

**LAUDO ARBITRAL**

**INVERBETANCUR S.A.S.**

**VS**

**GUILLERMO LEÓN RUIZ TAMAYO Y ALTAGRACIA DEL SOCORRO  
GUTIÉRREZ RESTREPO**

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

**RADICADO 2024 A 0020**

**10 DE ABRIL DE 2025**

## Tabla de contenido

<b>I. ANTECEDENTES .....</b>	<b>5</b>
1. Partes procesales.....	5
1.1. Parte demandante inicial y demandada en reconvención .....	5
1.2. Parte demandada inicial y demandante en reconvención .....	5
2. Pacto arbitral .....	6
3. Integración del Tribunal.....	7
4. Trámite arbitral.....	7
4.1. Integración de la litis .....	7
4.2. Audiencia de conciliación y fijación de honorarios .....	8
4.3. Consignación de honorarios y primera audiencia de trámite .....	8
4.5. Saneamiento .....	9
4.6. Alegatos .....	9
5. Término de duración del proceso .....	9
<b>II. PRESUPUESTOS PROCESALES.....</b>	<b>10</b>
1. Capacidad para ser parte y comparecer al proceso .....	10
2. Demanda en forma.....	10
3. Competencia del Tribunal .....	11
3.1. El pacto arbitral existe y es válido .....	11
3.2. El pacto arbitral es lo suficientemente amplio .....	11
3.3. Existe arbitrabilidad subjetiva .....	12
3.4. Existe arbitrabilidad objetiva .....	12
4. Legitimación en la causa.....	12
5. Oportunidad para ejercer la acción .....	13
<b>III. ASPECTOS PROCESALES ESPECIALES DEL TRÁMITE.....</b>	<b>13</b>
1. Tachas .....	13
2. Ausencia de vicios .....	14
<b>IV. LA CONTROVERSIA .....</b>	<b>14</b>
1. Síntesis de la controversia principal.....	14
1.1. Síntesis de los hechos de la demanda Inicial .....	14
1.2. Síntesis de las pretensiones de la demanda inicial .....	15
1.3. Síntesis de la oposición a la demanda inicial .....	15
2. Síntesis de la demanda de reconvención .....	16
2.1. Síntesis de los hechos de la demanda de reconvención .....	16
2.2. Pretensiones de reconvención .....	16
2.3. Síntesis de la oposición a la demandada en reconvención .....	16
<b>V. PRUEBAS.....</b>	<b>17</b>

<b>1. Pruebas decretadas .....</b>	<b>17</b>
1.1. Solicitadas por la demandante inicial y demandada en reconvención .....	17
1.2. Solicitadas por los demandantes y demandado en reconvención .....	17
1.3. Decretadas de oficio .....	18
<b>2. Pruebas practicadas.....</b>	<b>18</b>
<b>VI. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN.....</b>	<b>18</b>
1. Alegaciones de la parte convocante inicial y reconvenida.....	19
2. Alegaciones de la parte convocada y reconviniente .....	20
<b>VII. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL.....</b>	<b>21</b>
1. Aspectos procesales .....	21
2. Fijación del litigio .....	22
3. Excepción de cosa juzgada .....	22
3.1. Consideraciones generales .....	24
3.2. Primer Laudo Arbitral (2021) .....	28
3.3. Segundo Laudo Arbitral (2024) .....	29
4. Análisis del contrato .....	33
5. Pretensiones de la demanda inicial.....	33
5.1. Pretensión primera .....	33
5.1.1. Hechos que fundamentan la petición .....	34
5.1.2. <i>Fundamentos jurídicos de la petición</i> .....	35
5.1.3. <i>De lo acreditado dentro del proceso</i> .....	36
5.2. Pretensión segunda .....	42
5.3. Pretensión tercera .....	45
5.4. Pretensión cuarta .....	55
5.4.1. <i>Consideraciones preliminares</i> .....	55
5.4.2. Análisis de la procedencia de una nueva condena .....	56
5.4.3. Determinación del monto en caso de una nueva condena .....	56
5.4.4. Decisión del Tribunal .....	57
5.5. Pretensión quinta .....	58
6. Excepciones propuestas por los demandados frente la demanda inicial .....	58
6.1. Excepción primera .....	58
6.2. Excepción segunda .....	59
6.3. Excepción tercera .....	59
7. Pretensiones de la demanda de reconvención .....	60
7.1. Pretensión primera .....	60
7.2. Pretensión segunda .....	62
7.3. Pretensión tercera .....	63
8. Síntesis de las decisiones del Tribunal.....	63
<b>VIII. JURAMENTO ESTIMATORIO.....</b>	<b>68</b>
1. De la demanda principal .....	68
2. De la demanda de reconvención .....	69

<b><i>IX. COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO.....</i></b>	<b>69</b>
<b><i>X. DECISIONES DEL TRIBUNAL.....</i></b>	<b>70</b>
<b>1. DECISIONES EN RELACIÓN CON LA DEMANDA PRINCIPAL .....</b>	<b>71</b>
<b>2. DECISIONES EN RELACIÓN CON LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN.....</b>	<b>72</b>
<b>3. DECISIONES COMUNES.....</b>	<b>72</b>

**INVERBETANCUR S.A.S.  
VS  
GUILLERMO LEÓN RUIZ TAMAYO Y ALTAGRACIA DEL SOCORRO  
GUTIÉRREZ RESTREPO  
  
RADICADO 2024 A 0020**

**LAUDO ARBITRAL**

**I. ANTECEDENTES**

**1. Partes procesales**

**1.1. Parte demandante inicial y demandada en reconvención**

La parte demandante inicial y demandada en reconvención en este proceso arbitral es la sociedad comercial INVERBETANCUR S.A.S.<sup>1</sup> Dicha sociedad tiene su domicilio principal en Barranquilla, se identifica con el NIT 900.470.626 – 0 y estuvo representada por FRANCISCO ARMANDO CALLE BETANCUR, quien otorgó el poder al abogado JORGE ARROYAVE VALENCIA, con T.P. 17.266 del C. S. de la J., en cuyo ejercicio formuló la demanda inicial<sup>2</sup> y le fue reconocida personería. Posteriormente contestó la demanda de reconvención<sup>3</sup> y ejerció los actos de apoderamiento a lo largo del proceso.

En adelante, el presente laudo podrá aludir a ella simplemente como “INVERBETANCUR”, como “la convocante inicial”, “demandante inicial”, o “demandada en reconvención”.

**1.2. Parte demandada inicial y demandante en reconvención**

La parte demandada inicial y demandante en reconvención en este proceso arbitral está conformada por dos personas naturales: GUILLERMO LEÓN RUIZ TAMAYO, domiciliado en Entrerríos (Antioquia), con cédula de ciudadanía No. 3.469.876 y ALTAGRACIA DEL SOCORRO GUTIÉRREZ RESTREPO, domiciliada en Entrerríos (Antioquia) y con cédula de ciudadanía No. 21.714.722. Ambos confirieron poder especial al abogado JORGE OCTAVIO ESCOBAR

---

<sup>1</sup> Certificado de existencia y representación legal que constituye la prueba documental No. 1 de las aportadas con la demanda (documento No. 3 del expediente digital).

<sup>2</sup> Demanda que corresponde al documento No. 2 del expediente digital.

<sup>3</sup> Contestación que corresponde al documento No. 35 del expediente digital.

CAÑOLA, con T.P. 54.425 del C. S. de la J., para contestar la demanda inicial<sup>4</sup> y posteriormente para formular la de reconvención<sup>5</sup>, y con fundamento en el cual ejerció esos actos de apoderamiento a lo largo del proceso.

En adelante, el presente laudo aludirá a ella también como “los demandados”, “la parte demandada” “la parte convocada inicial” o “demandada en reconvención”.

## **2. Pacto arbitral**

El pacto arbitral que la parte convocante invocó en su demanda para el trámite del presente proceso arbitral, es la cláusula décima sexta del denominado “Contrato de arrendamiento de lote de terreno para utilizarse como estación de servicio de combustible”, suscrito por los demandados en calidad de arrendadores, y por la demandante, en calidad de arrendataria. Dicha cláusula es del siguiente tenor:

**“DÉCIMA SEXTA: CLÁUSULA COMPROMISORIA:** Toda diferencia o controversia relativa a este contrato y a su ejecución y liquidación, se someterá a la decisión de árbitros en derecho, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes. Los costos que se occasionen por este concepto serán cubiertos conforme lo establezcan las disposiciones legales que reglamentan la materia”.

Interpretado por la demandante este pacto arbitral, lo invocó para presentar demanda ante el Centro de Arbitraje, Conciliación y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. En la reunión para nombramiento de árbitros celebrada el día 16 de abril de 2024<sup>6</sup>, se dejó expresa constancia de que dicha cláusula había sido modificada de común acuerdo entre las partes, en la reunión para nombramiento de árbitros celebrada en el proceso arbitral con radicado 2024 A 0040, promovido por la misma INVERBETANCUR S.A.S. y contra la misma parte demandada, la cual quedó así:

**“DÉCIMA SEXTA: CLÁUSULA COMPROMISORIA:** Toda diferencia o controversia relativa a este contrato y a su ejecución y liquidación, se someterá a la decisión de árbitros en derecho, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes y el Reglamento del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. Los árbitros serán designados de mutuo acuerdo por las partes, y en caso de no ser posible, por el mencionado Centro de Arbitraje. Los Costos que se occasionen por este concepto serán cubiertos conforme lo establezcan las

<sup>4</sup> Documento No. 31 del expediente digital.

<sup>5</sup> Documento No. 29 del expediente digital.

<sup>6</sup> Acta correspondiente al documento No. 12 del expediente digital.

*disposiciones legales que reglamentan la materia”* (subrayado propio del original).

Ni la existencia del pacto fue negada por la parte convocada, ni la competencia del Tribunal que se instaló con fundamento en ella fue impugnada por las partes.

### 3. Integración del Tribunal

El 4 de abril de 2024<sup>7</sup>, el Centro de Arbitraje, Conciliación y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, la sociedad denominada INVERBETANCUR S.A.S. presentó, a través de apoderado debidamente constituido, demanda arbitral que se dirigió contra GUILLERMO LEÓN RUIZ TAMAYO y ALTAGRACIA DEL SOCORRO GUTIÉRREZ RESTREPO

Para dirimir la controversia así formulada, tras no lograrse un acuerdo de las partes para el nombramiento de árbitros<sup>8</sup>, mediante sorteo llevado a cabo el día 18 de abril de 2024, fue designada como árbitro única Sandra Milena Rodríguez Mora, quien aceptó el nombramiento y cumplió el deber de información, sin reparos de las partes. El Tribunal se instaló el 20 de mayo de 2024 y mediante Auto No. 1<sup>9</sup>, dictado dentro esa audiencia, se determinó que al trámite se aplicaría el reglamento del Centro vigente al momento de presentar la demanda y se designó como secretario a Maximiliano Alberto Aramburo Calle, quien cumplió el deber de información, sin reparos de las partes.

### 4. Trámite arbitral

#### 4.1. Integración de la litis

Mediante Auto No. 2<sup>10</sup>, el Tribunal admitió la demanda inicial. Notificada esa providencia a los demandados, desplegaron dos acciones: (i) formularon demanda de reconvenCIÓN<sup>11</sup>, y (iii) contestaron la demanda, acto dentro del cual se opusieron al juramento estimatorio y formularon excepciones de mérito<sup>12</sup>.

---

<sup>7</sup> Documento No. 2 del expediente digital.

<sup>8</sup> Acta que corresponde al documento No. 12 del expediente digital.

<sup>9</sup> Acta que corresponde al documento No. 22 del expediente digital.

<sup>10</sup> Dictado dentro de la audiencia de instalación, cuya acta es el documento No. 22 del expediente digital.

<sup>11</sup> Documento No. 29 del expediente digital.

<sup>12</sup> Documento No. 31 del expediente digital.

Admitida la demanda de reconvención mediante el Auto No. 3<sup>13</sup>, INVERBETANCUR contestó oportunamente, formulando excepciones de mérito y oponiéndose al juramento estimatorio. De las excepciones recíprocas y de las objeciones a los juramentos estimatorios se corrieron trasladados mediante Auto No. 4<sup>14</sup>, y ambas partes hicieron uso de la oportunidad, aportando y solicitando nuevas pruebas. Entre las pruebas aportadas se encontraba un dictamen pericial, el cual se puso en conocimiento mediante Auto No. 5<sup>15</sup>.

