato que venía ejecutándose, solo es posible ante la hipótesis de requerirse el desahucio, si el arrendador invoca las causales 2^a y 3^a del artículo 518 del Código de Comercio, lo que en este caso no ocurrió, como ya se dejó establecido en las consideraciones de este Laudo.

Por lo tanto, no habiéndose invocado ninguna de esas causales, la discusión judicial (o en este caso, arbitral) sí es viable, por expresa disposición de la ley, toda vez que el Tribunal considera, como se dijo, que la sociedad arrendataria no sólo tenía derecho a la renovación, sino que —además— efectivamente lo ejerció y el contrato se renovó a partir del 17 de septiembre de 2023, subsistiendo únicamente el desacuerdo en relación con la renta, precio mensual o canon, razón por la cual no puede prosperar la excepción denominada “Improcedencia del proceso de regulación de canon de arrendamiento”, formulada por CINÉPOLIS.

Con todo, admitir la discusión judicial como viene de hacerse, no ata al Tribunal a un particular medio de prueba en relación con la fijación del canon, en virtud de la proscripción, por principio, de la tarifa legal probatoria y el principio de libertad de prueba contemplado en los artículos 164 y 165 del Código General del Proceso. Es decir, la disposición legal acerca de la “*intervención de peritos*” establecida en la ley mercantil, no implica, en concepto del Tribunal, la adopción de una tarificación probatoria o, aun en caso de que se considerase que así fue al promulgarse el Código de Comercio, esa tarifa habría sido derogada cuando se promulgó el Código General del Proceso, que es el cuerpo normativo que, en materia probatoria, resulta aplicable a esta controversia por remisión directa del Reglamento del Centro que rige el procedimiento, de conformidad con lo dispuesto en el Auto No. 01, dictado en este proceso. Tal solución, incluso, viene siendo sostenida de tiempo atrás por la doctrina nacional, aun en vigencia del derogado Código de Procedimiento Civil³¹

³¹ En ese sentido, Cardoso Isaza, Jorge: *Pruebas judiciales*. Bogotá: ABC, 1971, p. 486. En relación, también, con legislaciones anteriores, decía Alzate Noreña que “(...) si el dictamen versare sobre hechos que no puedan sujetarse a una demostración exacta y precisa, sino que los peritos lo dan deduciendo por presunciones, conjeturas o probabilidades, el dictamen no pasa de ser una opinión más o menos aproximada a la verdad; en este casi, el juez le da al dictamen el valor que juzgue procedente, siguiendo las reglas de sana crítica y teniendo en cuenta las razones de ciencia o arte, etc., que los peritos expusieron, y mucho más si estos hechos son de tal naturaleza que pueda apreciarlos por sí mismo. En casos semejantes, el juez no está obligado a seguir el dictamen de los peritos, aunque estén libres de toda excepción y depongan contestemente” (Alzate Noreña, Luis: *Pruebas judiciales*. Manizales, 1982, p. 236).

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

y corresponde, en líneas generales, a lo que se ha denominado el “*modelo educativo*” de la prueba pericial, “en el que el juzgador sea informado y, a partir de la comprensión de dicha información, pueda formar su propio juicio”³².

Por otra parte, que sea posible la discusión judicial sobre la fijación del canon —tal como se pretende por la parte Convocante inicial de manera subsidiaria—, tampoco impide, de tajo, que el Tribunal pueda llegar a la conclusión de que la renovación se produjo —a las voces del artículo 520 del Código de Comercio—, “en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial”. En efecto, como se advirtió en cita del profesor Bonivento Fernández en las páginas anteriores de este Laudo, de la misma forma que resulta de difícil aceptación una renovación por término superior al del contrato inicial, a falta de acuerdo, prueba o sucedáneo de la misma, resultaría difícil de aceptar una renovación sin valor del canon, cuando el artículo 520 incorpora lo que el citado doctrinante llamó “el espíritu de la ley sobre este aspecto”, en cita que se reproduce íntegramente:

*“No dice expresamente la ley mercantil el término de vigencia del contrato renovado. Sin embargo, hay que entender que la prórroga es por idéntico periodo al inicialmente pactado, porque la falta de distinción hace imperiosa una conclusión en ese sentido, al resultar de difícil aceptación renovaciones superiores o inferiores al término del contrato inicial. Además, **el artículo 520 consigna el espíritu de la ley sobre este aspecto al decir:** ‘En los casos previstos en los ordinales 2º. y 3º. del artículo 518, el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, **so pena de que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el término del contrato inicial.** Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente”.* (Las negrillas son puestas por el Tribunal).

Lo anterior quiere decir que, siendo jurídicamente posible la fijación del canon que ha de regular la *nueva* relación contractual surgida de la renovación a partir de septiembre de 2023, debe el Tribunal preguntarse por el monto de la renta mensual, así como por el periodo desde el cual se aplica aun cuando tenga que ser

³² Vásquez, Carmen: “Los desacuerdos entre peritos y la junta pericial”, en Vázquez, C. (coord.): *Manual de prueba pericial*. Ciudad de México: SCJN, 2022, p. 97.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

determinado por la autoridad jurisdiccional (o en este caso, arbitral) lo cual, además, en palabras del Tribunal Superior de Bogotá³³, “... *está imbuido de equidad, pues de otra forma se beneficiaría la parte que retarde el proceso en detrimento de la otra que precisa la renovación de en cuanto al canon.*” Por ello y sin que ello implique una decisión en equidad —que explícitamente debe rechazar y rechaza el Tribunal—, es posible entonces que, para resolver la controversia, el Tribunal deba acudir (de manera exclusiva, o bien en subsidio o complemento de los dictámenes periciales) a los mecanismos contractuales pactados por las partes, para la determinación del precio, renta o canon del arrendamiento.

En ese orden de ideas, el Tribunal debe recordar lo ya mencionado sobre la causa del Otrosí No. 1, en el siguiente sentido. Es evidente que, en el trance de la renovación del contrato de arrendamiento a partir de abril de 2023, se suscitó entre las partes un desacuerdo. Dicho desacuerdo no versó sobre la renovación en sí misma, y ni siquiera sobre el término de duración, punto sobre el que —como se verá— las partes llegaron a un acuerdo. El desacuerdo giró exclusivamente sobre canon o renta, y estaba dado no por la relación contractual “*original*” o “*primigenia*” del acuerdo de 2013, sino por el marco contractual de ese preciso momento, que era el previsto en el Otrosí No. 1. Es decir, la discusión en la que las partes no llegaron a acuerdo al momento de haberse renovado el contrato, versaba acerca de si la renovación debía darse con el canon que *en ese momento* estaba pagando Cinépolis: un canon o renta que estaba acordado dentro del Otrosí No. 1, con una causa material explícitamente declarada por las partes en ese acuerdo de voluntades y unos límites temporales (hasta septiembre de 2023) al cabo de los cuales los acuerdos debían volver a ser, por explícita disposición contractual, los del contrato acordado en 2013.

En efecto, la representante legal de Inversiones Consumar S.A.S., María Emilia Ocampo, en interrogatorio de parte explícitamente se refirió a este punto, cuando advirtió que el ofrecimiento de renovación no alcanzaba siquiera al valor, ajustado al IPC, que habría de tener el canon, si no hubiese mediado la pandemia (y, por lo tanto, si no hubiesen mediado las soluciones contractuales previstas por las partes en el varias veces citado Otrosí No. 1:

³³ Sentencia del 11 de junio de 1985 con ponencia del Magistrado Alfonso Guarín Ariza. En el mismo sentido, Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil de Decisión civil Proceso verbal de Rugeles Vera y Cía. S. en C. contra Eduardo Moreno Vigio y otro, rad. 04-200500175 02.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

“(...) mi negocio era simplemente alquilarles el local y volver a unos cánones, pues, reales, previendo que, digamos, para el 2023, cuando se terminó el contrato o el otrosí, ya donde nos tenían que restituir el inmueble, si nos íbamos a las condiciones de un incremento de IPC, deberían estar pagando 57.000.000 y no 11.000.000, como lo estaban pagando. Inclusive, cuando se les hace la propuesta, si les interesa, después de terminado el contrato y de que estaba marcado que nos debían entregar el inmueble, se les hace un ofrecimiento de 50.000.000, cosa que tampoco pudimos llegar a un acuerdo (...).(Las negrillas son puestas por el Tribunal)

Y más adelante agregó:

*“PREGUNTADA: Y, por favor, indíqueme al despacho, no sé si tenga la estimación, si no se hubiera suscrito el otrosí, con los aumentos normales del IPC, de acuerdo al contrato, ¿en cuánto estaría el canon de arrendamiento para la fecha actual, es decir, para el año 2024?
CONTESTÓ: Previendo que en el año 2023 hubo un IPC muy alto, que nos hubiera favorecido o que nos favorece a la hora de poner un canon, estaríamos -en el orden de (falla de grabación)- 57.000.000 de pesos.
APODERADO DE LA PARTE CONVOCANTE: Muy bien. No tengo ninguna otra pregunta, señores Árbitros”. (Las negrillas son puestas por el Tribunal)*

Pero visto está —y así lo ha de declarar el Tribunal— que ese Otrosí sólo tenía un efecto temporal y limitado, específicamente en lo atinente al canon o renta, y explícitamente en virtud de circunstancias sociales y económicas muy particulares, que motivaron a las partes para lograr su suscripción, lo cual fue el eje a partir del cual delimitaron su alcance. De manera que la relación contractual de referencia para efectos de la renovación (en tiempo y renta) que debe tenerse en cuenta, no es la que estaba afectada por las excepcionales circunstancias materiales y de mercado propias de la pandemia, y ajustada contractualmente por el Otrosí No. 1, sino la relación “*original*” del contrato de arrendamiento suscrito por las partes en 2013, pues al agotarse los efectos de las circunstancias materiales que habían suscitado y delimitado los alcances del otrosí, la relación debía volver a regirse —por la voluntad de las partes explícitamente plasmada en ese documento— por las estipulaciones contractuales “*originales*”, esto es, las de 2013. Es en ese marco

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

contractual, entonces, en el que se ha de mover el Tribunal, para efectos de fijar el canon, a lo cual se procederá en el siguiente apartado.