#### **4.2. Audiencia de conciliación y fijación de honorarios**

Mediante Auto No. 6 se convocó a las partes a audiencia de fijación de gastos y honorarios, la cual se llevó a cabo el 28 de agosto de 2024, habiéndose dictado en ella el Auto No. 7<sup>16</sup>, con la mencionada fijación, que fue objeto de aclaración, de oficio, mediante Auto No. 8<sup>17</sup>. Ambas partes pagaron lo que les correspondía<sup>18</sup>, de lo cual se dio cuenta en el informe secretarial correspondiente a la primera audiencia de trámite.

#### **4.3. Consignación de honorarios y primera audiencia de trámite**

En la mencionada audiencia, que se llevó a cabo el 4 de octubre de 2024<sup>19</sup>, el Tribunal se declaró competente mediante Auto No. 10 y decretó las pruebas a practicarse, lo cual hizo mediante Auto No. 11<sup>20</sup>.

#### **4.4. Práctica de pruebas y alegatos**

Tras modificar la fecha de una de las audiencias de instrucción programadas —Auto No. 12<sup>21</sup>—, las audiencias de pruebas se llevaron a cabo los días 28 de octubre y 20 de noviembre de 2024<sup>22</sup>.

Mediante Auto No. 16<sup>23</sup>, se declaró concluido el periodo probatorio y se convocó a las partes a la audiencia de alegatos, la cual fue aplazada mediante Auto No. 17<sup>24</sup>

---

<sup>13</sup> Documento No. 33 del expediente digital.

<sup>14</sup> Documento No. 38 del expediente digital.

<sup>15</sup> Documento No. 50 del expediente digital.

<sup>16</sup> Documento No. 54 del expediente digital.

<sup>17</sup> Documento No. 57 del expediente digital.

<sup>18</sup> Documentos No. 58 y 59 del expediente digital.

<sup>19</sup> Documento No. 62 del expediente digital.

<sup>20</sup> Documento No. 62 del expediente digital.

<sup>21</sup> Documento No. 66 del expediente digital.

<sup>22</sup> Actas correspondientes a los documentos No. 70, 98, respectivamente.

para el 17 de enero de 2025, fecha en la cual se realizó<sup>25</sup>. En esta fecha, además, se dictaron el Auto No. 18 —mediante el cual se convocó a las partes a la audiencia de lectura del presente Laudo— y el Auto No. 19, mediante el cual el Tribunal aceptó la suspensión del proceso, por mutuo acuerdo entre las partes, entre los días 18 de enero y 12 de marzo de 2025.

#### **4.5. Saneamiento**

En la audiencia de instrucción llevada a cabo el 20 de noviembre de 2024<sup>26</sup>, el Tribunal efectuó el saneamiento del proceso, sin que —de nuevo— ninguna de las partes advirtiera de nulidades o irregularidades que debieran sanearse. Así mismo, encontró que no había pruebas que, habiéndose decretado, hubieran dejado de practicarse o aportarse, que todas las pruebas fueron debidamente controvertidas y que ninguna de ellas se dejó de practicar sin fundamento legal. Ninguna de las partes hizo manifestación alguna al respecto.

#### **4.6. Alegatos**

El 17 de enero de 2025 ambas partes presentaron sus alegatos en forma oral dentro del término fijado para ello, y las dos presentaron, al terminar la audiencia, sus alegaciones por escrito en aplicación de lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 1563 de 2012. Los escritos de las partes se incorporaron al expediente<sup>27</sup> y las intervenciones orales fueron grabadas e incorporadas igualmente al expediente digital<sup>28</sup>.

En la misma fecha, tras escuchar las alegaciones de las partes y recibir sus alegaciones por escrito, el Tribunal —mediante Auto No. 18, ya citado— fijó el 14 de marzo de 2025 como fecha para la audiencia de lectura del Laudo, fecha que posteriormente se modificó para el día en que se profiere la presente providencia.

### **5. Término de duración del proceso**

El término transcurrido del proceso hasta la fecha de este Laudo, desde la finalización de la audiencia primera de trámite el 4 de octubre de 2024, es de cinco

---

<sup>23</sup> Documento No. 98 del expediente digital.

<sup>24</sup> Documento No. 103 del expediente digital.

<sup>25</sup> Documento No. 104 del expediente digital.

<sup>26</sup> Documento No. 98 del expediente digital.

<sup>27</sup> Documentos No. 106 y 108 del expediente digital.

<sup>28</sup> Documento No. 109 del expediente digital.

(5) meses y diez (10) días, incluido el presente. El proceso se suspendió entre los días 18 de enero y 12 de marzo de 2024, ambas fechas inclusive, por cincuenta y cinco (54) días, los cuales se adicionan al término de duración del proceso, de conformidad con lo dispuesto en el Auto No. 19, ya citado, de manera que el término de duración del proceso vence el día jueves 28 de mayo de 2025. Por lo anterior, este Laudo se profiere de manera oportuna.

## **II. PRESUPUESTOS PROCESALES**

### **1. Capacidad para ser parte y comparecer al proceso**

La parte demandante inicial, INVERBETANCUR S.A.S., es sociedad de naturaleza mercantil, como se desprende de su certificado de existencia y representación legal, ya citado, en el que el Tribunal no encontró limitación alguna a su capacidad para ser parte del proceso. Por su parte, los demandados son personas naturales, ambos mayores de edad y sin restricción alguna en su capacidad legal.

En ambos casos, los poderes fueron otorgados por los correspondientes representantes legales a abogados inscritos en el Registro Nacional de Abogados. El derecho de postulación ejercido por los sucesivos apoderados de ambas partes se hizo con respeto de las normas sobre otorgamiento de poderes y su revocatoria.

Por lo tanto, concluye el Tribunal que no se advierte ninguna condición que pueda afectar la capacidad de ser parte y comparecer al proceso, en ninguna de las partes integran los extremos del presente proceso arbitral de conformidad con lo dispuesto en el artículo 53 del Código General del Proceso.

En consecuencia, ninguna duda tiene el Tribunal de que ambas partes, tanto respecto de la relación inicial como de la de reconvención, tienen capacidad para ser parte y comparecer al proceso, tal como lo han hecho, debidamente representadas por sus mandatarios judiciales y, en el caso de INVERBETANCUR, con la participación —en los actos procesales que así lo exigen— de su representante legal.

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

Tanto respecto de la demanda principal como de la demanda de reconvención, el Tribunal examinó en la oportunidad procesal correspondiente los requisitos formales de la demanda. Ambas demandas fueron admitidas por el Tribunal sin

que mediara inadmisión o exigencia de requisitos, y en ninguno de los casos su decisión fue objeto de recurso de reposición.

Por lo anterior, se cumple el presupuesto procesal de tener ambas demandas en forma.

### **3. Competencia del Tribunal**

El pacto arbitral que han invocado tanto la convocante inicial como la demandante en reconvención, es el contenido en la cláusula transcrita en el numeral 2 del apartado correspondiente a los antecedentes, en su versión modificada por las partes en el curso de un trámite arbitral anterior. Ninguna de las partes objetó o impugnó por ninguna vía la competencia que el Tribunal declaró mediante Auto No. 10, razón por la cual los fundamentos en él señalados, se mantienen.

#### **3.1. El pacto arbitral existe y es válido**

Ninguna de las partes ha negado la existencia ni la validez del contrato de arrendamiento que suscribieron entre ellas. En ese contrato está presente la cláusula compromisoria, cuya versión modificada —en la reunión para nombramiento de árbitros realizada el 2 de diciembre de 2020 en el proceso arbitral bajo radicado 2020 A 0040— sirvió de fundamento para la instalación del Tribunal y las correspondientes demandas (inicial y de reconvención). De manera que ambas aceptaron el pacto arbitral y ninguna de ellas impugnó el auto que declaró la competencia por estas razones.

#### **3.2. El pacto arbitral es lo suficientemente amplio**

La cláusula arbitral invocada se refiere a “*Toda diferencia o controversia relativa a este contrato y a su ejecución y liquidación*”, de manera que las pretensiones de la demanda inicial, relativas a la declaratoria de incumplimiento del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes del presente litigio y, como consecuencia, la declaratoria de terminación del contrato y condena a los arrendadores demandados al pago de la indemnización de perjuicios, caben perfectamente dentro del texto del pacto arbitral.

Lo propio ocurre con las pretensiones de la demanda de reconvención, que busca declarar el incumplimiento y terminación del mismo contrato por parte de la arrendataria y que en consecuencia se la condene a pagar, la indemnización de perjuicios correspondiente.

La totalidad de las pretensiones de la demanda principal reformada, como las de la demanda de reconvención reformada, son relativas al contrato de arrendamiento, pues se refieren a la declaratoria de incumplimiento y sus consecuencias.

Las consideraciones incorporadas en el Auto No. 10 no se han modificado como consecuencia de práctica de pruebas, así que el Tribunal reiterará que la cláusula compromisoria con fundamento en la cual ha funcionado este proceso arbitral, le confiere competencia para ocuparse tanto de las pretensiones de la demanda principal como de la demanda de reconvención, pues dicho pacto existe, es válido (ya que su validez no ha sido disputada por las partes), eficaz (pues su eficacia no ha sido disputada por las partes) y oponible (toda vez que fue suscrito por las partes de este proceso).

### **3.3. Existe arbitrabilidad subjetiva**

Ninguna duda tienen las partes ni el Tribunal —pues no se ha discutido al respecto— acerca de la aptitud de las partes para la suscripción del contrato, del pacto arbitral o para su intervención en este proceso. Consecuencia necesaria de lo advertido es que el Tribunal ratifica en este Laudo que se satisface el requisito de la arbitrabilidad subjetiva, que es necesario para afirmar su competencia en este momento del trámite procesal

### **3.4. Existe arbitrabilidad objetiva**

Finalmente, el Tribunal reitera que las controversias existentes entre las partes se refieren a derechos de carácter patrimonial derivados del contrato de arrendamiento, los cuales son de libre disposición. Por lo tanto, pueden someterse al arbitraje nacional (Art. 1º de la Ley 1563 de 2012). Además, pese a que la parte demandada inicial ha alegado el fenómeno de la cosa juzgada, ésta sería parcial y no se ha indicado (al formular la excepción) cuáles son las pretensiones que estarían afectadas por el mencionado fenómeno, razón por la cual, sobre este particular, en el Laudo sólo será procedente adoptar una decisión de fondo.

## **4. Legitimación en la causa**

En el presente proceso se encuentra acreditada la legitimación en la causa en ambas relaciones procesales (inicial y de contradicción), tanto por activa como por

pasiva, en la medida en que lo que se discute en ambas relaciones procesales gravita en torno al cumplimiento o incumplimiento del contrato de arrendamiento que las partes del contrato celebraron. Es decir, los efectos de las dos controversias contractuales radicarían directamente en las partes del proceso arbitral. Así pues, teniendo en cuenta que las partes del contrato son las mismas partes procesales y no se involucra a terceros ajenos a dicha relación, no hay duda alguna sobre la correcta legitimación en la causa de la demandante inicial y demandada en reconvenCIÓN, ni de la demandada inicial y demandante en reconvenCIÓN.

### **5. Oportunidad para ejercer la acción**

Dado que no se trata de un contrato de aquellos respecto de los cuales la ley dispone de términos especiales de prescripción, ha de entenderse que a las acciones derivadas de esos posibles incumplimientos se aplica la prescripción ordinaria prevista en el texto actual del artículo 2536 del Código Civil, que es de diez (10) años.

Ninguna de las conductas que recíprocamente se atribuyen las partes en las pretensiones iniciales y las de reconvenCIÓN ocurrió más de diez años antes de haberse formulado las correspondientes demandas. Adicionalmente, ninguna de las partes alegó la excepción de prescripción respecto de las pretensiones de su contraparte, como lo exige el artículo 2513 del Código Civil.

Por lo tanto, el ejercicio de la acción en cuanto a las pretensiones principales y en cuanto a las pretensiones de reconvencion fue oportuno.

## **III. ASPECTOS PROCESALES ESPECIALES DEL TRÁMITE**

### **1. Tachas**

Sólo se presentó en el proceso una tacha, que versó sobre los documentos aportados por el testigo Guillermo Aguilar tras su declaración testimonial practicada en octubre 28 de 2024 —documento No. 70 del expediente digital, transcrita en documento No. 92 del expediente digital—. Los documentos aportados, que se pusieron en conocimiento de las partes mediante Auto No. 14, fueron tachados por la parte convocada; sin embargo, a la tacha no se dio trámite las razones expuestas en el Auto No. 15 —documento No. 98 del expediente digital—, que no fue recurrido por ninguna de las partes.

## 2. Ausencia de vicios

El Tribunal Arbitral examinó la posible existencia de causales de nulidad o irregularidades que debiesen ser saneadas. Lo hizo de manera pública en la audiencia de instrucción llevada a cabo el 20 de agosto de 2024<sup>29</sup>, previo al cierre del periodo probatorio. Adicionalmente, las partes no encontraron vicios o irregularidades que debieran sanearse, tal como se consignó en el acta de la audiencia de instrucción en el acta.

Dicha circunstancia no ha cambiado desde esa audiencia, razón por la cual no encuentra el Tribunal ningún vicio que impida proferir el Laudo en esta oportunidad.

## IV. LA CONTROVERSIA

### 1. Síntesis de la controversia principal

#### 1.1. Síntesis de los hechos de la demanda Inicial

Los fundamentos fácticos de la demanda inicial se sintetizan de la siguiente manera:

El contrato de arrendamiento celebrado entre las partes incluyó cláusulas sobre uso exclusivo del predio para actividades relacionadas con la estación de servicio, plazos y términos de pago, obligaciones de mantenimiento, prohibiciones, y una cláusula penal de 93 SMMLV en caso de incumplimiento. Sin embargo, los arrendadores habrían incumplido el contrato pues desde noviembre de 2019 comenzaron a obstaculizar el uso del predio mediante conductas tales como (i) cambio de candados en baños y bodegas, lo cual restringió el acceso al agua y a instalaciones necesarias para la operación del negocio; (ii) quejas ante entidades como CORANTIOQUIA, lo que resultó en la suspensión de actividades de lavado de vehículos; (iii), negarse a otorgar permisos para la recolección de muestras necesarias para cumplir con requisitos ambientales.

Las anteriores conductas, según la demanda, causaron daños económicos a INVERBETANCUR, por la suspensión del lavado de vehículos, actividad que atraía clientela para la estación, con el consecuente impacto en la disminución de ingresos por las trabas impuestas y disminución en la operación comercial y la adición de costos por mantener la concesión de aguas y el arrendamiento sin poder operar adecuadamente.

---

<sup>29</sup> Documento No. 98 del expediente digital.

## **1.2. Síntesis de las pretensiones de la demanda inicial**

Mediante la demanda inicial reformada, y con fundamento en los hechos sintetizados en el apartado anterior, INVERBETANCUR pretende lo siguiente:

Que se declare el incumplimiento de los arrendadores de la obligación principal de librar a la arrendataria de toda turbación o embarazo en el uso de la cosa (pretensión primera); que, en consecuencia, se declare la terminación del contrato de arrendamiento por violación de las obligaciones de los arrendadores (pretensión segunda); que, como consecuencia de las declaraciones anteriores, se condene a los demandados a pagar a la arrendataria las siguientes sumas de dinero (pretensión tercera):

- a) \$46.768.106 por concepto de utilidades dejadas de percibir.
- b) \$72.634.921, por concepto del pago que INVERBETANCUR SAS hizo a ZEUSS por la terminación anticipada del contrato de suministro.
- c) \$42.881.664 por concepto de los cánones de arrendamiento pagados a los arrendadores o la suma que se cause entre el 1 de febrero de 2024 y la terminación del proceso.
- d) Finalmente, pidió el valor de la cláusula penal, que tasó en \$120.900.000 (pretensión cuarta); y solicitó que los demandados fueran condenados en costas (pretensión quinta).

Mediante juramento estimatorio —que fue objetado por los demandados— la parte demandante inicial estimó sus perjuicios en \$283.184.691.

## **1.3. Síntesis de la oposición a la demanda inicial**

La parte demandada inicial sólo negó expresamente los hechos 16 a 24, 26, 27 y 32 de la demanda. Los demás fueron aceptados total o parcialmente, aunque se opuso a las pretensiones, y formuló tres excepciones de mérito, que desarrolló ampliamente y que denominó “FALTA DE ELEMENTOS O PRESUPUESTOS NECESARIOS PARA LA PROSPERIDAD DE LA PRESENTE ACCION DE RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL POR INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO”, “COSA JUZGADA” y “NEMO AUDITUR PROPRIAM TURPITUDINEM ALLEGANS - NADIE PUEDE ALEGAR A SU FAVOR, SU PROPIA TORPEZA”.

Además, objetó el juramento estimatorio tanto por la cuantía, como por la inclusión en él del valor correspondiente a la cláusula penal.

## 2. Síntesis de la demanda de reconvención

### 2.1. Síntesis de los hechos de la demanda de reconvención

Los fundamentos fácticos de la demanda de reconvención se sintetizan así:

En 2011, las partes celebraron un contrato para el uso de un lote con fines específicos relacionados con una estación de servicio. Dicho contrato incluía obligaciones de mantenimiento del inmueble, obtención de permisos ambientales y pagos periódicos del canon. Sin embargo, según la demanda de reconvención, la arrendataria no cumplió con mantener el correcto uso ambiental del inmueble y faltó a su obligación de obtener y mantener permisos ambientales necesarios, lo que causó sanciones y limitaciones en la actividad del predio. Adicionalmente, se realizaron modificaciones al inmueble sin la autorización correspondiente. Estas acciones generaron deterioros y pérdida de valor en el inmueble, pues tuvieron impacto en el uso permitido y el mantenimiento acordado en el contrato.

### 2.2. Pretensiones de reconvención

Con fundamento en los anteriores hechos, los demandantes en reconvención pretenden que se declare que INVERBETANCUR incumplió sus obligaciones en el contrato de arrendamiento (pretensión primera); que —como consecuencia de lo anterior— se declare terminado el contrato (pretensión segunda); y que se condene a la arrendataria a pagar (pretensión tercera) las siguientes sumas de dinero:

- A) Por el valor de los cánones pendientes de ocasionarse durante la ejecución del contrato, contados desde el 1 de julio de 2024 y hasta el vencimiento del contrato, el 30 de enero de 2027, una suma de \$71.602.029.
- B) Por el servicio de agua pagado entre abril y junio de 2024, la suma de \$90.000.
- C) Por la cláusula penal, la suma de \$120.900.000.

En aplicación del artículo 206 del Código General del Proceso, estimó sus perjuicios en \$71.692.029, pues excluyó de la estimación el valor de la cláusula penal.

### 2.3. Síntesis de la oposición a la demandada en reconvención

Admitida la demanda de reconvención, la demandante inicial la contestó oportunamente. En ella, negó expresamente los hechos décimo tercero a décimo noveno y aceptó todos los demás. Sin embargo, se opuso a las pretensiones de reconvención, señalando la improcedencia de las tres pretensiones y formulando tres excepciones de mérito, que denominó “CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR INVERBETANCUR S.A.S”, “INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO COMO SE SEÑALA EN LOS HECHOS DE LA DEMANDA” y “BUENA FE”.

## V. PRUEBAS

### 1. Pruebas decretadas

#### 1.1. Solicituds por la demandante inicial y demandada en reconvención

Por la demandante inicial y demandada en reconvención, en el Auto No. 11, dictado durante la primera audiencia de trámite, se decretaron los siguientes medios de prueba:

- La totalidad de los documentos aportados con (i) la demanda inicial, (ii) con el escrito mediante el que se pronunció sobre las excepciones de mérito propuestas por los demandados, y (iii) con la contestación de la demanda de reconvención.
- El interrogatorio de parte a los codemandados y demandantes en reconvención.
- Declaraciones testimoniales de Guillermo Aguilar Lopera, Jacquelin Castellar, Julián Tirado, Fernando Pérez y Melissa Garizábalo.
- Dictamen pericial rendido por el perito Antonio Polo Robles.

#### 1.2. Solicituds por los demandantes y demandado en reconvención

Por los demandantes y demandado en reconvención se decretaron los siguientes medios de prueba:

- La totalidad de la prueba documental aportada con (i) la contestación de la demanda inicial, (ii) con la demanda de reconvención y (iii) con el escrito mediante el cual solicitó pruebas en relación con la contestación de INVERBETANCUR respecto de esta última demanda.
- El interrogatorio de parte a INVERBETANCUR.
- Declaraciones testimoniales de Daniela María Ruiz Gutiérrez, Luis Guillermo Ruiz Gutiérrez y John Fernando Roldán Pérez.

### **1.3. Decretadas de oficio**

Al negarse la práctica de una prueba que se denominó “Trasladada” por su solicitante por razones de tipo jurídico, el Tribunal decidió decretar, de oficio, la exhibición de documentos a cargo de Corantioquia, en relación con la totalidad de los documentos que conforman los expedientes TH7-2011-42, TH7-2023-109 y TH4-2021-3, correspondientes a investigaciones administrativas de naturaleza ambiental.

Así mismo, se ordenó la incorporación al expediente de las fotografías y videos que los testigos Daniela María Ruiz Gutiérrez<sup>30</sup> y Guillermo Aguilar<sup>31</sup> anunciaron en el curso de sus declaraciones y enviaron al Tribunal a través de mensaje de correo electrónico de los apoderados de las partes, quienes solicitaron sus correspondientes declaraciones.

## **2. Pruebas practicadas**

La totalidad de las pruebas decretadas se practicaron en el proceso, y quien debía exhibir documentos, lo hizo oportunamente.

La prueba oral se llevó a cabo los días 28 de octubre y 20 de noviembre, en audiencias que fueron grabadas<sup>32</sup> y cuya transcripción se incorporó también al expediente<sup>33</sup>.

Por su parte, Corantioquia exhibió los documentos en la forma dispuesta por el Tribunal, mediante correo electrónico del 24 de octubre de 2024<sup>34</sup>. Los documentos exhibidos se pusieron en conocimiento de las partes mediante el Auto No. 13, sin que ninguna de ellas elevará objeción o pronunciamiento alguno<sup>35</sup>.

## **VI. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN**

<sup>30</sup> Auto No. 13 incorporado en el acta de la audiencia de instrucción del 28 de octubre de 2024, documento No. 70 del expediente digital.

<sup>31</sup> Auto No. 14, documento No. 79 del expediente digital. Las fotografías y el video corresponden al documento No. 75 del expediente.

<sup>32</sup> Documentos No. 85 y 86 del expediente digital.

<sup>33</sup> Las transcripciones corresponden a los documentos No. 87 al 90 y 99 del expediente digital.

<sup>34</sup> La respuesta y los documentos exhibidos corresponden a los documentos No. 68 y 69 del expediente digital.

<sup>35</sup> Acta de la audiencia de instrucción del 28 de octubre de 2024, documento No. 70 del expediente digital.

Como se dijo en apartado anterior, ambas partes presentaron sus alegatos en forma oral dentro del término fijado para ello y las dos presentaron sus alegaciones por escrito. Los escritos de las partes se incorporaron al expediente<sup>36</sup> y las intervenciones orales fueron grabadas e incorporadas igualmente al expediente digital<sup>37</sup>.

### **1. Alegaciones de la parte convocante inicial y reconvenida**

INVERBETANCUR S.A.S. presentó sus alegatos en este proceso arbitral con el propósito de demostrar que no ha incurrido en incumplimiento contractual y, por el contrario, han sido los arrendadores, GUILLERMO LEÓN RUIZ TAMAYO y ALTAGRACIA DEL SOCORRO GUTIÉRREZ RESTREPO, quienes han obstaculizado el normal desarrollo de la actividad comercial de la empresa, vulnerando sus derechos y generando graves perjuicios económicos.

En cuanto a la demanda principal, INVERBETANCUR S.A.S. argumentó que los arrendadores incumplieron su obligación contractual de garantizar el uso pacífico del inmueble arrendado, conforme lo establece el Código Civil. Este incumplimiento se materializó a través de diversas actuaciones, entre ellas, la obstrucción al acceso del agua mediante el cierre del cuarto donde se encontraba la motobomba y la clausura de los baños, lo que afectó directamente la operación del negocio. Además, los arrendadores interpusieron múltiples quejas y acciones administrativas ante CORANTIOQUIA y otras entidades, generando restricciones operativas que afectaron la estabilidad del establecimiento. Aunado a ello, negaron los permisos necesarios para la realización de estudios ambientales, impidiendo la renovación de los permisos de vertimientos exigidos por la autoridad ambiental y generando afectaciones económicas a la sociedad. Finalmente, se señala que los arrendadores realizaron llamadas a los proveedores de INVERBETANCUR S.A.S., cuestionando la legalidad de la estación de servicio y ocasionando la terminación anticipada del contrato de suministro con ZEUS PETROLEUM, lo que agravó aún más los perjuicios sufridos por la empresa.