Lo anterior, porque el Tribunal considera que, en efecto, la controversia que sostienen las partes sólo puede girar en torno a las condiciones contractuales de la renovación respecto de la renovación, descartada como se encuentra en este momento, por las razones ya expresadas en este Laudo, tanto la terminación por mero vencimiento del término, como las hipótesis de terminación por las causales 2^a y 3^a del artículo 518 del Código de Comercio y la terminación por incumplimiento de cualquiera de las partes, que no fue alegada por ninguna de ellas.

3.9. El canon de arrendamiento

A) Los dictámenes periciales practicados

De conformidad con lo que viene de decirse, y dado que la pretensión octava de la demanda principal (subsidiaria de las anteriores) pretende la regulación del canon, de conformidad con el dictamen que presentó para el efecto, debe el Tribunal ocuparse de resolver cuál debe ser el canon de arrendamiento correspondiente a la renovación, y la fecha desde la cual se causa. En oposición a esta pretensión, la Convocada sostuvo (por vía de excepción) que el canon actual se ajusta al mercado y la improcedencia de la retroactividad solicitada.

Ambas partes presentaron dictámenes periciales para sustentar sus posiciones, los cuales, una vez rendidos, fueron sometidos a la contradicción correspondiente. Véase a continuación un resumen de la comparación de los dos dictámenes iniciales, que facilitará la comprensión de la decisión que ha de tomar el Tribunal:

| | DICTAMEN DE LA CONVOCANTE | DICTAMEN DE LA CONVOCADA |
|-------------|---|--|
| Metodología | “Método de mercado”, que compara precio de renta por metro cuadrado y promedia | Método de comparación / mercado, con hipótesis “renta 1/ área” |
| Testigos | 4 ofertas de locales $\geq 900 \text{ m}^2$ en centros comerciales regionales (Premium Plaza, Oviedo, La Central) + 1 renta | 52 ofertas entre 5 m^2 y $1\,700 \text{ m}^2$ (Envigado y Poblado). Incluye locales de paso, |

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

| | | |
|-------------------------|--|---|
| | real de Comfama en el mismo City Plaza | bodegas y sólo 5 testigos en City Plaza |
| Tratamiento estadístico | Ajustes porcentuales de negociación; cálculo de media y límites; sin modelación de tendencia | Regresión lineal/exponencial/logarítmica; verifica R^2 y prueba t al 90 % |
| Normas citadas | Resol. 620/2008; NTS-S 01; mención genérica a NTS e IVS | Resol. 620/2008; NTS M 01, S 03, S 04 |

Ahora, si comparamos la forma en la que cada uno de los dictámenes dijo aplicar el método previsto en la resolución 620 de 2008 del IGAC, encontramos lo siguiente:

| | DICTAMEN DE LA CONVOCANTE | DICTAMEN DE LA CONVOCADA |
|--|---|--|
| Bienes “semejantes y comparables” | Usa sólo superficies $\geq 900 \text{ m}^2$ en centros comerciales. Todos los locales son destinados a comercio, pero ninguno de ellos es una sala de cine. La muestra guarda proporción en área con el local del litigio (2357 m^2). | Incluye locales de áreas muy diferentes entre $5 \text{ m}^2 - 1\,700 \text{ m}^2$; muchos no corresponden al formato “ancla” y ni a la actividad (sala de cine). Gran parte de los testigos no cumple el requisito de semejanza. |
| Clasificación y | Explica criterio ($> 900 \text{ m}^2$) y descarta testigos por área y centro comercial no comparable | Introduce post-proceso estadístico, pero no depura físicamente la muestra: los datos extremos siguen influyendo en la regresión (ej.: locales de 5 m^2). |
| Ajustes objetivos | Aplica factor de negociación uniforme (-5 %). | Ajusta mediante modelo $1/\text{área}$; la corrección descansa en la hipótesis, no en evidencia de anclas – salas de cine. |
| Transparencia / trazabilidad | Identifica cada oferta con URL y valor; anexa cuadro simple. | Modelo paramétrico con verificación de R^2 y t -student al 90 %. El rigor estadístico |

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

| | | |
|--------------------------------|---|--|
| | | contrasta con la baja homogeneidad de la base. |
| Tratamiento estadístico | Sencillo (promedio ± desviación), sin intervalo de confianza. | Modelo paramétrico con verificación de R^2 y t -student al 90 %. El rigor estadístico contrasta con la baja homogeneidad de la base. |

Lo anterior, arroja como primera conclusión que el local 330 de City Plaza es un local “ancla” para un centro comercial, con destino —desde el comienzo de su actividad— a ser una sala de cine. Esto implica un área grande, con pocas fachadas de vidrio y con tráfico de público inducido por el centro comercial. De manera que, para ser comparables, el Tribunal estima que los testigos de mercado para estos efectos tendrían que ser otros locales ancla, o al menos locales de gran formato, dentro de un centro comercial de semejantes características a City Plaza.

La conclusión que en ese sentido puede extraerse del dictamen rendido por el perito Botero Agudelo, es que los locales empleados como testigo son apenas parcialmente comparables, pues aunque empleó superficies amplias o de gran formato, están destinadas a otras actividades económicas, que pagan una renta fija por el arrendamiento, como el caso del local de Comfama, al que aludió tanto en el dictamen escrito como en su contradicción oral. Por su parte, del dictamen del perito Arango Velasco, la comparabilidad de los testigos de mercado es en estricto sentido baja, pues las áreas de los locales empleados son muy disímiles, se emplean inmuebles con destinaciones diferentes, fuera de centros comerciales y con destinación diferente, lo cual obliga a la regresión, como herramienta que intenta corregir matemáticamente la heterogeneidad de los locales.

En suma, para el Tribunal, la diferencia de los dictámenes en este punto arroja que los testigos de mercado empleados por ambos dictámenes no son comparables en abstracto, de suerte que el resultado de ambos depende de la depuración y factores de corrección que se empleen.

Ahora bien, dado que la resolución 620 de 2008 del IGAC es reconocida en ambos dictámenes como una norma técnica para el tipo de actividad realizada, conviene realizar una comparación mínima al respecto. Mientras que el informe del perito

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

Botero no demuestra satisfacer el requisito de al menos doce (12) testigos, pero emplea una muestra más homogénea, el dictamen del perito Arango Velasco satisface la cantidad y documenta el empleo del modelo, pero sacrifica la homogeneidad de la muestra, con lo que se aparta del artículo 1 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

Estas diferencias, permiten al Tribunal preguntarse si la norma técnica aplicable a este tipo de asuntos hace prevalecer la semejanza sobre el volumen de los datos, o viceversa, y esa respuesta no aparece con claridad del examen de los dos dictámenes periciales.

B) Análisis concreto

Obran en el plenario dos dictámenes periciales que el Tribunal ha analizado con detenimiento y cuyas conclusiones son las siguientes:

i) *Sobre el dictamen de la Convocante (Juan David Botero Agudelo)*

El primer dictamen, realizado por Juan David Botero Agudelo, utilizó un análisis de muestra de cuatro locales con áreas superiores a 900 metros cuadrados en centros comerciales, descartando otros análisis por considerar que no eran adecuados para el avalúo de un local de gran formato.

En efecto, el perito Botero Agudelo presentó varios análisis posibles de valoración, incluyendo Análisis 1 (regresión lineal), Análisis 2 (locales en el mismo centro comercial City Plaza), y Análisis 3 (locales en centros comerciales comparables con áreas $> 900 \text{ m}^2$). De esos tres análisis, el perito acogió el tercero, para sustentar su conclusión y descartó, en consecuencia, el análisis consistente en regresión lineal, basado inicialmente en 29 muestras, porque consideró que locales con áreas mucho menores (desde 26 m^2 hasta 177 m^2) no explicaban adecuadamente la tendencia o el valor de mercado de un local de gran formato como el objeto de avalúo (2.200 m^2). Explicó, para descartar el análisis consistente en regresión lineal, que este tipo de modelos dependen de la información de entrada, de manera que si los datos no explican la tendencia, el resultado no será fiable. Argumentó, en consecuencia, que, para construir un modelo de regresión lineal fiable con un inmueble de gran área,

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

necesitaría muchas más muestras comparables de áreas similares, las cuales son limitadas en centros comerciales comparables.

También descartó el análisis de otros locales del mismo centro comercial (análisis que arrojaba un valor de \$128.494.650, a pesar de basarse en siete muestras dentro del mismo centro comercial) pues —como advirtió— aunque se utilizaran factores de homologación por área, comparar locales muy pequeños con uno muy grande introducía un alto grado de subjetividad. Y sostuvo que el valor de un inmueble y su canon de arrendamiento no deberían depender de la actividad económica que se realice en él (como el negocio del cine o el rendimiento de un gimnasio).

Finalmente, la conclusión según la cual debía elegirse el análisis con una muestra de sólo cuatro (4) locales con áreas superiores a 900 metros cuadrados, ubicados en centros comerciales, le permitió calcular un coeficiente de variación de 2.1% señalando que la Resolución 620 de 2008, del del IGAC, en su art. 11, no exige un número mínimo de muestras, sino que sean suficientemente comparables y cumplan con un coeficiente de variación (7.5%). El ajuste por área y negociación a las muestras empleadas, se fundamentó en una fórmula que reduce el valor por metro cuadrado en los locales de mayor área, y aplicó un porcentaje de negociación a las ofertas. Solo un dato (el del local de Comfama, que suscitó controversia en el dictamen de contradicción) no fue depurado por factor de negociación, al tratarse de una negociación real y canon en curso. Sobre este punto, el autor del dictamen reconoció en su declaración oral³⁴ que una de las cuatro muestras utilizadas en el modelo de análisis elegido, provenía de una captura de una conversación privada con un empleado de Comfama, el cual no fue anexado ni su fuente acreditada en el dictamen. Con todo, bajo la gravedad de juramento sí afirmó que quien suministró la información es la persona que maneja el área inmobiliaria de Comfama y que la información es real, apelando a la gravedad del juramento.