Frente a la demanda de reconvenión interpuesta por los arrendadores, INVERBETANCUR S.A.S. sostuvo que las acusaciones carecen de sustento probatorio y se fundamentan en hechos tergiversados. En primer lugar, se rechaza la afirmación de que la sociedad abandonó el predio, pues la realidad es que fueron los múltiples obstáculos impuestos por los arrendadores los que impidieron la continuidad de la operación. Asimismo, se niega que haya existido incumplimiento en el suministro de agua o en la disponibilidad de los baños, ya que el acceso al agua siempre estuvo garantizado y los arrendadores nunca solicitaron las llaves de los espacios cerrados, lo que evidencia su falta de interés

<sup>36</sup> Documentos No. 106 y 108 del expediente digital.

<sup>37</sup> Documento No. 109 del expediente digital.

en solucionar la supuesta afectación. De igual manera, se enfatiza que INVERBETANCUR S.A.S. siempre obtuvo los permisos ambientales y regulatorios requeridos por la normatividad vigente, por lo que las sanciones impuestas por CORANTIOQUIA fueron resultado de las reiteradas quejas infundadas de los arrendadores y no de incumplimientos de la empresa.

Por lo tanto, se solicita al Tribunal desestimar la demanda de reconvención, al no existir prueba suficiente que demuestre los presuntos incumplimientos de INVERBETANCUR S.A.S. y al evidenciarse que las dificultades operativas de la estación de servicio fueron ocasionadas por la conducta obstructiva de los arrendadores.

Como consecuencia de estas conductas, INVERBETANCUR S.A.S. solicita que se declare terminado el contrato de arrendamiento por el incumplimiento de los arrendadores y que se condene a estos al pago de los perjuicios causados, los cuales incluyen la suma de \$46.768.106 por utilidades dejadas de percibir, \$72.634.921 por costos derivados de la terminación anticipada del contrato con ZEUS PETROLEUM, \$42.881.664 por cánones de arrendamiento pagados sin poder operar el establecimiento y \$132.385.500 correspondientes a la cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento. En total, los perjuicios reclamados ascienden a \$411.738.022. Asimismo, se solicita la condena en costas procesales a los arrendadores, en razón de su conducta procesal y las afectaciones generadas a la operación de la sociedad.

En conclusión, INVERBETANCUR S.A.S. sostiene que ha sido víctima de una serie de actos obstructivos por parte de los arrendadores, quienes han entorpecido el uso y goce del inmueble, afectando gravemente la actividad comercial de la empresa. Por estas razones, se solicita al Tribunal Arbitral reconocer la terminación del contrato de arrendamiento por incumplimiento de los arrendadores y ordenar la correspondiente indemnización por los daños y perjuicios sufridos por la sociedad.

## **2. Alegaciones de la parte convocada y reconviniente**

Los demandados sostienen que varios de los hechos invocados por la parte demandante ya fueron objeto de un laudo arbitral proferido en el año 2021, lo que configura la excepción de cosa juzgada parcial y, en consecuencia, impide su nueva discusión en este proceso. Asimismo, argumentan que no existe prueba suficiente que acredite que la supuesta perturbación alegada por la demandante haya generado los perjuicios reclamados.

Adicionalmente, se señala que los problemas operacionales de INVERBETANCUR S.A.S. no fueron ocasionados por los arrendadores, sino que derivan de incumplimientos ambientales y la falta de permisos de vertimientos por parte de la propia empresa, lo que motivó la imposición de sanciones y medidas de cierre preventivo por parte de la autoridad ambiental CORANTIOQUIA. En este sentido, se enfatiza que los arrendadores no impidieron el uso del inmueble ni el acceso al agua, sino que INVERBETANCUR S.A.S. incumplió sus propias obligaciones regulatorias, lo que le impidió operar con normalidad.

En la demanda de reconvención los arrendadores señalan que la empresa demandada abandonó el predio el 21 de febrero de 2023, lo que generó deterioro en las instalaciones. Además, no garantizó el suministro de agua ni la disponibilidad de baños para los arrendadores, a pesar de continuar cobrando por dicho servicio. Asimismo, INVERBETANCUR S.A.S. no obtuvo ni mantuvo vigentes los permisos ambientales y de operación exigidos por la normativa aplicable, lo que derivó en sanciones y afectaciones a terceros.

En virtud de estos incumplimientos, los demandantes en reconvención solicitan al Tribunal Arbitral condenar a INVERBETANCUR S.A.S. al pago de \$71.602.029 por cánones de arrendamiento dejados de pagar hasta enero de 2027, \$30.000 mensuales desde marzo de 2024 por cobro indebido del servicio de agua y \$132.385.500 como cláusula penal por incumplimiento del contrato de arrendamiento.

En conclusión, los alegatos de la parte demandada y reconviniente se centran en demostrar la inexistencia de relación causal entre los presuntos incumplimientos atribuidos a los arrendadores y los perjuicios reclamados por la parte demandante. Asimismo, se resalta la validez de la excepción de cosa juzgada parcial, en virtud del laudo arbitral de 2021, así como el impacto del incumplimiento normativo y ambiental de INVERBETANCUR S.A.S. sobre su propia operatividad.

Por lo anterior, se solicita al Tribunal Arbitral desestimar las pretensiones formuladas por INVERBETANCUR S.A.S. y, en su lugar, acceder a las indemnizaciones reclamadas en la demanda de reconvención a favor de los arrendadores.

## VII. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

### 1. Aspectos procesales

Las partes involucradas en el presente proceso cuentan con la capacidad jurídica y habilitación suficiente para disponer de sus derechos, lo cual ha sido

debidamente acreditado en este procedimiento. Asimismo, las partes se encuentran debidamente representadas por sus apoderados judiciales, quienes han sido reconocidos como válidamente habilitados para actuar en su nombre.

La controversia sometida a conocimiento y decisión de este Tribunal, tal como se presenta en las demandas principal y de reconvención, es susceptible de ser dirimida por esta vía arbitral, conforme a lo dispuesto en el artículo 1º de la Ley 1563 de 2012. Además, la constitución del Tribunal se llevó a cabo en estricta conformidad con la voluntad de las partes, expresada en el pacto arbitral.

En virtud de lo anterior, no se observa ningún vicio procesal que afecte la validez del procedimiento. Dado que se han cumplido los presupuestos procesales necesarios, el Tribunal está en condiciones de emitir su fallo, conforme a derecho, en los términos previamente establecidos.

Por lo tanto, corresponde proferir un laudo de fondo.

## **2. Fijación del litigio**

El problema jurídico de la demanda principal radica en establecer si se cumplen los presupuestos para declarar que los convocados incurrieron en una violación de las obligaciones contractuales del arrendamiento y, en caso afirmativo, si de dicha declaratoria se pueden derivar condenas patrimoniales. De otro lado, el problema jurídico de la demanda de reconvención consiste en determinar si la convocante principal incurrió en un incumplimiento del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes y, de ser así, determinar cuáles serían las consecuencias jurídicas que se derivan de dicho incumplimiento, incluyendo así mismo las respectivas condenas patrimoniales.

## **3. Excepción de cosa juzgada**

Antes de estudiarse de fondo las pretensiones de la demanda principal, se resolverá la excepción de cosa juzgada, ya que en caso de encontrarse probada no podría el Tribunal resolver sobre las mismas.

Los demandados y demandantes en reconvención argumentan que la excepción de cosa juzgada se fundamenta en que, al comparar la presente demanda con los hechos y pretensiones previamente ventilados en los expedientes arbitrales 2020-A0040 y 2022-A0061, se observa la existencia de identidad de partes, identidad parcial de hechos y coincidencia de pretensiones. Estos procesos involucraron a la empresa INVERBETANCUR S.A.S. como arrendataria, y a los señores

GUILLERMO LEÓN RUIZ TAMAYO y ALTAGRACIA DEL SOCORRO GUTIÉRREZ RESTREPO como arrendadores. En consecuencia, sostienen que los laudos arbitrales emitidos en dichos procesos producen efectos de cosa juzgada parcial sobre los hechos y pretensiones ahora planteados.

A pesar de esto, los demandados y demandantes en reconvención señalan que INVERBETANCUR S.A.S., intenta nuevamente plantear los mismos hechos como base de sus pretensiones, lo que, a su juicio, constituye una vulneración del principio de cosa juzgada, el cual impide que una persona sea juzgada dos veces por el mismo hecho, conforme al artículo 29 de la Constitución Política de Colombia.

De acuerdo con lo anterior, sostienen que la excepción de cosa juzgada está debidamente configurada cuando existen varios procesos entre las mismas partes, que versan sobre el mismo objeto y causa, y han sido resueltos mediante una sentencia ejecutoriada. Citando el artículo 302 del Código General del Proceso, afirman que la cosa juzgada opera cuando una sentencia ejecutoriada resuelve un proceso contencioso sobre el mismo objeto, con identidad de causa y partes.

En cuanto a los casos específicos ya resueltos en los laudos arbitrales, los demandados y demandantes en reconvención mencionan que las controversias relacionadas con los hechos de noviembre de 2019, como el uso de baños, bodegas y lavaderos, fueron decididas en el laudo arbitral de septiembre 23 de 2021 (radicado 2020-A0040). Además, otras pretensiones, relacionadas con los hechos 28, 29 y 31 de la demanda inicial, fueron resueltas en el laudo arbitral de febrero de 2024 (radicado 2022-A0061), que igualmente tiene efectos de cosa juzgada y no puede ser desconocido en este nuevo proceso.

Para sustentar la excepción de cosa juzgada, los demandados principales y demandantes en reconvención solicitaron el traslado de los expedientes correspondientes a los procesos arbitrales previamente tramitados, con el fin de demostrar que las pretensiones del demandante ya fueron objeto de pronunciamiento en instancias anteriores, consolidando así su posición frente a la demanda. En efecto, en la contestación de la demanda inicial, allegaron:

*"c). Expediente completo de la Cámara de Comercio de Medellín, proceso arbitral entre INVERBETANCUR SAS y los señores GUILLERMO LEON RUIZ TAMAYO y ALTAGRACIA DEL SOCORRO GUTIERREZ RESTREPO, radicado No. 2020-A0040, con el cual pretendo acreditar la excepción de cosa juzgad parcial.*

*d).- Expediente completo de la Cámara de Comercio de Medellín, proceso arbitral entre INVERBETANCUR SAS y los señores GUILLERMO LEON RUIZ TAMAYO y ALTAGRACIA DEL SOCORRO GUTIERREZ*

*RESTREPO, radicado No. 2022-A0061, con el cual pretendo acreditar la excepción de cosa juzgad parcial”.*

Mediante Auto No. 11 de fecha 4 de octubre de 2024, correspondiente al decreto de pruebas, el Tribunal dispuso la incorporación de dichos expedientes como prueba documental, junto con los otros dos documentos señalados en el numeral 1) del acápite de pruebas de la contestación de la demanda inicial. En relación con este punto, el Tribunal resolvió lo siguiente:

*“Se decretará la incorporación, como prueba documental, de la totalidad de los documentos enunciados, en cuatro (4) literales, en el numeral 1) del acápite de pruebas de la contestación a la demanda inicial.*

*De igual manera se decretará la incorporación, como prueba documental, de la totalidad de los documentos listados, en tres literales, en el numeral 1) del acápite de pruebas de la demanda de reconvenCIÓN (sin perjuicio de que algunos de esos documentos también fueron solicitados como prueba dentro de la contestación de la demanda inicial).*

*Finalmente, se decretará la incorporación, como prueba documental, del video y las fotografías aportadas como prueba con el escrito mediante el cual la parte demandante en reconvenCIÓN se pronunció sobre las excepciones de mérito formuladas por INVERBETANCUR S.A.S.”*

### **3.1. Consideraciones generales**

La cosa juzgada es un principio procesal fundamental que, impide que una cuestión que ya ha sido resuelta mediante una sentencia en firme sea nuevamente sometida a juicio en otro proceso, garantizando así la estabilidad y certeza de las decisiones judiciales. Este principio se encuentra respaldado por el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia, el cual establece que “nadie podrá ser juzgado dos veces por el mismo hecho”. La esencia de la cosa juzgada radica en proteger el derecho de las personas a la seguridad jurídica, evitando que se generen litigios repetidos sobre asuntos que ya han sido decididos por un órgano jurisdiccional competente.

De acuerdo con el artículo 302 del Código General del Proceso, la cosa juzgada se configura cuando existe una sentencia ejecutoriada proferida en un proceso contencioso, siempre que el nuevo proceso verse sobre el mismo objeto, se funde en la misma causa y entre ambos procesos haya identidad jurídica de partes. Es decir, para que se configure la cosa juzgada, deben concurrir tres elementos esenciales: la identidad de las partes, la identidad de la causa (o fundamento de la pretensión) y la identidad del objeto (lo que se pide en la demanda).