Sin embargo, este dictamen fue criticado por basarse en una muestra pequeña (no representativa), incluir un dato de fuente no verificable, emplear locales (testigos de mercado que no son físicamente comparables) y no explicar claramente el descarte de otros análisis y cálculos.

³⁴ Documentos Nos. 083, 084 y 085 del expediente virtual.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

En efecto, el perito Jorge Arango Velasco, al rendir su dictamen de contradicción, identificó varias críticas principales al dictamen de Botero, presentado por la parte demandante. Entre esas críticas, advirtió que la propia muestra inicial de 29 datos del dictamen del perito Botero mostraba una clara tendencia a la baja del valor por metro cuadrado a medida que aumenta el área arrendada. Al no tener en cuenta esta tendencia (que sí se reflejaba en el Análisis 1 de Botero) y basarse en el promedio de solo cuatro (4) locales más grandes, el resultado de 32.800 por metro cuadrado, resultó significativamente mayor que el que se obtendría aplicando correctamente la regresión lineal a la muestra más amplia (estimado en 23.190 por metro cuadrado). En ese sentido, el perito Arango indicó que el "ajuste por área" aplicado por Botero no corrige suficientemente esta falta de representatividad de la tendencia. Para el Tribunal, resulta de especial relevancia el hecho de que el perito Botero hubiese aunque reconocido —en su declaración oral— la tendencia a la baja del valor del metro cuadrado sin reflejarla en su dictamen.

Al respecto, el Tribunal considera que el dictamen del perito Botero es susceptible de cuestionamientos significativos que limitan su confiabilidad. En primer lugar, porque su análisis de mercado principal se fundamenta en una muestra notablemente reducida de tan solo cuatro (4) inmuebles, lo cual carece de la representatividad y significancia estadística necesaria para validar la hipótesis o determinar un valor confiable para un inmueble de las características y tamaño del objeto de avalúo. Adicionalmente, la comparabilidad y verificabilidad de estas muestras, especialmente la obtenida vía chat de WhatsApp³⁵ —cuya única verificación provino del dicho del perito— y la falta de claridad acerca de si realmente corresponden a locales "*ancla*" o con actividades análogas al cine, en lugar de disipar las dudas del Tribunal, las aumentan.

Finalmente, su postura categórica de que el valor del inmueble o su canon no debe depender, bajo ninguna circunstancia, de la actividad económica o el éxito del negocio que se desarrolle en él, ni siquiera para un local diseñado específicamente para cines, no parece reflejar completamente la complejidad del mercado inmobiliario para este tipo de activos especializados, donde la viabilidad económica del operador a menudo influye en las condiciones contractuales —incluida la

³⁵ El autor del dictamen reconoció en su declaración oral que una de las cuatro muestras utilizadas en el modelo de análisis elegido provenía de una captura de una conversación privada con un empleado de Comfama, el cual no fue anexado ni su fuente acreditada en el dictamen.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

estructura del canon—, aspecto que él mismo reconoció como común en el mercado, pero que no analizó para este caso particular.

Estas debilidades, sumadas a la falta de explicitud en el dictamen sobre cómo se calcularon factores de ajuste por área y la justificación para descartar otros análisis, llevan al Tribunal a concluir que el dictamen del perito Botero no ofrece una base suficientemente sólida, transparente y robusta para sustentar la determinación del canon de arrendamiento en este proceso.

ii) *Sobre el dictamen de la Convocada (Jorge Arango Velasco)*

El segundo dictamen, realizado por Jorge Arango Velasco, también fue objeto de críticas por la calidad de los datos de entrada, la comparabilidad de las muestras utilizadas y la subjetividad en la interpretación de las normas técnicas.

En efecto, la principal línea de crítica que le dirigió el dictamen de contradicción elaborado por el perito Botero, se centró en la calidad de los datos de entrada empleados por Arango, más que en la metodología de regresión lineal en sí misma.

Específicamente, Botero argumentó con firmeza que una parte sustancial de las muestras consideradas por Arango no correspondían a locales ubicados en centros comerciales comparables, sino en edificios empresariales. Esta discrepancia, en su opinión, viciaría fundamentalmente las conclusiones del dictamen de Arango, al considerar que dichas referencias no son idóneas para la correcta determinación del valor de un local comercial dentro de un centro comercial.

Adicionalmente, Botero cuestionó la inclusión de un número significativo de muestras con áreas notablemente disímiles y considerablemente inferiores al área del local objeto de avalúo (2.357 m^2), argumentando que la ausencia de un factor de corrección adecuado para homogeneizar dichas muestras constituye un error metodológico significativo.

Así mismo, el perito Botero fue enfático en señalar que la Resolución 620 de 2008 del IGAC establece el requisito de que las muestras de mercado sean "recientes, semejantes y comparables," y sostuvo que las muestras utilizadas por Arango no satisfacen este criterio normativo. En consecuencia, independientemente de la

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

solidez del modelo matemático empleado, Botero concluyó que la introducción de datos que no cumplen con los requisitos establecidos por la norma en un modelo estadístico necesariamente conduce a resultados erróneos.

Por otro lado, el perito Botero también dirigió críticas hacia la hipótesis subyacente al dictamen de Arango, la cual interpretó como una tendencia a castigar el valor porque es un inmueble grande y "ancla". Botero cuestiona que esta hipótesis se base en la norma NTS S 03, punto 7.1.7, pues, según su lectura, dicha norma se refiere a "*7.1.7. Identificar hipótesis especiales, inusuales o extraordinarias e incluir una predicción de cuán probable resulta que dicha hipótesis ocurra*"³⁶. En ese sentido, esta aproximación sería apenas subjetiva para determinar el canon, en contraposición a lo que él considera hipótesis objetivas basadas en las características intrínsecas del inmueble (inmueble de gran tamaño, ubicado en centro comercial). Aunque Botero no llega a calificar la aproximación de Arango como "errónea" en términos absolutos, sí la presenta como una "apreciación profesional" diferente a la que él considera apropiada para determinar el valor, a partir de la discrepancia sobre la correcta interpretación y aplicación de las normas técnicas (NTS S 03) y la base de la hipótesis inicial.

Además, sostuvo que el valor de un inmueble "no debería depender" de la calidad del operador del negocio ni de su éxito, argumentando que el valor comercial del inmueble debe mantenerse independiente de dichos agentes o factores externos.

Destaca el Tribunal que aunque el propio perito Botero fue objeto de cuestionamientos por la falta de claridad en su dictamen respecto al proceso de selección de las muestras, presenta críticas al dictamen de Arango (el cual sí presenta una metodología de selección de comparables) centrado en la calidad de los datos resultantes de dicha selección, tal como se detalló en el primer punto de este análisis.

No obstante, el Tribunal subraya que la transparencia en el proceso de obtención de una muestra final de diecinueve (19) datos a partir de un conjunto inicial de más de cincuenta (50), y la especificación detallada de los datos efectivamente utilizados en el modelo de regresión, revisten una importancia fundamental para la adecuada valoración del análisis pericial.

³⁶ Página 3 del dictamen de contradicción aportado por la parte Convocante inicial.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

Sin perjuicio de lo anterior, en virtud de lo expuesto, y con fundamento en (i) las objeciones y justificaciones presentadas en las fuentes, particularmente aquellas relacionadas con la presunta falta de comparabilidad y calidad de una parte significativa de las muestras de mercado empleadas como insumo principal para el modelo de regresión lineal; (ii) la crítica a la base hipotética y su potencial interpretación subjetiva; y (iii) el desacuerdo fundamental en torno a la dependencia del valor del canon con respecto a la actividad comercial desarrollada en el inmueble, el Tribunal considera que el dictamen pericial del perito Jorge Arango Velasco también presenta cuestionamientos sustanciales en cuanto a la solidez de su base de datos y la congruencia de algunas de sus premisas con la práctica valuatoria.

C) Conclusión sobre los dictámenes periciales

Habiendo evaluado el Tribunal ambos dictámenes periciales, concluye que (i) presentan deficiencias que cuestionan su fiabilidad y solidez para determinar el canon de arrendamiento del inmueble y (ii) sus resultados y deducciones entran en contradicción insalvable, pues otorgar valor probatorio a cualquiera de ellos implicaría una selección caprichosa, a la luz de lo que viene de decirse.

En consecuencia, el Tribunal, para fijar el valor de la renta comercial, los considera insuficientes e inidóneos, de conformidad con la facultad de valoración probatoria que le asiste, tal y como se advirtió en el apartado 3.8 de este capítulo del Laudo. En ese sentido, no puede prosperar la excepción denominada “*El canon de arrendamiento cumple con las condiciones de mercado*” propuesta por la Convocada inicial.

Con todo, el Tribunal se encuentra ante la necesidad de determinar el valor de la renta con base en el resto del acervo probatorio y la aplicación del marco jurídico pertinente.

D) La necesidad de acudir a la voluntad de las partes

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

Ahora bien: como se dijo en un apartado anterior de este Laudo, la necesidad de intervención de peritos en el trámite de fijación del canon no supone la introducción de una tarifa legal, proscrita por principio en el derecho probatorio contemporáneo colombiano. Sin embargo, el Tribunal sí cuenta con elementos, en el propio acuerdo de voluntades renovado, para fijar —con fundamento en la voluntad de las partes— el valor del canon o renta mensual.

Ya se ha dicho que la renovación implica una nueva relación contractual y se ha dicho, también que si no hay acuerdo explícito de las partes sobre algunos de sus extremos, la intervención judicial debe definirlos. Por una parte, ya se señaló —en motivación a la que el Tribunal expresamente remite— que nada obsta para que el término del nuevo contrato pueda ser el que corresponde al contrato originalmente pactado entre las partes³⁷, pero ello sólo sería posible si sobre este punto las partes no hubieran llegado a un acuerdo en el curso de la discusión sobre la renovación del contrato. Es decir, la intervención judicial debe reducirse a fijar los extremos de la nueva relación contractual en los que las partes no hubiesen llegado a un acuerdo en la discusión sobre la renovación.

E) El término de duración sí fue acordado por las partes

Si el Tribunal no encontrara elementos probatorios que le permitieran entender que las partes llegaron a un acuerdo sobre la duración de la nueva relación contractual, podría fijarlo por el mismo término de la relación contractual anterior, que en el caso bajo examen correspondería a diez años, a partir del 18 de septiembre de 2023, según la Pretensión Cuarta de la demanda de reconvención. Sin embargo, el Tribunal encuentra que hay en el expediente numerosos elementos de juicio, de naturaleza probatoria, que le permiten concluir que las partes sí habían acordado el término de duración de la renovación del contrato de arrendamiento, y sólo se distanciaban en el valor de la renta o canon.

En efecto, ambas partes confirmaron, de manera uniforme, como ya se ha visto, la existencia de conversaciones o negociaciones entre los meses de abril y septiembre de 2023. Según María Emilia Ocampo, representante legal de Consumar, las

³⁷ Cárdenas Mejía, *ob. cit*, p. 649.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

conversaciones se iniciaron previendo —por parte de la Convocante— que el contrato habría de terminar en septiembre de 2023 con la restitución del inmueble, de manera que la propuesta versaba sobre la posibilidad de que Cinépolis se quedara con el local bajo unas nuevas condiciones y un "nuevo documento" o "nueva relación comercial", dado que el contrato vigente terminaba. Dijo así la representante legal:

"Sí, existieron unas conversaciones que se iniciaron vía chat, telefónicamente con Johana, donde previendo todo, que estaban pidiendo tres meses para desmontar, que de pronto existía la opción de que les interesara quedarse, aun así estaba terminado el contrato y debían restituirlo, se puso sobre la mesa una posibilidad de que si les interesaba no tener que desmontar —el desmontaje tendría un valor también importante—, seguir con el local bajo unas nuevas condiciones, las nuevas condiciones, y desde la buena fe que se hizo la propuesta, era hacer un nuevo documento, que quizás yo no sé cómo en el momento de hacerlo se iba a denominar, otrosí, nuevo contrato, no..., no conozco eso, eso le tocaría ya al bufete de abogados, pero todo parte de la base de que entregan el local, hacen la restitución, pero si les interesaba, pues, tampoco estaba la opción de decir un 'no' rotundo, si se llegaba a una negociación, hacer un nuevo documento, porque este ya había terminado y su condición era restitución del bien inmueble".

Por su parte, la testigo Johana Martínez, afirmó que la intención de Cinépolis siempre fue renovar el contrato, y que su tarea era buscar la forma de quedarse desde la perspectiva numérica, buscando acercamientos con Consumar para tender puentes comerciales y financieros que le permitieran a la arrendataria continuar con la operación. Así lo sostuvo, cuando declaró:

"PREGUNTADA: Gracias. ¿Usted sabe si en el año 2023 existieron entre Cinépolis y CONSUMAR negociaciones para la renovación del contrato de arrendamiento con posterioridad al año 2023? CONTESTÓ: Sí, señor. PREGUNTADA: ¿Nos puede contar un poco cómo fueron esas negociaciones, qué se discutió? CONTESTÓ: Mira, como te digo, siempre mi tarea era buscar los números y la posibilidad de mantenerlos, o sea, en el *retail*, generalmente, pues, la idea es si el negocio funciona, pues, que sea a perpetuidad, ¿no?, obviamente continuar, o sea..., porque las inversiones, para que se hagan una

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

idea, una sala de cine, solamente una sala dentro de un conjunto, la sola inversión inicial vale entre 500 y 650.000 dólares, las salas tipo, las que se tenían en CONSUMAR; entonces, la idea siempre es quedarse en el punto, entonces, en el 2023, como el documento hablaba de los 10 años, siempre mi tarea era ver la posibilidad de no cerrarlo, pero desde el tema numérico, ¿sí?, o sea, mi tarea siempre fue tener acercamientos con María Emilia, que era la representante legal en ese momento, de decirle, ‘oye, ¿cómo podemos tender puentes comerciales financieros?’, para –(...) ver cómo (no es clara la frase)- hacemos para quedarnos’. La primera vez fue... intentamos quedarnos hasta diciembre para pues, poder terminar todo el año, porque, lo que les digo, o sea, el tema de desmontar el cine era muy costoso, o sea, desde el punto a..., -oye, si pongo una PH y bajar el aire acondicionado (no es clara la frase)-, que ya no sirve, pues, eso era como tirar billetes, entonces, siempre mi objetivo era como..., o mi instrucción era buscar la forma que el cine se mantuviera abierto desde la perspectiva numérica”.

El testigo Nicolas Kommer también señaló que las negociaciones para la renovación iniciaron en abril de 2023, y que el espíritu de las partes siempre fue renovar, con la iniciativa proveniente de Consumar a partir de cartas enviadas desde abril de 2023. Así lo declaró el mencionado testigo:

“PREGUNTADO: Quisiera hacerle una pregunta, además de este otrosí que usted está viendo en pantalla, ¿sabes si existió algún otro compromiso de las partes, algún otro documento en donde se restringieran o se eliminarán las posibilidades de renovar el contrato? PREGUNTADO: No, señor, ninguna. De hecho, el espíritu de las partes siempre fue renovar. Queda claro de las cartas que se..., que se le compartieron en el año 23”.

Todo esto está corroborado por los documentos aportados por las partes. Consumar, mediante carta del 17 de abril de 2023, recordó a Cinépolis su entendimiento sobre la terminación del contrato en septiembre con restitución, pero también planteó la opción de que si Cinépolis estaba interesado en seguir, sería bajo condiciones diferentes y con un documento diferente. Cartas posteriores de Consumar siguieron en el mismo sentido, indicando que lo que faltaba era fijar el canon para la renovación. Incluso, el testigo Kommer se refirió a una propuesta formal hecha por Cinépolis a Consumar (con fecha 8 de septiembre de 2023), en la

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

que ofrecían pagar lo que Consumar pedía (50 millones) pero con una modalidad de pago diferente y una renta mensual un poco menor. Tanto Kommer como la testigo Johana Martínez coincidieron en afirmar que la respuesta de Consumar (comunicación del 13 de septiembre de 2023) indicaba que la propuesta había sido "aceptada parcialmente", como se lee expresamente en ese documento, y así lo ratificó María Emilia Ocampo en interrogatorio de parte.

La pregunta, entonces, es cuál fue el alcance "parcial" de esa aceptación, pues ello determina el acuerdo que sí alcanzaron las partes en el curso de sus negociaciones. La testigo Johana Martínez explicó que esta "aceptación parcial" se refería a que Consumar estaba de acuerdo con aspectos como la vigencia del contrato propuesta por Cinépolis, de manera que el único desacuerdo que subsistía entre las partes era el monto del canon de arrendamiento. Dijo así la testigo:

"PREGUNTADA: Gracias. ¿Y en esas conversaciones CONSUMAR manifestaba tener interés en renovar?, más allá de los acuerdos en términos económicos. CONTESTÓ: Sí, sí, claro, o sea, la idea..., o sea, siempre era... Ellos siempre tenían un número, que era los 50 millones de pesos al mes, que 'vamos a renovar pero con 50 millones', 'vamos a renovar, pero con 50'; entonces, 'María Emilia, que no llegamos, que mira, déjame, te muestro los números'. Como pues, nuestro interés siempre era como mostrar la sensibilidad en ese momento de lo que estaba pasando con la industria del cine, pues, sobre todo con el tema de que... el retail es de los que más le costó trabajo llegar a los números, que creo que los números de pre pandemia se están dando hasta este año o hasta..., creo que hasta este año, en términos de ingresos y utilidad. ¿Por qué?, porque el cine fue la industria que más duro le costó, al menos en la región Latinoamérica, en términos de aforo, en términos de distancia...; fueron los últimos que abrieron, entonces, era como esa..., esa sensibilidad que siempre le quise pasar a María Emilia en términos de número, para pues mostrarle que los 50 millones de pesos eran, pues, muy..., muy altos, en términos de cine. **PREGUNTADA: ¿El único desacuerdo que subsistía entre las partes era el número del canon de arrendamiento? CONTESTÓ: Sí, señor.**

(...)

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

PREGUNTADA: Gracias. En esta comunicación se lee que Consumar escribe: “Respecto de su oferta, después de consultarla con la asamblea de accionistas de la sociedad debo informarles que la misma fue aceptada parcialmente, por lo que nuestra propuesta para renovar el contrato es la siguiente”; cuando dice que fue “aceptada parcialmente”, ¿usted recuerda a qué se refiere?, ¿qué estaba aceptando Consumar? CONTESTÓ: La vigencia del contrato que les habíamos propuesto, los 8 años, el aumento del IPC y tener una..., que el aumento del IPC tuviera la... no superara el 9.99% de un año contra otro... Acá como dice, pues, que el pago por renovación y cierre de negocio, pues, no, no lo..., si Cinépolis lo... estaba dispuesto a darlo, que lo..., o sea, vuelvo digo, que lo único que siempre no lográbamos llegar a un acuerdo era la mensualidad de 50 millones de pesos. PREGUNTADA: Gracias. Después de esta comunicación del 08 de septiembre de 2023, en lo que usted recuerda, ¿en algún momento usted, señora Johana, volvió a ofrecer la restitución del inmueble o aquí ya con esta aceptación parcial el tema de la restitución quedó fuera de la agenda? CONTESTÓ: No, eso quedó por fuera de la agenda” (resaltado propio del Tribunal).