En este contexto, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha señalado que la cosa juzgada puede ser total o parcial. La cosa juzgada parcial se presenta cuando la sentencia ya dictada resuelve parcialmente las pretensiones del litigio, pero no abarca la totalidad de las cuestiones planteadas, permitiendo que nuevas pretensiones o hechos no resueltos puedan ser objeto de un nuevo proceso.

En Sentencia STC18789-2017, proferida el 14 de noviembre de 2017, la Sala de Casación Civil y Agraria de la Corte Suprema de Justicia justifica el fin mismo de la institución de la cosa juzgada en los siguientes términos:

*“(...) alcanzar certeza en el resultado de los litigios, definir concretamente las situaciones de derecho, hacer efectivas las decisiones jurisdiccionales y evitar que las controversias se reabran definitivamente con perjuicio de la seguridad jurídica de las personas y del orden social del Estado (...). Si la función jurisdiccional busca el fin (...) de dirimir en autoridad los conflictos que suscita la actividad de los particulares o de los funcionarios de la administración, es claro que aquel objeto no se alcanza sino mediante la desaparición de la materia contenciosa -el litigio- que es un fenómeno anormal dentro de la organización jurídica de la sociedad. De ahí que decida la cuestión conflictiva con la plenitud de las formalidades procedimentales y el ejercicio de los recursos establecidos por la ley, con el propósito de garantizar la mayor certeza en las determinaciones de los jueces, se reputa que la manifestación de voluntad de éstos en el ejercicio de la competencia que el derecho positivo del Estado le ha conferido es la verdad misma y como tal lleva en sí la fuerza legal necesaria para imponerse obligatoriamente (...)”.*

En el mismo fallo, la Corte Suprema de Justicia se pronunció sobre el “objeto”, “causa” e “identidad” como elementos de la Cosa Juzgada así:

- *Objeto:*

*“En términos generales, el objeto de la demanda consiste en el bien corporal o incorporal que se requiere, o sea en las prestaciones o declaraciones que se reclaman de la justicia, es el objeto de la pretensión. Recientemente se ha decantado para afirmar, debe ser tanto inmediato (derecho reclamado) como mediato (bien de la vida perseguido o interés cuya tutela se exige). Por tanto, para escrutarla como primer elemento de la cosa juzgada, se contrasta esencialmente, el petitum de las demandas, de las acusaciones o de las querellas.*

*En el ámbito de la cosa juzgada, cuando la ley habla de identidad de objeto, indica que en el nuevo proceso se controveja sobre el equivalente bien jurídico disputado en el litigio anterior. Por consiguiente, y en relación con el quid, responde al interrogante de sobre qué se litiga.*

*La coincidencia, en torno a esta cuestión, debe buscarse principalmente en el ruego genitor, en el conjunto y en el contenido real de los hechos propuestos como generadores de situaciones jurídicas concretas comparando el libelo o causa inicial, con la nueva demanda y cuya protección se solicita del Estado.*

*El criterio cardinal para determinar la configuración de la eadem res, en forma sostenida e invariable lo ha precisado esta Corte, se cifra en lo siguiente:*

**"Siempre que por razón de la diferencia de magnitud entre el objeto juzgado y el del nuevo pleito se haga oscura la identidad de ambos, ésta se averigua por medio del siguiente análisis: si el juez al estatuir sobre el objeto de la demanda, contradice una decisión anterior, estimando un derecho negado o desestimando un derecho afirmado por la decisión procedente, se realiza la identidad de objetos. No así en el caso contrario, ósea cuando el resultado del análisis dicho es negativo".**

(Subrayado y Negrilla fuera del texto original).

- *Causa:*

*"Por causa, de antaño tiene decantado la Corporación, debe entenderse el hecho jurídico que sirve de fundamento a las súplicas, vale decir, la situación que el actor hace valer en su demanda como cimiento de la acción, distinto por supuesto de ésta, porque de un solo y mismo sustrato fáctico pueden derivar varias acciones; es, igualmente, la "(...) narración del libelo, la relación del caso que ha originado los derechos y dado motivo a la reclamación en justicia".*

*El hecho jurídico es equivalente, se ha puntualizado, cuando en el nuevo juicio se aduce el mismo elemento fáctico específico ya invocado en el anterior.*

*La identificación de la causa petendi, al igual que del objeto, debe investigarse en el ruego introductorio, fundamento de los juicios, y responde, a diferencia de éste, a la cuestión de por qué se litiga, con apoyo en qué, al soporte del petitum.*

*De este modo, y en la misma línea, importa precisar, reiterando lo ya dicho por la Corte en fallo calendado el 30 de junio de 1980, en el sentido de que no se desnaturaliza el factor eadem causa petendi por la llana razón de que se introduzcan variaciones accidentales, o porque se enuncien diferentes fundamentos de derecho.*

*La mentada sentencia, seguidamente, enlista una serie de situaciones concretas en las cuales, en esta materia, se predica la ausencia de semejanza de causas, ligadas, por una parte, a fenómenos, cuando se varían sustancialmente los supuestos fácticos de la acción; y por la otra, a los eventos en los cuales aparecen nuevos hechos.*

*Acaece lo primero cuando, por vía de ejemplo, “(...) el demandante en el primer litigio, el cual pierde, reivindica un bien con fundamento en que su propiedad la deriva de una donación, y en el segundo reivindica el mismo bien, respecto de la misma parte, con respaldo en que su adquisición la deriva de un contrato de compraventa”.*

*O cuando “en un juicio de nulidad de un contrato por error sucumbe el demandante, podrá demandar de nuevo la nulidad por otro vicio del consentimiento, como la violencia o dolo”.*

**OCURRE LO SEGUNDO, CONTINÚA LA ALUDIDA DECISIÓN, EN LOS EVENTOS EN LOS CUALES APAREZCAN CIRCUNSTANCIAS FUNDAMENTALES SOBREVINIENTES, OCURRIDAS CON POSTERIORIDAD AL PRIMER LITIGIO, PUESTO QUE EL SEGUNDO PROCESO RESULTA APOYADO SOBRE UNA RAZÓN NO DEBATIDA EN EL ANTERIOR, “... ) MÁXIME QUE POR TRATARSE DE PRESUPUESTOS DE HECHO DE OCURRENCIA POSTERIOR, NO PODÍAN SER MATERIA DEL PRIMER PROCESO.”**

**Entonces, cuando quiera que la demanda, del segundo pleito funde su pretensión en hechos cuya ocurrencia histórica es posterior, a la del litigio inicial, no puede presentarse la identidad de causa, y consecuencialmente, no se encuentra el titular del derecho que lo reclama en el segundo juicio, en las condiciones para predicarle la cosa juzgada”.** (Subrayado y Negrilla fuera del texto original).

- *Identidad:*

*“La identidad de partes, finalmente, se concreta no en la equivalencia física, sino jurídica de los sujetos vinculados al pleito; su fundamento racional consiste, en esencia, en el principio de relatividad de las sentencias, positivizado en el artículo 17 del Código Civil, según el cual, y en línea de principio, la fuerza obligatoria de un fallo judicial se limita a las personas que han intervenido en el proceso en el cual se profirió.*

*Recientemente la Sala, ratificando y ampliando doctrina anterior, precisó:*

*“(...) atañe a la posición jurídica o situación jurídica de la parte, titular del interés asignado por el derecho, ab origine o ab posteriore, comprendiendo hipótesis de adquisición originaria y derivativa, translaticia o constitutiva y presupone la concurrencia a proceso del titular del derecho debatido, relación, situación o posición jurídica para deducir una pretensión frente a alguien, contemplándose los extremos de la relación procesal, esto es, el*

*titular de la pretensión (parte activa o demandante) y vinculado a ésta (parte pasiva o demandada) o, lo que es igual, la coincidencia de los titulares de la relación jurídica sustancial y procesal debatida en juicio”.*

Pues bien, luego de realizar un exhaustivo análisis de las pretensiones planteadas en la demanda inicial y en las demandas de reconvenCIÓN interpuestas en los procesos arbitrales que finalizaron con los laudos de fecha 23 de septiembre de 2021 (radicado 2020-A0040) y 19 de febrero de 2024 (radicado 2022-A0061), se concluye que, se configura la excepción de cosa juzgada de manera parcial, únicamente en relación con la primera pretensión de la demanda inicial, en los siguientes términos:

Si bien, se evidencia el cumplimiento de la identidad de partes y de objeto (perturbación del goce del inmueble que ya fue objeto de debate en el Primer Laudo Arbitral del 23 de septiembre de 2021), la identidad de causa se cumple solo parcialmente con relación a:

- (i) Cierre de baños.
- (ii) Restricción en el uso del agua.
- (iii) Limitación para la explotación del servicio de lavado de vehículos.

### 3.2. Primer Laudo Arbitral (2021)

En el Primer Laudo Arbitral del 23 de septiembre de 2021, se analizaron actos de perturbación en el goce del inmueble que la sociedad INVERBETANCUR S.A.S. atribuyó a los arrendadores GUILLERMO LEÓN RUIZ TAMAYO y ALTAGRACIA DEL SOCORRO GUTIÉRREZ RESTREPO. Los hechos discutidos fueron:

Hecho	Inicio Período	Decisión del Tribunal	Cosa Juzgada
Cierre unilateral de los baños	Noviembre de 2019	<b>Sí hubo perturbación</b> , pero no se probó el perjuicio económico.	Sí
Prohibición del uso del agua	Noviembre de 2019	<b>Sí hubo perturbación</b> , pero no se probó el perjuicio	Sí
Impedimento en el uso del lavadero de vehículos	Noviembre de 2019 – 2020	<b>Sí hubo perturbación</b> , pero no se probó el perjuicio	Sí
Comodato sobre los guajes	2019	No se acreditó el comodato, pero se reconoció que hubo una <b>afectación en el goce del inmueble</b> .	Sí

El Tribunal concluyó que, aunque se acreditaron algunos actos de perturbación, no se probó la relación de causalidad entre esos actos y la disminución de ventas o perjuicios económicos. Sin embargo, en el numeral TERCERO y CUARTO del laudo, el Tribunal declaró que los señores GUILLERMO LEÓN RUIZ TAMAYO y ALTAGRACIA DEL SOCORRO RUÍZ RESTREPO incumplieron el contrato de arrendamiento suscrito el 4 de octubre de 2011 con INVERBETACUR S.A.S., y como consecuencia condenó a los señores ARRENDADORES a pagar a INVERBETACUR S.A.S. la cláusula penal pactada en el contrato, cuantía equivalente a OCHENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS DIECIOCHO PESOS (\$84.492.918.), en un término de cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes a la notificación del laudo.

Este Tribunal evidencia que estos hechos corresponden a los narrados en la Demanda Arbitral por la sociedad INVERBETANCUR S.A.S del hecho 20 al 26.

### **3.3. Segundo Laudo Arbitral (2024)**

En el Segundo Laudo Arbitral del 19 de febrero de 2024, derivado de un proceso iniciado por los señores GUILLERMO LEÓN RUIZ TAMAYO y ALTAGRACIA DEL SOCORRO GUTIÉRREZ RESTREPO en contra de la sociedad INVERBETANCUR S.A.S., los convocantes solicitaron, entre otras pretensiones, que se impusiera un nuevo valor al canon de arrendamiento, teniendo en cuenta las condiciones del mercado, así como la declaratoria de incumplimiento contractual por parte de INVERBETANCUR S.A.S. relacionada con la obligación de mantener el correcto uso ambiental del bien inmueble arrendado y la obtención y mantenimiento de los permisos ambientales requeridos para la correcta destinación del inmueble, de acuerdo con lo estipulado en los literales F y H de la cláusula séptima del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes.

Por su parte, la sociedad INVERBETANCUR S.A.S. formuló demanda de reconvenCIÓN solicitando la declaratoria de incumplimiento contractual por parte de los ARRENDADORES respecto a su obligación de pagar la suma mensual de \$30.000 por concepto de servicio de agua, conforme a lo pactado en el numeral tres del Otrosí del 1 de junio de 2014, así como el pago de las sumas adeudadas y la condena al pago de la cláusula penal prevista en el contrato de arrendamiento por el incumplimiento de dicha obligación.

En este proceso, el Tribunal analizó las controversias relacionadas con la afectación ambiental derivada del funcionamiento del inmueble arrendado y la obligación de la arrendataria de obtener y mantener los permisos ambientales. En su decisión, el Tribunal concluyó que, aunque los trámites o requerimientos

administrativos ante CORANTIOQUIA se hubieran prolongado después del 23 de septiembre de 2021 (fecha del Primer Laudo Arbitral), las pretensiones de incumplimiento contractual por afectación ambiental vinculadas a hechos anteriores a esa fecha se encontraban definitivamente zanjadas por efecto de la cosa juzgada, sin que fuera posible para ese Tribunal entrar a revisar nuevamente la cuestión. Sobre el particular el Tribunal fue enfático al precisar que:

*“Estas controversias, relacionadas con discusiones en materia ambiental que estaban trabadas y que fueron llevadas al conocimiento del primer tribunal arbitral, para los efectos del Contrato de Arrendamiento, quedaron zanjadas mediante providencia ejecutoriada”.*

En consecuencia, el Tribunal delimitó con claridad que solo los hechos nuevos, ocurridos después de la emisión del Primer Laudo Arbitral, podrían ser objeto de un nuevo análisis jurídico, mientras que cualquier pretensión fundada en hechos anteriores se encontraba cobijada por la cosa juzgada parcial, impidiendo su debate nuevamente en sede arbitral.

Este Tribunal evidencia que los hechos narrados en la Demanda Arbitral por la sociedad INVERBETANCUR S.A.S., correspondientes a los numerales 27 al 29, guardan relación con las situaciones analizadas en el proceso arbitral que concluyó con el laudo del 19 de febrero de 2024. No obstante, se precisa que en principio esas situaciones no son objeto de discusión en este proceso, con excepción de lo señalado por los ARRENDADORES como primera excepción frente a los asuntos ambientales, por cuanto este aspecto sí fue objeto de pronunciamiento en el mencionado laudo arbitral y se encuentra cobijado por la cosa juzgada parcial.

Es preciso aclarar que ninguna de las pretensiones formuladas por la sociedad INVERBETANCUR S.A.S., en este proceso fue tratada o decidida en el laudo del 19 de febrero de 2024, lo que impide que se configure la cosa juzgada respecto a dichas reclamaciones.

En consecuencia, este Tribunal concluye que la cosa juzgada frente a la pretensión primera de la demanda inicial<sup>38</sup> solo se extiende hasta el 23 de septiembre de 2021, respecto de los hechos previamente decididos. Los únicos hechos que pueden ser objeto de debate en este proceso son:

---

<sup>38</sup> “PRIMERA. Que se declare que los señores GUILLERMO LEÓN RUIZ TAMAYO y ALTAGRACIA DEL SOCORRO GUTIÉRREZ RESTREPO, en su calidad de arrendadores, violaron su principal obligación de “librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada”, al impedir en algunas oportunidades dicho goce y, en otras, al entorpecer con sus acciones el libre ejercicio de la actividad en el inmueble arrendado a la sociedad INVERBETANCUR SAS...”

- Las limitaciones continuadas al acceso al agua o baños posteriores al laudo del 23 de septiembre de 2021.
- Nuevas perturbaciones al goce del inmueble ocurridas después de los hechos contemplados en el laudo del 23 de septiembre de 2021.
- Impedimentos en el acceso al pozo séptico y áreas del inmueble para la toma de muestras, fotografías y demás requisitos exigidos por CORANTIOQUIA para la obtención del permiso de vertimientos, correspondientes a los hechos descritos en la demanda inicial en los numerales 30 a 38, ocurridos a inicios de 2024.

En suma, los hechos anteriores al 23 de septiembre de 2021 ya fueron resueltos en el laudo arbitral proferido en esa misma fecha, dentro del proceso con radicado 2020-A0040, en el que se decidieron las diferencias relacionadas con la obligación de los ARRENDADORES de garantizar el goce pacífico de la cosa arrendada. La decisión adoptada en ese laudo constituye una sentencia definitiva y ejecutoriada, y, por tanto, produce efectos de cosa juzgada parcial respecto a los hechos ocurridos hasta esa fecha.

Sin embargo, la excepción de cosa juzgada es **parcial** en este caso, ya que, aunque el laudo arbitral de 2021 resolvió cuestiones relativas a los hechos ocurridos hasta esa fecha, **no abarca los hechos que ocurrieron después de dicha fecha**, ni las nuevas actuaciones u omisiones de los arrendadores que pudieron haberse presentado después de dicho laudo y que afectarían de nuevo el derecho del arrendatario al goce pacífico del inmueble arrendado.

Es importante señalar que la excepción de cosa juzgada no impide que se aborden nuevos hechos o circunstancias que no hayan sido resueltos en el laudo arbitral anterior, especialmente cuando se trata de situaciones que podrían haber ocurrido después de la última decisión definitiva en el proceso. De esta manera, si se han presentado nuevos hechos posteriores a los ya resueltos, como posibles actuaciones u omisiones de los arrendadores que afecten nuevamente el derecho de INVERBETANCUR S.A.S. al goce pacífico del inmueble, estos hechos deberán ser analizados en el contexto de este nuevo proceso.

Con fundamento en el análisis expuesto, este Tribunal concluye lo siguiente respecto a la excepción de cosa juzgada:

**PRIMERO**, se evidencia que los hechos anteriores al 23 de septiembre de 2021 fueron resueltos en el laudo arbitral proferido en esa misma fecha, dentro del proceso con radicado 2020-A0040, donde se decidieron las controversias sobre la

obligación de los ARRENDADORES de garantizar el goce pacífico de la cosa arrendada. Dicha decisión constituye una sentencia definitiva y ejecutoriada, que produce efectos de cosa juzgada parcial respecto a los hechos ocurridos hasta esa fecha.

SEGUNDO, respecto al Segundo Laudo Arbitral del 19 de febrero de 2024 (radicado 2022-A0061), este Tribunal concluye que las controversias relacionadas con los hechos ambientales anteriores al 23 de septiembre de 2021 también fueron zanjadas mediante providencia ejecutoriada, conforme lo señaló expresamente el tribunal arbitral de ese proceso. Sin embargo, se precisa que ninguna de las pretensiones formuladas por la sociedad INVERBETANCUR S.A.S., en este proceso fueron objeto de decisión en ese segundo laudo, lo que impide extender los efectos de cosa juzgada a tales reclamaciones.

TERCERO, la cosa juzgada parcial solo se extiende a los siguientes hechos resueltos en los procesos arbitrales anteriores:

- Cierre de baños (noviembre de 2019 – septiembre de 2021).
- Restricción en el uso del agua (noviembre de 2019 – septiembre de 2021).
- Impedimento en el uso del lavadero de vehículos (noviembre de 2019 – septiembre de 2021).
- Afectación al goce del inmueble derivada del comodato de los guajes (noviembre de 2019 – septiembre de 2021).
- Incumplimientos ambientales anteriores al 23 de septiembre de 2021.

CUARTO, los hechos que pueden ser objeto de debate en este proceso son:

- Las limitaciones continuadas al acceso al agua o baños posteriores al laudo del 23 de septiembre de 2021.
- Nuevas perturbaciones al goce del inmueble ocurridas después de los hechos contemplados en el laudo del 23 de septiembre de 2021.
- Impedimentos en el acceso al pozo séptico y áreas del inmueble para la toma de muestras, fotografías y demás requisitos exigidos por CORANTIOQUIA para la obtención del permiso de vertimientos, correspondientes a los hechos narrados en la demanda inicial entre los numerales 30 al 38, ocurridos a inicios de 2024.

Finalmente, la excepción de cosa juzgada opera parcialmente respecto de la pretensión primera de la sociedad INVERBETANCUR S.A.S., ya que, si bien los laudos arbitrales de 2021 y 2024 resolvieron controversias relacionadas con hechos anteriores al 23 de septiembre de 2021, no abarcan los hechos nuevos o sobrevinientes que pudieron haber ocurrido con posterioridad a esa fecha. En consecuencia, las nuevas actuaciones u omisiones alegadas por la sociedad

INVERBETANCUR S.A.S., que afecten el derecho al goce pacífico del inmueble, deberán ser analizadas en el contexto del presente proceso.

#### **4. Análisis del contrato**

El conflicto surge a partir de las alegaciones de ambas partes sobre presuntos incumplimientos en la ejecución de un contrato de arrendamiento comercial. Dicho contrato, como es ampliamente reconocido, genera una relación jurídica en la que una parte se obliga a conceder el uso y goce de un bien, ejecutar una obra o prestar un servicio, mientras que la otra se compromete a pagar un precio determinado por dicho beneficio. Esta relación se encuentra regulada en el artículo 1973 del Código Civil, aplicable al arrendamiento comercial.

En efecto, los señores GUILLERMO LEÓN RUIZ TAMAYO y ALTAGRACIA DEL SOCORRO GUTIÉRREZ RESTREPO arrendaron a la sociedad INVERBETANCUR S.A.S. un predio ubicado en la Finca La Vega, en el kilómetro 2 de la vía que comunica el municipio de Entrerríos con San Pedro de Los Milagros. Este contrato fue formalizado mediante documento privado, aportado con la demanda, sin que su validez haya sido objeto de discusión o impugnación por ninguna de las partes. Así pues, las partes convienen en que el contrato se suscribió el 4 de octubre de 2011, aunque las firmas de los arrendadores fueron reconocidas notarialmente el 1º de febrero de 2012, fecha en la que también se pactó el inicio de su ejecución. La parte convocada, al responder el primer hecho de la demanda y en el primer hecho de su demanda de reconvenCIÓN, reconoció que el contrato se celebró el 4 de octubre de 2011.

Sea del caso precisar que, para que un contrato se entienda perfeccionado en el momento de la aceptación, esta debe provenir directamente del destinatario de la oferta o de su representante. En caso contrario, es necesario determinar en qué momento quedó definitivamente consolidado el acuerdo. En ausencia de una prueba específica que determine este aspecto, la fecha consignada en el documento que formaliza el pacto será la referencia válida.

En suma, el análisis integral del material probatorio recaudado conforme a las reglas procesales, revela que no existe evidencia alguna que demuestre términos diferentes a los consignados en el documento de 4 de octubre de 2011. En consecuencia, este contrato constituye el marco jurídico sobre el cual el Tribunal basará su decisión.

#### **5. Pretensiones de la demanda inicial**

##### **5.1. Pretensión primera**

---

**VIGILADO**

Ministerio de Justicia y del Derecho

**PRIMERA:** Que se declare que el señor GUILLERMO LEÓN RUIZ TAMAYO y la señora ALTAGRACIA DEL SOCORRO GUTIERREZ RESTREPO violaron su principal obligación de ARRENDADORES de "librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada", al impedir en algunas oportunidades dicho goce y, en otras, entorpecer con sus acciones el libre ejercicio de su actividad en el inmueble arrendado a la sociedad INVERBETANCUR SAS, según el contrato de arrendamiento adjunto a la demanda".

#### 5.1.1. Hechos que fundamentan la petición

En el presente caso, INVERBETANCUR S.A.S. presentó demanda arbitral en contra de los arrendadores, señores GUILLERMO LEÓN RUIZ TAMAYO y ALTAGRACIA DEL SOCORRO GUTIÉRREZ RESTREPO, argumentando que estos han incurrido en incumplimientos reiterados de sus obligaciones contractuales derivadas del contrato de arrendamiento y el otrosí suscrito entre las partes. En particular, la parte demandante señala que se han vulnerado las siguientes disposiciones contractuales:

- **Cláusula Séptima:** Establece las obligaciones del arrendatario, garantizando el uso pacífico del inmueble y el cumplimiento de las obligaciones contractuales y normativas aplicables.
- **Cláusula Décima:** Define las obligaciones de los arrendadores, entre ellas, la de garantizar el uso y disfrute pacífico del inmueble sin perturbaciones.
- **Cláusula Penal:** Regula las sanciones aplicables en caso de incumplimientos que afecten la ejecución del contrato y el normal desarrollo de las actividades del arrendatario.

Los hechos expuestos en la demanda que sustentan la controversia incluyen:

1. **Restricciones arbitrarias en el acceso a áreas esenciales (Hechos 8, 11, 17, 24 y 29):** La parte demandante alega que los arrendadores impusieron restricciones en el acceso a los baños, cuarto de bodeguita y sistema de bombeo de agua, afectando gravemente la operación de la estación de servicio y generando perjuicios económicos. Estas restricciones se materializaron a través del cierre de accesos sin previo aviso y la negativa a permitir la reparación de equipos fundamentales para el funcionamiento del negocio.
2. **Alteración unilateral de candados y mecanismos de seguridad (Hechos 9, 14 y 22):** Se afirma que los demandados modificaron sin autorización los accesos al inmueble, impidiendo el uso adecuado de

instalaciones esenciales y limitando la operatividad del negocio. En varias ocasiones, personal autorizado por INVERBETANCUR S.A.S. se vio imposibilitado para acceder a áreas claves, lo que generó demoras en la prestación del servicio y afectaciones en la seguridad del establecimiento.