El señor Nicolas Kommer interpretó la "aceptación parcial" de manera similar, indicando que significaba que Consumar estaba de acuerdo con las condiciones fundamentales, salvo en el tema del canon de arriendo, que era el único punto pendiente y en discusión. Según él, no había discusión sobre el hecho mismo de renovar, solo sobre el monto del canon:

“PREGUNTADO: Ya. Permítame, le hago otra pregunta. Dentro..., ¿usted sabe qué respuesta le dio Consumar a esta comunicación? CONTESTÓ: Sí, efectivamente, Consumar, si no mal recuerdo, el 13 de septiembre del año 23 respondió que habían realizado la propuesta y que la estaban parcialmente para la renovación del contrato. PREGUNTADO: En lo que usted conoce, esa aceptación de la propuesta, o esa aceptación parcial, usted acaba de decir, ¿a qué se refería? CONTESTÓ: A que, según me acuerdo de esa carta, era que en el fondo estaban de acuerdo con las condiciones, salvo que había que ajustar el tema del canon de arriendo. Era el único punto pendiente, que fue siempre el punto en discusión; estaba todo lo demás..., siempre estaba..., estaba Claro que cómo iba a ser. PREGUNTADO: Y déjame, le hago una pregunta, ¿había, según su

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

entendimiento para ese momento, algún acuerdo sobre el hecho de renovar o eso también estaba en discusión? CONTESTÓ: No, no estaban discusión, según lo que yo entendí siempre el hecho de renovar, como le reiteró, el tema era el monto del canon; ellos querían cobrar 50.000.000, y nosotros queríamos pagar, hoy día..., porque podíamos pagar hasta 35, porque eso fue lo más que daba para, en el fondo, no perder dinero con la operación del cine" (resaltado propio del Tribunal).

Por su parte, la representante legal de Consumar, María Emilia Ocampo, al ser preguntada sobre la "aceptación parcial" contenida en la carta del 13 de septiembre de 2023, manifestó que "posiblemente la redacción la 'aceptación parcial' pudo haber sido en el tema de tiempo, en el tema de los plazos de pago, lo único que no estábamos de acuerdo era en el monto". Así lo señaló:

"CONTESTÓ: Bueno, como hablábamos ahora, hay cosas que la memoria puede fallar; ahí está claro, lo dice por escrito, sí, yo lo..., yo no escribo ni tomo decisiones sin consultarlos, posiblemente la redacción la 'aceptación parcial' pudo haber sido en el tema de tiempo, en el tema de los plazos de pago, lo único que no estábamos de acuerdo era en el monto; pero la propuesta pudo haber sido aceptada parcialmente para la elaboración de un nuevo documento, como vuelvo y repito, se puso sobre la mesa la posibilidad de llegar a un acuerdo, de hacer un nuevo documento, previo que ese que estamos hablando se finiquitó en septiembre del 2023 y terminaba con la restitución del inmueble; se puso sobre la mesa una propuesta que posiblemente está dentro de varias opciones y, quizás, en donde más tuvimos inconveniente fue con la asignación del canon; pero muy claro es aceptar la propuesta parcial es hacer un nuevo documento, un nuevo contrato, un nuevo convenio donde las condiciones que se fueran a pactar eran totalmente diferentes, vuelvo y repito y reitero, porque el documento que estaba firmado 2021 con terminación en el 2023 cumplió su fin y termina con la restitución del bien inmueble" (resaltado propio del Tribunal).

Los medios de prueba recaudados, entonces, revelan que, si bien no se alcanzó un acuerdo completo sobre todos los términos para la continuidad de la relación contractual (principalmente el monto del canon de arrendamiento), sí hubo

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

negociaciones detalladas previas a la fecha de terminación acordada en el Otrosí 1 y, en un momento específico (la comunicación de Consumar del 13 de septiembre de 2023 respondiendo a una propuesta de Cinépolis del 8 de septiembre de 2023), Consumar manifestó una "aceptación parcial" de la propuesta de Cinépolis:

"Medellín, 13 de septiembre de 2023.

Señores

**ATN: CARLOS ALBERTO MARTÍNEZ TORRES –
COUNTRY MANAGER.**

**OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.
CALLE 20 # 82-52. LOCAL 2-56. CENTRO
COMERCIAL HAYUELOS.**

Correo: impuestos_col@cinepolis.com
Bogotá.

**ATN. PABLO JIMÉNEZ – DIRECTOR JURÍDICO.
CINÉPOLIS DE MÉXICO SA
AV. CUMBRE DE LAS NACIONES No. 1200, PB
FRACCIÓN TRES MARÍAS, ZONA DE
CORPORATIVOS
C.P. 58254
Morelia, Michoacán.
México.**

**REFERENCIA. RESPUESTA A SU COMUNICACIÓN DEL 08 DE
SEPTIEMBRE DE 2023.**

Reciba un cordial saludo,

MARIA EMILIA OCAMPO GUTIÉRREZ, mayor de edad y capaz, identificada con la cédula de ciudadanía número 30.297.255, actuando en calidad de Representante Legal de **INVERSIONES CONSUMAR S.A.S., sociedad comercial legalmente constituida e identificada con NIT. 860.353.137-5, en calidad de arrendador dentro del contrato de arrendamiento suscrito sobre el**

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

LOCAL 330, con la sociedad que ustedes representan, me permito pronunciarme sobre la comunicación recibida vía correo electrónico el pasado 08 de septiembre en los siguientes términos.

Agradecemos el interés de querer renovar el contrato sobre el inmueble identificado como LOCAL 330, ubicado en Calle 36D Sur # 27A – 105 del Centro Comercial City Plaza, en la ciudad de Envigado (Antioquia). Respecto de su oferta, después de consultarla con la asamblea de accionistas de la sociedad debo informarles que la misma fue aceptada parcialmente, por lo que nuestra propuesta para renovar el contrato es la siguiente:

A. Canon o renta: Como les hemos manifestado en nuestras comunicaciones del diecisiete (17) de abril de 2023, veintiséis (26) de junio de 2023 y catorce (14) de Agosto de 2023, el canon para la nueva vigencia – si es de su interés continuar en el Inmueble – estaría por el orden de los \$50.000.000. *CINCUENTA MILLONES DE PESOS COLOMBIANOS más I.V.A.*

B. Forma de pago: Mensual dentro de los primeros 10 días, considerados desde la recepción conforme de la factura correspondiente por parte de Cinépolis.

C. Pago por renovación y cierre de negocio: Si es de su interés realizar el pago del canon de forma anticipada, por el primer año, no tenemos objeción alguna frente a ello.

D. Incrementos anuales: Si el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE (o la entidad que reemplace o sustituya en sus Funciones y competencias) certifica para Colombia para el año inmediatamente anterior una inflación en un porcentaje igual o superior a cualquier número natural de dos dígitos, el ajuste a la Renta Mínima mensual corresponderá al 80% del índice, si el IPC, decretado por el DANE, es de cualquier número natural de un dígito, el ajuste a la Renta Mínima mensual o canon corresponderá al 9.9% por año.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

E. Vigencia del nuevo acuerdo: A partir del 18 de septiembre de 2023, por un plazo inicial de 8 años, prorrogable de manera automática y sucesiva por períodos de 5 años cada uno. Sin perjuicio de lo anterior la arrendataria podrá dar término al nuevo Contrato una vez transcurridos los 8 años de la vigencia inicial, so pena de configurar lo establecido en el artículo 2003 del código civil colombiano. Todos los avisos de terminación, según lo descrito previamente, deberán llevarse a cabo con una anticipación mínima de 5 meses a la fecha de finalización de los plazos antes indicados o sus prórrogas, mediante comunicación escrita al efecto.

De antemano agradecemos su amable atención y quedamos atentos a sus comentarios.

Cualquier inquietud o comentario adicional, favor dar respuesta al correo gerenciamae@hotmail.com

Cordialmente,

MARIA EMILIA OCAMPO GUTIÉRREZ

Representante Legal

INVERSIONES CONSUMAR S.A.S.

NIT. 860.353.137-5

Esta aceptación parcial, según los testimonios, implica para el Tribunal que sí hubo un acuerdo en cuanto a la duración del contrato renovado, o los incrementos según el IPC.

Por lo demás, el hecho de que las pretensiones subsidiarias de la parte Convocante inicial giren exclusivamente en torno de la fijación de la renta o canon, le indica al Tribunal que es muy probable que las partes sí tuvieran claridad acerca del acuerdo alcanzado sobre la duración del contrato renovado, y mantuvieran diferencias exclusivamente sobre el precio mensual del arrendamiento.

Esa duración acordada, según la comunicación escrita de septiembre 13 de 2023, revela entonces que las partes acordaron efectivamente un término de duración del nuevo contrato arrendamiento de ocho (8) años, con prórrogas sucesivas de cinco

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

(5) años. No obstante, ninguna de las pretensiones de la demanda principal ni de la de reconvención solicita que se determine el nuevo término de duración del contrato, lo cual impide al Tribunal proveer en ese sentido (le impide declarar que se renovó el contrato arrendamiento por ocho (8) años, con prórrogas sucesivas de cinco (5) años). Tal renovación obedeció a la voluntad de las partes, que defirieron a este Tribunal arbitral únicamente lo relativo a la fijación de la renta o canon (Pretensión Octava subsidiaria) y determinar si el contrato se había renovado “en idénticas condiciones a aquellas señaladas en el Otrosí No. 1 –vigente al momento de la terminación del negocio–” (Pretensión Cuarta de la demanda de reconvención). Así se tuvo en cuenta en el Auto No. 010 sobre la competencia del Tribunal (numeral 3.4.).

F) El valor de la renta o canon

Corresponde ahora fijar el canon correspondiente a la renovación, y para ello —como también se señaló en apartados precedentes de esta providencia— es necesario advertir que el marco contractual no es el del Otrosí No. 1 (sobre cuya base las partes discutieron la fijación del canon en la fallida negociación de la renovación, de la cual hay abundante prueba documental, que da cuenta de las conversaciones entre María Emilia Ocampo y Johanna Martínez, de manera predominante— sino el de la relación contractual iniciada en 2013, por cuanto los efectos del Otrosí No. 1, como se advirtió *in extenso*, estaban delimitados temporalmente por expresa disposición de las partes.

En ese sentido, el documento que contiene el contrato de arrendamiento celebrado el 17 de septiembre de 2013 demuestra que el canon mínimo mensual garantizado en esa época fue de \$36.000.000, reajustable con el IPC a partir del 1 de enero de 2014 (numeral 4.6 cláusula cuarta) y con un canon variable anual.

Por su parte, el 28 de agosto de 2020 se suscribió entre las partes el Otrosí No. 1, que explícitamente señala que, “...teniendo en cuenta los efectos de la pandemia decretada en Colombia...” (Punto tercero de los antecedentes), “...para garantizar la continuidad del negocio desarrollado en el local...”, se habrían de modificar varios aspectos del contrato:

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

-
- a) El término de duración;
 - b) El canon a pagar desde el año 2020 hasta el año 2023;
 - c) Otros aspectos ajenos a esta controversia.

En cuanto al término de duración, en el numeral anterior de este Laudo el Tribunal concluyó que el arrendatario tiene derecho a la renovación del contrato de arrendamiento, en aplicación de los artículos 518 y siguientes del Código de Comercio.

En este numeral, entonces, corresponde definir —por haberse renovado el contrato—, el canon aplicable desde el 18 de septiembre de 2023, fecha a partir de la cual, en las pretensiones subsidiarias de la demanda principal, la Convocante solicita que, en caso de que el Tribunal no declare la terminación del contrato ni ordene la restitución del inmueble, regule el canon vigente entre las partes. Esta es la fecha que, en aplicación del principio de congruencia que impera en los procesos civiles, se tendrá en cuenta para los efectos del Laudo (artículo 281 del Código General del Proceso).

Una vez analizado el contenido del Otrosí No. 1 suscrito el 28 de agosto de 2020, el Tribunal considera que dicho documento introdujo modificaciones transitorias y específicas al contrato de arrendamiento de fecha 17 de septiembre de 2013, especialmente en lo relativo al canon de arrendamiento entre los años 2020 y 2023, para superar los efectos de la pandemia:

- El parágrafo transitorio de la cláusula cuarta fijó expresamente los valores del canon para los años 2020, 2021, 2022 y hasta septiembre de 2023, pero no definió ni acordó un canon posterior a ese periodo, ni estableció mecanismos permanentes de fijación del canon distintos a los originalmente pactados en el año 2013.
- Además, en su cláusula décima primera, el Otrosí de 2020 estipuló que “*las demás cláusulas del contrato inicial no modificadas mediante el presente otrosí continúan vigentes*”, dejando a salvo las disposiciones del año 2013 que regulan, entre otras, el reajuste del canon mínimo mensual garantizado conforme al IPC, una vez terminados los efectos del ajuste temporal que la pandemia requirió.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

En tal sentido, vencido el término de vigencia del canon transitorio establecido para superar la pandemia y hasta septiembre de 2023, y no habiéndose pactado un nuevo valor, este Tribunal considera que el criterio contractualmente pactado por las partes implica de manera necesaria, (en respeto a la autonomía privada), aplicar nuevamente lo dispuesto en la cláusula 4.6 del contrato original de 2013, esto es, el reajuste anual del canon mínimo mensual conforme al IPC certificado por el DANE³⁸. Esta interpretación no solo es fiel al texto del contrato original y del Otrosí No. 1, sino también al principio de conservación del negocio jurídico que perdura en el tiempo (principio que encuentra numerosas expresiones en nuestro derecho privado) y al carácter accesorio y temporal de las modificaciones introducidas por la pandemia, las cuales operaron por un tiempo determinado y excepcional.

En otras palabras, la regla de subsistencia de las obligaciones principales no afectadas por modificaciones temporales hace que, ante la ausencia de un nuevo acuerdo, el vínculo contractual retome su configuración original, conforme a las cláusulas del contrato suscrito el 17 de septiembre de 2013.

Lo anterior encuentra respaldo en el principio de fuerza obligatoria del contrato (*pacta sunt servanda*), según el cual lo acordado entre las partes conserva plena eficacia mientras no sea derogado o reemplazado definitivamente por un nuevo pacto, y en el carácter temporal, accesorio y limitado del Otrosí No. 1, que expresamente se pactó por la pandemia y para una duración específica.

³⁸ Criterio que ha sido utilizado en otros casos, como lo destaca el profesor Juan Pablo Cárdenas: “*Cumplidas las condiciones mencionadas nace el derecho a la renovación del contrato, que es diferente a su prórroga. Por consiguiente, como lo ha señalado la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, las condiciones del contrato pueden variarlo. Son en principio las partes quienes deben acordar las nuevas condiciones, pero si no logran un acuerdo, corresponderá al juez determinarlas por procedimiento verbal (art. 519). La doctrina señala que en principio en cuanto al término de duración que debe fijarse para el nuevo contrato, el juez deberá adoptar el mismo término original. Igualmente en principio debería aplicar las mismas condiciones originales. En cuanto al precio, la ley no establece un criterio. Diversas alternativas son posibles, pero las dos principales son: reconocer un reajuste de la renta tomando en cuenta la variación del IPC o fijar la renta teniendo en cuenta las condiciones de los arriendos de la zona. Igualmente se pueden mezclar dichos criterios*” (ob. Cit., p. 649).

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

De esta forma, al cesar los efectos excepcionales del otrosí, recobraron vigencia plena las estipulaciones contractuales originales, incluido el mecanismo de reajuste anual del canon mínimo mensual garantizado conforme al IPC certificado por el DANE, pactado en la cláusula 4.6 del contrato.

Así las cosas, el Tribunal reconocerá plenos efectos a los documentos que incorporan y demuestran las estipulaciones contractuales de las partes arrendadora y arrendataria, expresión de su autonomía de la voluntad, que se apuntala en la libertad individual y que permite convenir todo lo que no está prohibido, además de posibilitar crear obligaciones y definir los términos económicos de los actos y negocios jurídicos que las vincula.

El Tribunal acogerá como parámetro, entonces, el mecanismo objetivo de actualización previsto en la cláusula 4.6 del contrato que sigue vigente, consistente en el reajuste anual del Canon Mínimo Mensual Garantizado conforme al IPC certificado por el DANE, el cual se considera más adecuado para reflejar la realidad económica del vínculo contractual y preservar la voluntad negocial, su libre consentimiento y el equilibrio entre las partes.

En aplicación de lo anterior, la evolución del Canon Mínimo Mensual Garantizado (ajustado por IPC) desde el año 2013 es la siguiente, sustraído el ajuste temporal que las partes decidieron aplicar durante la época de pandemia.

Evolución del Canon Mínimo Mensual Garantizado ajustado por IPC (2013–2025)

| AÑO | CANON MENSUAL (COP) | IPC APLICADO (%) |
|------|---------------------|------------------|
| 2013 | \$36.000.000 | - |
| 2014 | \$36.698.400 | 1.94% |
| 2015 | \$38.041.561 | 3.66% |
| 2016 | \$40.616.975 | 6.77% |
| 2017 | \$42.952.451 | 5.75% |
| 2018 | \$44.709.206 | 4.09% |

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

| | | |
|------|--------------|--------|
| 2019 | \$46.130.959 | 3.18% |
| 2020 | \$47.883.936 | 3.80% |
| 2021 | \$48.654.867 | 1.61% |
| 2022 | \$51.389.271 | 5.62% |
| 2023 | \$58.131.543 | 13.12% |
| 2024 | \$63.526.150 | 9.28% |
| 2025 | \$66.829.510 | 5.20% |

En el esquema anterior se considera lo previsto en la cláusula 4.6 del contrato de arrendamiento celebrado el 17 de septiembre de 2013, donde las partes pactaron que el canon mínimo mensual garantizado (CMMG) tendría una vigencia inicial entre el 1 de septiembre y el 31 de diciembre de 2013. A partir de esa fecha, el canon sería objeto de un incremento anual equivalente al IPC certificado por el DANE, el cual se aplicaría automáticamente al iniciar cada nuevo periodo anual, esto es, desde el 1º de enero de cada año calendario.

De acuerdo con la interpretación literal y sistemática de esta cláusula, el canon se reajusta en enero de cada año con base en el IPC del año calendario anterior. Este mecanismo, de aplicación automática, no requiere notificación ni acuerdo adicional entre las partes, y responde a la finalidad de preservar el equilibrio económico del contrato durante su vigencia.

En cumplimiento de esta cláusula, el Tribunal procedió a calcular el valor del CMMG aplicando, desde enero de cada año, el IPC acumulado certificado para el año anterior. El canon reajustado para 2014 se calculó aplicando el IPC de 2013 (1,94%), el de 2015 con el IPC de 2014 (3,66%), y así sucesivamente hasta llegar al valor correspondiente a 2025, para el cual se aplicó el IPC de 2024 (5,20%).

Este método refleja el mecanismo objetivo acordado por las partes para ajustar el canon y garantiza la actualización monetaria conforme a la inflación, protegiendo la equivalencia del contrato.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

De esta manera se declarará en la parte resolutiva que la sociedad arrendataria debe pagar a la parte arrendadora, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria del laudo, la diferencia entre lo que debió pagar mensualmente entre el 18 de septiembre de 2023 y lo pagado hasta la ejecutoria de laudo, sin accesorios, por efectuarse la declaración de certeza sobre el punto objeto de controversia a partir del laudo y, a partir del mes de la referida ejecutoria, un canon mensual de \$66.829.510 durante el tiempo restante del año 2025. Este cálculo arroja los siguientes valores adeudados por la Convocada inicial a la Convocante inicial:

- a) Deuda por el año 2023 (septiembre 18 de 2023 a diciembre 31 de 2023, con un canon mensual de \$58.131.543): \$199.584.964
- b) Deuda por el año 2024 (enero 1º de 2024 a diciembre 31 de 2024, con un canon mensual de \$63.526.150): \$762.313.800
- c) Deuda por el año 2025 (enero 1º de 2025 a mayo 5 de 2025, con un canon mensual de \$66.829.510): \$278.456.292

Total cánones: \$1.240.355.056

Ahora bien, a estos valores hay que descontar o restar los cánones mensuales que haya seguido pagando la Convocada inicial a la Convocante inicial después de septiembre 17 de 2023 y hasta la fecha de ejecutoria del laudo.