3. **Obstrucción de servicios esenciales (Hechos 12, 18, 21 y 26):** Según la demandante, se presentaron acciones deliberadas que limitaron el uso de los recursos hídricos y energéticos indispensables para el funcionamiento de la estación de servicio y del servicio de lavado de vehículos. Estas acciones incluyeron cortes intencionales del suministro de agua y electricidad, así como la omisión en la reparación de fallas previamente reportadas, lo que resultó en la interrupción del servicio a clientes y en la imposibilidad de operar de manera continua.
4. **Impacto negativo en la operación y perjuicios económicos (Hechos 15, 19, 27 y 30):** Se sostiene que la interrupción del acceso a las instalaciones esenciales ha generado afectaciones directas en la prestación del servicio, ocasionando pérdidas económicas considerables para INVERBETANCUR S.A.S. Estas pérdidas incluyen la disminución de la clientela, el incumplimiento de compromisos comerciales y la generación de costos adicionales para mitigar los efectos de las restricciones impuestas. Asimismo, estas situaciones han derivado en litigios y medidas precautorias impuestas por entidades competentes en contra de la parte demandante.
5. **Imposibilidad de renovar permisos ante CORANTIOQUIA y afectación de actividades comerciales (Hechos 13, 20, 25 y 31):** La parte demandante sostiene que las perturbaciones generadas por los arrendadores impidieron el acceso al lote de terreno donde se realizaban los vertimientos de aguas residuales, necesarios para obtener información técnica y entregarla al laboratorio encargado de las caracterizaciones ambientales exigidas por CORANTIOQUIA. Debido a estas restricciones, INVERBETANCUR S.A.S. no pudo renovar los permisos ambientales requeridos, lo que derivó en la imposibilidad de continuar con las actividades de lavado de vehículos, afectando gravemente su operación y generando pérdidas económicas significativas.

#### **5.1.2. Fundamentos jurídicos de la petición**

INVERBETANCUR S.A.S. sustenta su pretensión de incumplimiento contractual con base en los principios generales del derecho de contratos, en particular, el principio de buena fe y el cumplimiento efectivo de las obligaciones pactadas. La parte demandante argumenta que los arrendadores han incurrido en una violación

sistemática de sus deberes contractuales, obstaculizando el uso pacífico del inmueble y afectando la operación comercial, lo que contraviene lo estipulado en el contrato de arrendamiento.

En primer lugar, el demandante invoca el principio de fuerza vinculante del contrato (*pacta sunt servanda*), conforme al cual las partes deben cumplir estrictamente con lo acordado. Sostiene que, al establecer el contrato la obligación de los arrendadores de garantizar el acceso y disfrute del inmueble sin perturbaciones, cualquier acción que restrinja dicho acceso constituye un incumplimiento grave de las obligaciones contractuales. En este sentido, la obstrucción reiterada del acceso a los baños, bodegas y sistemas de bombeo, así como las modificaciones unilaterales en los mecanismos de seguridad, han generado una afectación directa a la actividad comercial de la estación de servicio, privando al demandante del uso adecuado del bien arrendado.

En segundo lugar, el demandante enfatiza la aplicación del principio de buena fe contractual, consagrado en el Código Civil y en el Código de Comercio, que impone a las partes la obligación de actuar con lealtad y transparencia en la ejecución del contrato. Argumenta que las acciones de los arrendadores, al impedir deliberadamente la prestación de los servicios de lavado de vehículos y la renovación de permisos ante CORANTIOQUIA, reflejan una conducta abusiva y contraria a la buena fe, ya que han colocado a la parte demandante en una situación de indefensión y han afectado su estabilidad comercial.

Asimismo, el demandante señala que la conducta de los arrendadores configura una perturbación indebida en la tenencia del inmueble, lo cual infringe expresamente la cláusula décima del contrato, en la que se establece la obligación del arrendador de garantizar el uso pacífico del bien. En respaldo de su argumento, invoca jurisprudencia nacional que reconoce que la negativa injustificada de acceso a las instalaciones arrendadas equivale a una vulneración del derecho del arrendatario a la posesión legítima y pacífica del inmueble, lo que habilita la declaratoria de incumplimiento contractual y la imposición de sanciones.

### **5.1.3. De lo acreditado dentro del proceso**

De lo evidenciado en el proceso administrativo adelantado ante CORANTIOQUIA y de los oficios aportados al expediente, se constata que INVERBETANCUR S.A.S., por su parte, adelantó los trámites requeridos para la renovación del permiso de uso de aguas y vertimientos conforme a la normatividad ambiental vigente. El procedimiento se desarrolló de la siguiente manera:

1. Otorgamiento del permiso original: Mediante Resolución 1301-9835 del 10 de enero de 2013, CORANTIOQUIA concedió a INVERBETANCUR S.A.S. un permiso de uso de agua y vertimientos con una vigencia de cinco años para la operación de la estación de servicio y el servicio de lavado de vehículos en el inmueble arrendado.
2. Primera prórroga del permiso: Mediante la Resolución No. 160TH-RES1705-2153 del 03 de mayo de 2017, se prorrogó el permiso por un período adicional de cinco años, extendiendo su vigencia hasta mayo de 2022. Durante este periodo, la sociedad cumplió con las obligaciones derivadas del permiso, incluyendo la adecuada disposición de vertimientos y el cumplimiento de estándares ambientales exigidos por la autoridad.
3. Solicitud de renovación para un nuevo periodo de cinco años: Con el fin de continuar con la operación del servicio de lavado de vehículos, en el año 2021, INVERBETANCUR S.A.S. inició el trámite para la renovación del permiso ante CORANTIOQUIA, tal como se evidencia del radicado No. 160TH-CON2211-3941 del 5 de marzo de 2021. Dentro de los requisitos exigidos para la aprobación, se encontraba la presentación de una caracterización de aguas residuales, que consistía en un estudio técnico sobre los vertimientos generados por la actividad desarrollada en la estación de servicio.
4. Impedimentos en la recolección de muestras: Para llevar a cabo la caracterización de aguas residuales, resultaba necesario tomar muestras directamente de la fuente de vertimiento, ubicada en un área del inmueble arrendado. Sin embargo, el arrendador, señor GUILLERMO LEÓN RUIZ TAMAYO, se negó de manera reiterada a permitir el ingreso del personal técnico encargado de realizar dichas pruebas, a pesar de las múltiples solicitudes efectuadas por la empresa y de la insistencia de CORANTIOQUIA en la importancia de este procedimiento para la renovación del permiso.
5. Consecuencias de la negativa del arrendador: Ante la imposibilidad de realizar la caracterización exigida, CORANTIOQUIA no continuó con el proceso de renovación y, en consecuencia, el permiso de uso de agua y vertimientos venció en mayo de 2022 sin ser prorrogado y se archivó por la entidad en noviembre de 2022. Como resultado, INVERBETANCUR S.A.S. suspendió indefinidamente la actividad de lavado de vehículos.
6. Nuevo trámite de permiso en 2023 y su desistimiento: Posteriormente, a través del radicado No. 160TH-COE2301-1673 del 18 de enero de 2023, INVERBETANCUR S.A.S. inició un nuevo trámite para obtener el permiso

de vertimientos requerido para la operación del servicio de lavado de vehículos. Este procedimiento culminó con la expedición de la Resolución 160TH-RES2303-1120 del 29 de marzo de 2023, mediante la cual CORANTIOQUIA concedió el permiso, sujeto a la presentación de información adicional relacionada con los vertimientos.

Así pues, durante el año 2023, CORANTIOQUIA requirió a INVERBETANCUR S.A.S. la presentación de soportes técnicos y ampliaciones sobre los estudios realizados a través de comunicados radicados con No. 160TH-Col12301-1131 del 18 de enero de 2023<sup>39</sup>, 160TH-ADM2302-1332 del 29 de marzo de 2023<sup>40</sup>, informe técnico radicado con No. 040-IT2306-7650 del 26 de junio de 2023<sup>41</sup>, Acto Administrativo No. 040-ADM2309-6727 del 13 de septiembre de 2023<sup>42</sup>, Resolución No. 040-RES2311-6277 del 29 de noviembre de 2023<sup>43</sup>, entre otros. Sin embargo, debido a la falta de respuesta por el señor GUILLERMO LEÓN RUIZ TAMAYO para acceder a la zona de vertimento y trabas evidencidas impuestas por el arrendador, la empresa no pudo allegar los documentos exigidos ya que el acceso al área de vertimientos seguía restringido. Finalmente, ante la imposibilidad de cumplir con los requerimientos administrativos dentro del plazo otorgado por la autoridad ambiental, INVERBETANCUR S.A.S. desistió del trámite de permiso, lo que consolidó la imposibilidad de continuar con la actividad de lavado de vehículos en el inmueble arrendado.

7. Afectación del cumplimiento normativo: Se evidenció que la negativa del arrendador no solo impidió la continuidad de la actividad comercial de la empresa, sino que además la puso en una situación de incumplimiento involuntario frente a las obligaciones ambientales establecidas por la autoridad competente. Esto derivó en la necesidad de adoptar medidas alternativas para la gestión de vertimientos que no resultaron viables y en la imposibilidad de explotar una parte esencial del negocio para el cual se había suscrito el contrato.

---

<sup>39</sup> Por el cual, en respuesta al Oficio No. No. 160TH-COE2301-1673 del 18 de enero de 2023. se solicitó información adicional.

<sup>40</sup> Por el cual se admitió una nueva solicitud presentada por INVERBETANCUR S.A.S., de "Permiso de Vertimientos de Aguas Residuales Domésticas – ARD- y Aguas Residuales No Domésticas al Agua".

<sup>41</sup> Por el cual se conceptúo sobre la visita realizada los días 16, 17, 18 y 19 de mayo de 2023 y se recomienda allegar información adicional.

<sup>42</sup> Por el cual se requiere que allegue información complementaria.

<sup>43</sup> Por la cual se otorgó el plazo de un (1) mes para aportar la información requerida en el Acto Administrativo No. 040-ADM2309-6721 del 13 de septiembre de 2023.

Ahora bien, de conformidad con los interrogatorios de parte<sup>44</sup> y las pruebas testimoniales<sup>45</sup> rendidas en audiencia del 28 de octubre de 2024, se evidencia que

---

**<sup>44</sup> INTERROGATORIO DE PARTE DEL SEÑOR: FRANCISCO ARMANDO CALLE BETANCUR**

**REANUDA EL APODERADO DE LA PARTE CONVOCADA. PREGUNTADO:** ¿Es cierto que INVERBETANCUR no gestionó con CORANTIOQUIA previamente el permiso de vertimientos para ejercer la actividad de lavado de vehículos? **CONTESTÓ:** Siempre, siempre tuvimos el permiso y lo ejercimos. **PREGUNTADO:** ¿Es cierto que a INVERBETANCUR actualmente se le adelanta una investigación por violación de las normas ambientales, en razón de no contar con permiso de vertimientos y autorización para el lavado de vehículos? **CONTESTÓ:** No es cierto. **PREGUNTADO:** ¿Es cierto que, en visita de CORANTIOQUIA, constató que INVERBETANCUR, con la actividad de lavado de vehículos, contaminaba con lodos, grasas y aceites, el suelo y el cauce de la quebrada Toruro? **CONTESTÓ:** No es cierto. **PREGUNTADO:** ¿Es cierto que con los vertimientos de aguas contaminadas de lodos, grasas y aceites, al suelo y cauce de la quebrada Toruro, afectó la finca del señor Guillermo Ruiz? **CONTESTÓ:** No es cierto y no lo conozco tampoco.