Y a partir de enero de 2026, según lo pactado en el contrato, se producirá anualmente, en la misma fecha, un aumento en la misma proporción que aumente el valor del respectivo IPC.

Se reitera que, en aplicación del artículo 232 del Código General del Proceso, no se acogen como fundamento de la decisión los dictámenes periciales presentados por las partes, toda vez que ambos reflejan posiciones extremas, fundamentos diversos y su diferencia supera el 50% de la cantidad menor, circunstancia que impide tener en cuenta la media aritmética entre ambos dictámenes, como lo señalan la

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

doctrina³⁹ y la jurisprudencia⁴⁰ para avalúos o regulaciones numéricas, que aún apelan a la regla de tarifa legal que estaba inmersa en el artículo 721 del Código Judicial, máxima que si bien perdió vigencia con el Código de Procedimiento Civil de 1970, continúa operando por ser razonable y equilibrada, pero dentro de ciertos parámetros que aquí, como se ha visto, no se encuentran presentes.

El canon ajustado conforme al IPC, según lo previsto expresamente en la cláusula 4.6 del contrato inicial, constituye una referencia objetiva, previsible, segura, pactada por las partes para la actualización del canon, además contractual y jurídicamente exigible, que justifica su reconocimiento y adopción como base del Laudo.

En ese sentido, el Tribunal no declarará probada la excepción de “*Improcedencia de la retroactividad solicitada por la parte Convocante*”. La misma doctrina que cita la Convocada en respaldo de esta excepción (del profesor Jaime Arrubla Paucar), exactamente en el párrafo anterior a los reproducidos en sustento de su posición, explícitamente dice:

“En efecto, se observa que no se aplica un único criterio en relación a las decisiones judiciales, para algunos solo se producen efectos a partir de la ejecutoria de la sentencia, para otros desde la fecha de la demanda y para otros desde el momento del en que debía ocurrir la renovación”.

En consecuencia, el Tribunal estima que no hay obstáculos para considerar que si la renovación se produjo el 18 de septiembre de 2023, las condiciones que se disputan en este proceso arbitral para esa renovación se aplican desde ese momento, pero –por obvias razones– sin que haya lugar a ninguna sanción (como intereses de mora) o cualquier otra consecuencia adversa para la Convocada, por no haber pagado el canon determinado en este laudo arbitral desde ese momento (septiembre 18 de 2023). Siendo así las cosas, solo prosperará parcialmente la pretensión Novena de la demanda principal (en cuanto a la retroactividad desde septiembre 18 de 2023 y la condena al pago de intereses de mora después del

³⁹ Parra Quijano Jairo: *Manual de derecho probatorio*. 15^a ed. Bogotá: Librería del Profesional, p. 642 y siguientes.

⁴⁰ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, sentencia de 29 de enero de 2009, C.P. Mauricio Fajardo Gómez, rad. 20001-23-31-000-1996-03013-01(16563).

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

vencimiento del plazo que establecerá el laudo para el pago de la condena relativa al canon de arrendamiento); y no prosperará en cuanto a la condena al pago de intereses de mora comerciales desde septiembre 18 de 2023 (pretensión de la demanda principal respecto a la cual prospera entonces la excepción denominada “*Improcedencia de los intereses moratorios*” esgrimida por la parte Convocante inicial).

4. Sobre las defensas y excepciones de mérito propuestas por la Convocada inicial (respecto a la demanda principal) y la Convocante inicial (respecto a la demanda de reconvención)

Sin perjuicio de las excepciones ya resueltas en este laudo, el Tribunal se pronunciará a continuación sobre otras defensas y excepciones propuestas por la Convocada inicial (respecto a la demanda principal) y la Convocante inicial (respecto a la demanda de reconvención).

4.1. Excepciones de la Convocada inicial

“4.1. *El Contrato de Arrendamiento no fue terminado, en la medida en que operó la renovación de este*”

En relación con esta excepción, el Tribunal se remite a lo ya expresado y resuelto en las Consideraciones de este laudo.

“4.2. *El Contrato de Arrendamiento fue renovado*”

En relación con esta excepción, el Tribunal se remite a lo ya expresado y resuelto en las Consideraciones de este laudo.

“4.3. *Consumar era plenamente consciente de la renovación del Contrato de Arrendamiento y estuvo de acuerdo con ello*”

En relación con esta excepción, el Tribunal se remite a lo ya expresado y resuelto en las Consideraciones de este laudo.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

“4.4. Inexistencia de incumplimiento en cabeza de Cinépolis”

En relación con esta excepción, el Tribunal se remite a lo ya expresado y resuelto en las Consideraciones de este laudo.

“4.5. Excepción de contrato no cumplido”

En relación con esta excepción, el Tribunal se remite a lo expresado y resuelto en las Consideraciones de este laudo. Ahora bien, el Tribunal considera que, en estricto sentido, ninguna de las pretensiones de la demanda principal tiene relación con efectos frente a los cuales la excepción de “*contrato no cumplido*” tenga sentido o vocación de prosperar. Es decir: la excepción de “*contrato no cumplido*” tiene su función y razón de ser frente a imputaciones de incumplimiento por parte del deudor; dado que en este proceso arbitral la sociedad Convocante no ha alegado ningún incumplimiento respecto a la ejecución del contrato de arrendamiento mismo (sino únicamente bajo el entendido –ya desvirtuado– de que el contrato ya terminó), entonces la excepción de “*contrato no cumplido*” carece de razón de ser en atención a la decisión del Tribunal de considerar renovado el contrato.

“4.6. Incumplimiento de los deberes secundarios de conducta derivados de la buena fe”

En relación con esta excepción, el Tribunal se remite a lo ya expresado y resuelto en las Consideraciones de este laudo.

“4.7. Improcedencia del proceso de regulación de canon de arrendamiento”

En relación con esta excepción, el Tribunal se remite a lo ya expresado y resuelto en las Consideraciones de este laudo.

“4.8. Improcedencia de la retroactividad solicitada por la Parte Convocante”

En relación con esta excepción, el Tribunal se remite a lo ya expresado y resuelto en las Consideraciones de este laudo.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

“4.9. Improcedencia de los intereses moratorios solicitados por la Parte Convocante”

En relación con esta excepción, el Tribunal se remite a lo ya expresado y resuelto en las Consideraciones de este laudo.

“4.10. El canon de arrendamiento cumple con las condiciones del mercado”

En relación con esta excepción, el Tribunal se remite a lo ya expresado y resuelto en las Consideraciones de este laudo.

4.2. *Excepciones de la Convocante inicial*

“4.1. Improcedencia de las pretensiones de reconvención por ser los mismos medios exceptivos a la demanda inicial”.

El Tribunal considera que la demanda de reconvención era procedente (la demandante en reconvención tenía legitimación en la causa e interés para obrar, al formularla), tanto así que fue admitida, con independencia de que las pretensiones de esa demanda deban prosperar o no.

“4.2. Inexistencia de terminación Unilateral, y existencia de terminación anticipada, bilateral y de mutuo acuerdo”.

En relación con esta excepción, el Tribunal se remite a lo ya expresado y resuelto las Consideraciones de este laudo respecto a la “*terminación anticipada, bilateral y de mutuo acuerdo*”. Ahora bien, en relación con la “*Inexistencia de terminación Unilateral*”, el Tribunal destaca que esta pretensión no existe en la demanda de reconvención, por lo que no se hace necesario ningún pronunciamiento expreso (carece de objeto).

“4.3. Mala fe de la arrendataria”

En relación con esta excepción, el Tribunal se remite a lo ya expresado y resuelto en las Consideraciones de este laudo, y reitera que las comunicaciones cruzadas entre las partes entre los meses de abril y septiembre de 2023 dan cuenta de un

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

entendimiento entre ellas propio de la deliberación conducente a la renovación del contrato, que –como ya se dijo– era irrenunciable. Por lo tanto, ninguna calificación puede hacer el Tribunal respecto de la posición adoptada por la sociedad arrendataria, que manifestó siempre en esos tratos prenegociales sus posibilidades para que esa renovación fuera efectiva. De esas conversaciones ya se dio cuenta en apartados de este laudo, a los cuales se remite el Tribunal. Por lo tanto, esta excepción tampoco prosperará.

“4.4. Abuso del derecho por parte de la arrendataria”.

Dado que esta excepción se fundamenta en lo acordado en el ordinal tercero del Otrosí No. 1 y en un aparente cambio de posición por la arrendataria, el Tribunal remite a lo dispuesto en relación con la ineeficacia de ese ordinal tercero del Otrosí No. 1 si se le entiende como una renuncia al derecho a la renovación.

“4.5. Regulación del canon en el evento de no proceder la restitución del inmueble”.

En relación con esta excepción, el Tribunal reitera que coincide, en lo fundamental, con la pretensión octava (subsidiaria) de la demanda principal, que será acogida en el laudo (por lo tanto, debe entenderse también que prospera como excepción).

CAPITULO V - CONDUCTA PROCESAL DE LAS PARTES

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 280 del Código General del Proceso, el Tribunal procede a calificar la conducta procesal de las partes.

Al respecto, el Tribunal, desde una óptica esencialmente axiológica, considera que las partes Convocante y Convocada, así como sus apoderados, actuaron de conformidad con los valores, principios y reglas que informan el proceso arbitral, de manera diligente, leal y profesional en el ejercicio de sus derechos, por lo que no hay lugar a deducir ninguna consecuencia adversa para alguna de ellas.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

CAPITULO VI - COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO

Procede el Tribunal a decidir sobre las costas del proceso, conforme a las consideraciones precedentes y de acuerdo con el numeral primero del artículo 365 del Código General del Proceso que dispone:

“En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia la condena en costas se sujetará a las siguientes reglas:

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

Agrega el numeral 5º del artículo 365 del Código General del Proceso que el juez puede abstenerse de condenar en costas o imponer condena parcial cuando las pretensiones no prosperen en su totalidad.

En el presente caso, varias de las pretensiones, tanto de la demanda principal, como de la demanda de reconvención, alcanzaron prosperidad y otras no, razón por la cual el Tribunal se abstendrá de imponer condena en costas a ambas partes.

En consecuencia, negará las pretensiones décima de la demanda principal y sexta de la demanda de reconvención, que se refieren a condena en costas. Ello implica que, además de que no habrá condena por el concepto de agencias en derecho

CAPITULO VII - DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, por autoridad de la ley y en ejercicio de la competencia atribuida por las partes, el Tribunal arbitral constituido para resolver las controversias existentes entre INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. y OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.:

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

RESUELVE

PRIMERO: NO ACOGER las excepciones denominadas “*Excepción de contrato no cumplido*”, “*Incumplimiento de los deberes secundarios de conducta derivados de la buena fe*”, “*Improcedencia del proceso de regulación del canon de arrendamiento*”, “*Improcedencia de la retroactividad solicitada por la parte Convocante*” y “*El canon de arrendamiento cumple con las condiciones de mercado*”, formuladas por OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S. – CINÉPOLIS, por las razones expresadas en la parte motiva de este Laudo.

SEGUNDO: NO ACOGER las excepciones denominadas “*4.1. Improcedencia de las pretensiones de reconvención por ser los mismos medios exceptivos a la demanda inicial*”, “*4.2. Inexistencia de terminación Unilateral, y existencia de terminación anticipada, bilateral y de mutuo acuerdo*”, “*4.3. Mala fe de la arrendataria*” y “*4.4. Abuso del derecho por parte de la arrendataria*”, formuladas por INVERSIONES CONSUMAR S.A.S., por las razones expresadas en la parte motiva de este Laudo.

TERCERO: ACOGER las excepciones denominadas “*El Contrato de Arrendamiento no fue terminado, en la medida en que operó la renovación de este*”, “*El Contrato de Arrendamiento fue renovado*”, “*Consumar era plenamente consciente de la renovación del Contrato de Arrendamiento y estuvo de acuerdo con ello*” y “*Inexistencia de incumplimiento en cabeza de Cinépolis*”, propuestas por OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S. – CINÉPOLIS, por las razones expresadas en la parte motiva de este Laudo.

CUARTO: ACOGER las excepciones denominadas “*Improcedencia de los intereses moratorios*” y “*Regulación de canon en el evento de no proceder la restitución del inmueble*”, propuestas por INVERSIONES CONSUMAR S.A.S., por las razones expresadas en la parte motiva de este Laudo.

QUINTO: ACceder a la pretensión Primera de la demanda principal y a la pretensión Primera de la demanda de reconvención, de conformidad con lo expresado en las consideraciones de este Laudo.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

SEXTO: *NO ACCEDER* a las pretensiones Segunda, Tercera, Cuarta, Sexta y Séptima de la demanda principal, de conformidad con lo expresado en las consideraciones de este Laudo.

SÉPTIMO: En cuanto a la pretensión Quinta de la demanda principal, el Tribunal dispone estarse a lo resuelto en el Auto No. 11 de septiembre 4 de 2024 (Primera Audiencia de Trámite), y destaca que se trata en todo caso de una pretensión consecuencial a otra a la que no se accedió.

OCTAVO: *NO ACCEDER* a la pretensión Cuarta principal de la demanda de reconvenCIÓN, dado que el contrato de arrendamiento no se renovó “*en idénticas condiciones a aquellas señaladas en el Otrosí No. 1 –vigente al momento de la terminación del negocio–*”, según las consideraciones de este Laudo.

NOVENO: *ACCEDER* parcialmente a la pretensión Octava (subsidiaria) de la demanda principal, en el sentido de fijar el canon de arrendamiento vigente entre las partes a partir de septiembre 18 de 2023 de la siguiente forma (con los aumentos anuales a partir del 2026, ya indicados), de conformidad con lo expresado en las consideraciones de este Laudo:

| AÑO | CANON MENSUAL (COP) |
|------|---------------------|
| 2023 | \$58.131.543 |
| 2024 | \$63.526.150 |
| 2025 | \$66.829.510 |

DÉCIMO: *ACCEDER* a la pretensión Novena de la demanda principal, en el sentido de CONDENAR a OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S. a pagar a INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. la suma de \$1.240.355.056, menos el monto de los cánones mensuales que haya seguido pagando la Convocada inicial a la Convocante inicial después de septiembre 17 de 2023 y hasta la fecha de ejecutoria del laudo, de conformidad con lo expresado en las consideraciones de este Laudo.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

El pago de esta condena deberá hacerse dentro de los 10 días hábiles siguientes a la ejecutoria de este laudo (ejecutoria que se producirá cuando queden en firme la providencia que decida las solicitudes de aclaración, corrección o complementación del laudo; o, si no se presenta ninguna de estas solicitudes, cuando venza el término previsto para formularlas, según el Art. 111 del Reglamento del Centro de Arbitraje).

DÉCIMO PRIMERO: *ACCEDER* a las pretensiones Segunda, Tercera y Quinta subsidiaria, de la demanda de reconvención, de conformidad con lo expresado en las consideraciones de este Laudo.

DÉCIMO SEGUNDO: *NO ACCEDER* a la pretensión Quinta principal de la demanda de reconvención, de conformidad con lo expresado en las consideraciones de este Laudo.

DÉCIMO TERCERO: En cuanto a la tacha de sospecha formulada contra el testigo Luis Fernando González Úsuga, estarse a lo dispuesto en las consideraciones de este Laudo.

DÉCIMO CUARTO: *ABSTENERSE* de imponer condena en costas a las partes (negar las pretensiones Décima de la demanda principal y Sexta de la demanda de reconvención), por las razones expresadas en el Capítulo VI de este Laudo.

DÉCIMO QUINTO: *DECLARAR* causado el saldo de los honorarios de los árbitros y del secretario. En consecuencia, el árbitro presidente procederá a efectuar los pagos correspondientes.

DÉCIMO SEXTO: *ORDENAR* el pago de la contribución arbitral a cargo de los árbitros y el secretario (Art. 362 de la Ley 1819 de 2016), para lo cual el árbitro presidente hará las deducciones y librará las comunicaciones respectivas.

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

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

DÉCIMO NOVENO: *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 Tribunal,

Maximiliano Aramburo C.

MAXIMILIANO ARAMBURO CALLE

Presidente

Alejandro Velásquez Cadavid

SOL MARINA DE LA ROSA

Árbitro

Alejandro Velásquez Cadavid

ULISES CANOSA SUÁREZ

Árbitro

El secretario,

Alejandro Velásquez Cadavid

ALEJANDRO VELÁSQUEZ CADAVID

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs.
OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S.**

2024 A 0006

NOTA DE AUTENTICACIÓN

Se deja constancia que los precedentes 99 folios son fiel copia del laudo proferido el 5 de mayo de 2025 en el proceso arbitral promovido por **INVERSIONES CONSUMAR S.A.S. vs. OPERADORA COLOMBIANA DE CINES S.A.S. - CINÉPOLIS**, copia que se destina para las partes del proceso.

El secretario,

Alejandro Velásquez Cadavid

ALEJANDRO VELÁSQUEZ CADAVID



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

| | | |
|-------|---|---|
| MAC | <p>MAXIMILIANO ARAMBURO CALLE Autenticado con: Correo electrónico Teléfono Código OTP</p> <p>Hash de firmante: 2563c5deae0bb46c05c1caeae99939d437dd561ed93e0167a435bf63ac2984c71</p> | <p>E-mail mara*****epo.co</p> <p>Teléfono +57*****2638</p> <p>IP 200.3.145.98</p> <p>Rol Firmante</p> <p>Firmado 5/5/25, 12:16:51 GMT-5</p> |
| SMDLR | <p>SOL MARINA DE LA ROSA Autenticado con: Correo electrónico Teléfono Código OTP</p> <p>Hash de firmante: f816d2afcfd9d599f558f61fc9d5810708ea86ec4cc4e72fa82b8c31c26c080f</p> | <p>E-mail solm*****il.com</p> <p>Teléfono +57*****9357</p> <p>IP 190.28.40.215</p> <p>Rol Firmante</p> <p>Firmado 5/5/25, 12:49:30 GMT-5</p> |
| UCS | <p>ULISES CANOSA SUÁREZ Autenticado con: Correo electrónico Teléfono Código OTP</p> <p>Hash de firmante: be8e2352c6908f664ce1f00e50e2d50f97450563d28fa48f6db954a07099aa78</p> | <p>E-mail ulis*****os.com</p> <p>Teléfono +57*****8998</p> <p>IP 173.255.173.12 Bogota, Colombia</p> <p>Rol Firmante</p> <p>Firmado 5/5/25, 13:23:24 GMT-5</p> |
| AVC | <p>ALEJANDRO VELÁSQUEZ CADAVÍD Autenticado con: Correo electrónico Teléfono Código OTP</p> <p>Hash de firmante: f1160886731b23bf95e1bd3ae6ba8995e7377174316c14d938dc680d65760953</p> | <p>E-mail alej*****id.com</p> <p>Teléfono +57*****4946</p> <p>IP 190.28.108.3 Medellín, Antioquia, Colombia</p> <p>Rol Firmante</p> <p>Firmado 5/5/25, 14:22:10 GMT-5</p> |

Integridad del documento

✉ Número de documento: WEW9CIMYP1

✉ Función Hash: SHA-256

Hash del documento: a1ff0751c3a066297f9a29932162928283661371e075d0cd1846685c02aa1063

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