**<sup>45</sup> DECLARACIÓN DE LA SEÑORA: MELISSA GARIZÁBALO MOLINA**

**PREGUNTADA:** Hay un documento del 22 de noviembre del 2022, que es el documento TH7201142, donde CORANTIOQUIA emite una constancia de archivo número 160TH 22113941 del 22 de noviembre del 2022, esa constancia de archivo dice que se archiva el expediente por vencimiento del permiso; ¿usted nos puede explicar qué es eso? **CONTESTÓ:** Bueno, en realidad eso es una respuesta que nos da CORANTIOQUIA a nosotros del desistimiento de la solicitud del permiso de vertimiento que nosotros realizamos; ellos ahí colocan que es el cierre de archivo porque, obviamente, cuando pues no se sigue el proceso, en este caso, que lo desistimos, ellos ya archivan; por eso colocan ellos “archivo”; pero la realidad es que fue un desistimiento que hicimos nosotros del permiso a, pues..., a raíz de todo el proceso. **PREGUNTADA:** ¿Nos puede explicar el procedimiento que se llevó hasta que se llegó al archivo del expediente? **CONTESTÓ:** Bueno, nosotros iniciamos la solicitud de este nuevo permiso de vertimientos, presentamos los documentos a la autoridad ambiental; ellos siempre lo revisan y nos hacen unos requerimientos, como es, digamos, el debido proceso; nosotros dimos respuesta a parte de esos requerimientos, sin embargo, entre los requerimientos estaba una autorización que nos tenía que dar el señor Guillermo para la solicitud del permiso, como tal. Se le hicieron varias solicitudes para que nos diera la autorización, no hubo respuesta alguna; hubo muchas trabas en las solicitudes de los diversos permisos que se pidieron para las caracterizaciones y demás, documentos que debíamos presentar. Pues, a raíz de todos esos impedimentos que se nos presentaron, pues con la gerencia se hizo el análisis de que íbamos a desistir del permiso de vertimiento e íbamos a optar por otra forma de no generar vertimientos, entonces, ahí fue cuando hicimos todo un proceso, asesorado, y se solicitó a CORANTIOQUIA desistir del permiso porque teníamos muchas trabas y no había forma de poder seguir con el proceso. **PREGUNTADA:** ¿Y por qué el señor Guillermo necesitaba expedir un permiso para eso? ¿Por qué se le tenía que solicitar el permiso al señor Guillermo? **CONTESTÓ:** Bueno, dentro de los requisitos que nos pidió CORANTIOQUIA para la solicitud del permiso, estaba tácitamente que el dueño del lote, porque como estamos arrendados, el dueño del lote debería dar la autorización para hacer la solicitud del permiso de vertimientos, en este caso, entonces por eso era importante tenerlo, porque, si no, no había forma de proseguirlo. **PREGUNTADA:** Y dijo anteriormente que, como no se conseguían los permisos, iban a optar por otra forma, ¿y qué otra forma había, o qué pasaba? **CONTESTÓ:** Pues la otra forma que tomamos era no generar vertimientos en la estación, es decir, podíamos seguir operando pero cambiando el vertimiento; en este caso, lo convertíamos en unas trampas de grasa cerradas, se seguía todo un proceso de recolección y disposición de residuos; y a CORANTIOQUIA se le presentó el plan cómo

haríamos ese cero vertimientos. PREGUNTADA: ¿Y entonces por qué desistieron de continuar con eso? CONTESTÓ: Desistimos del permiso porque no podíamos seguir cumpliendo con los requisitos que ellos nos pedían, a causa de las trabas del señor.

PREGUNTADA: Cuénteme una cosa, dentro de sus funciones en INVERBETANCUR, ¿usted ha sido encargada o ha conocido de los proceso que lleva la EDS Entrerríos para efectos del cumplimiento de los requerimientos ambientales? CONTESTÓ: Sí, señor, está dentro de mis funciones encargarme de la parte ambiental y de dar respuesta a los requerimientos de CORANTIOQUIA, en este caso. PREGUNTADA: ¿INVERBETANCUR ha activado o ha ejercido las actividades en la EDS Entrerríos sin permiso de vertimientos y sin permiso de las aguas? CONTESTÓ: No, señor. PREGUNTADA: Hay un documento del 22 de noviembre del 2022, que es el documento TH7201142, donde CORANTIOQUIA emite una constancia de archivo número 160TH 22113941 del 22 de noviembre del 2022, esa constancia de archivo dice que se archiva el expediente por vencimiento del permiso; ¿usted nos puede explicar qué es eso? CONTESTÓ: Bueno, en realidad eso es una respuesta que nos da CORANTIOQUIA a nosotros del desistimiento de la solicitud del permiso de vertimiento que nosotros realizamos; ellos ahí colocan que es el cierre de archivo porque, obviamente, cuando pues no se sigue el proceso, en este caso, que lo desistimos, ellos ya archivan; por eso colocan ellos "archivo"; pero la realidad es que fue un desistimiento que hicimos nosotros del permiso a, pues..., a raíz de todo el proceso. PREGUNTADA: ¿Nos puede explicar el procedimiento que se llevó hasta que se llegó al archivo del expediente? CONTESTÓ: Bueno, nosotros iniciamos la solicitud de este nuevo permiso de vertimientos, presentamos los documentos a la autoridad ambiental; ellos siempre lo revisan y nos hacen unos requerimientos, como es, digamos, el debido proceso; nosotros dimos respuesta a parte de esos requerimientos, sin embargo, entre los requerimientos estaba una autorización que nos tenía que dar el señor Guillermo para la solicitud del permiso, como tal. Se le hicieron varias solicitudes para que nos diera la autorización, no hubo respuesta alguna; hubo muchas trabas en las solicitudes de los diversos permisos que se pidieron para las caracterizaciones y demás, documentos que debíamos presentar. Pues, a raíz de todos esos impedimentos que se nos presentaron, pues con la gerencia se hizo el análisis de que íbamos a desistir del permiso de vertimiento e íbamos a optar por otra forma de no generar vertimientos, entonces, ahí fue cuando hicimos todo un proceso, asesorado, y se solicitó a CORANTIOQUIA desistir del permiso porque teníamos muchas trabas y no había forma de poder seguir con el proceso. PREGUNTADA: ¿Y por qué el señor Guillermo necesitaba expedir un permiso para eso? ¿Por qué se le tenía que solicitar el permiso al señor Guillermo? CONTESTÓ: Bueno, dentro de los requisitos que nos pidió CORANTIOQUIA para la solicitud del permiso, estaba tácitamente que el dueño del lote, porque como estamos arrendados, el dueño del lote debería dar la autorización para hacer la solicitud del permiso de vertimientos, en este caso, entonces por eso era importante tenerlo, porque, si no, no había forma de proseguirlo. PREGUNTADA: Y dijo anteriormente que, como no se conseguían los permisos, iban a optar por otra forma, ¿y qué otra forma había, o qué pasaba? CONTESTÓ: Pues la otra forma que tomamos era no generar vertimientos en la estación, es decir, podíamos seguir operando pero cambiando el vertimiento; en este caso, lo convertíamos en unas trampas de grasa cerradas, se seguía todo un proceso de recolección y disposición de residuos; y a CORANTIOQUIA se le presentó el plan cómo haríamos ese cero vertimientos. PREGUNTADA: ¿Y entonces por qué desistieron de continuar con eso? CONTESTÓ: Desistimos del permiso porque no podíamos seguir cumpliendo con los requisitos que ellos nos pedían, a causa de las trabas del señor. PREGUNTADA: Bueno, cuénteme una cosa, esos permisos venían vigentes desde el 2012 hasta el 2022, ¿cómo era el proceso?, primero fue un permiso de 5 años ¿y qué paso? CONTESTÓ: El permiso pues lo otorgaron inicialmente por un término de 5 años, luego hubo una cesión a INVERBETANCUR y hubo una renovación del permiso; el permiso pues estaba vigente hasta el 2022 y se realizaron todos los procesos para continuarlo; sin embargo, como le menciono, «hubieron» las trabas que atrasaron el proceso. PREGUNTADA: Y cuénteme una cosa, ¿por qué empezaron las trabas y empezaron los problemas con el permiso? CONTESTÓ: Pues, para

los arrendadores incurrieron en un incumplimiento de sus obligaciones contractuales a partir del 23 de septiembre de 2021. Dicha fecha corresponde a la expedición del Primer Laudo Arbitral, en el cual se analizaron y resolvieron controversias previas entre las partes, lo que implica la existencia de cosa juzgada en relación con algunos aspectos del litigio.

El análisis de la prueba testimonial y documental permite concluir que, posterior a dicho laudo, los arrendadores persistieron en su conducta obstrutiva, impidiendo el uso pacífico del inmueble y afectando la operación comercial del demandante. En particular, se acreditó que los demandados negaron reiteradamente el acceso a zonas esenciales del predio, como los baños, el área de vertimientos y el sistema de bombeo de agua, lo que generó afectaciones directas en la prestación del servicio de lavado de vehículos.

Se desprende de las pruebas testimoniales que el demandante inició los trámites para la renovación de su permiso de vertimientos, cumpliendo con las exigencias administrativas establecidas por CORANTIOQUIA. Sin embargo, el proceso se vio frustrado por la negativa de los arrendadores a permitir el ingreso del personal técnico encargado de la caracterización de aguas residuales, requisito indispensable para la obtención del permiso ambiental. Dicha obstrucción impidió la culminación del procedimiento administrativo y llevó al archivo del trámite por parte de CORANTIOQUIA, lo que resultó en la suspensión indefinida de la actividad de lavado de vehículos.

Lo anterior evidencia que los arrendadores incumplieron la obligación contractual de "librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada" e impidieron el cumplimiento de las obligaciones normativas ambientales del demandante, colocando a la empresa en una situación de indefensión frente a la autoridad ambiental.

---

continuar con el permiso de vertimiento, la renovación como tal, se requiere un documento que se llama "caracterización de aguas residuales", esa caracterización de, pues..., los documentos deben presentarse antes de que se venza el permiso, ¿cierto?, que se nos vencía en el 2022; nosotros iniciamos ese proceso de caracterización, debíamos presentarla en una fecha establecida por CORANTIOQUIA, sin embargo, pues los laboratorios que son acreditados por el IDEAM nos pedían que debían acercarse a la fuente donde se hacía el vertimiento, para ellos poder..., para que continuáramos el proceso con ellos, ¿cierto?, para la toma de muestras y demás; sin embargo, en su momento, pues se le solicitó al señor Guillermo la entrada al lote; el señor Guillermo nos respondió, por una carta, que no nos permitía la entrada al lote, por recomendación de sus abogados, porque estaban en un proceso; y, pues eso definitivamente dificultó la entrega de información que requeríamos y, obviamente, la toma de las muestras, entonces por eso no se pudo seguir con el proceso de presentar la caracterización.

En conclusión, del análisis del procedimiento administrativo ante CORANTIOQUIA y de las pruebas aportadas, se evidencia que la falta de renovación del permiso de vertimientos no fue atribuible a la empresa INVERBETANCUR S.A.S., sino a la conducta obstructiva del arrendador, quien impidió el acceso a la zona de recolección de muestras, generando con ello la imposibilidad material de cumplir con los requisitos exigidos por la autoridad ambiental y, en consecuencia, la suspensión de una parte fundamental de la actividad comercial de la demandante.

Por último, con fundamento en las pruebas testimoniales, documentales y los interrogatorios de parte practicados en el proceso, el Tribunal concluye que los arrendadores GUILLERMO LEÓN RUIZ TAMAYO y ALTAGRACIA DEL SOCORRO GUTIÉRREZ RESTREPO incumplieron de manera reiterada e injustificada sus obligaciones contractuales a partir del 23 de septiembre de 2021. En particular, se acreditó que impidieron el acceso del arrendatario a zonas esenciales del inmueble, obstaculizando la renovación del permiso de vertimientos requerido para la operación del servicio de lavado de vehículos y afectando gravemente la actividad comercial de INVERBETANCUR S.A.S.

## 5.2. Pretensión segunda

**SEGUNDA:** Que, como consecuencia de la decisión anterior, se declare que el contrato de arrendamiento convenido entre los arrendadores GUILLERMO LEON RUIZ TAMAYO y ALTAGRACIA DEL SOCORRO GUTIERREZ RESTREPO, como arrendadores, e INVERBETANCUR SAS, como arrendataria, ha terminado debido a la violación de las obligaciones por parte de los arrendadores.

Para resolver la pretensión de terminación del contrato del demandante principal con fundamento en la cláusula décima quinta del contrato<sup>46</sup>, la causal aplicable al presente caso y la invocada por el demandante es la del literal c), *Por sentencia judicial que declare terminado el contrato*.

Del análisis probatorio realizado por este Tribunal, se ha evidenciado que los arrendadores impidieron el goce pacífico del inmueble al restringir el acceso a zonas clave del mismo, afectando las actividades comerciales del arrendatario y generando una afectación grave en su operación, como se explicó al resolver sobre la pretensión primera.

---

<sup>46</sup> **DÉCIMA QUINTA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** Además de las consignadas en la Ley, son causas para dar por terminado el presente contrato, las siguientes: a) La expiración del plazo estipulado para su duración. b) El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas en la cláusula séptima de este contrato. c) Por sentencia judicial que declare terminado el contrato.

Ahora respecto de la gravedad de este incumplimiento, es decir de impedir el goce o uso de la cosa, en un contrato de arrendamiento la Corte Suprema de Justicia ha expresado al respecto<sup>47</sup>:

*"4.3.1. La naturaleza jurídica, definición, elementos, obligaciones, efectos y demás particularidades del contrato de arrendamiento se encuentran reguladas en los preceptos contenidos en el Título XXVI del Código Civil. Se aplican por remisión a los convenios nacidos en el ámbito mercantil, según reza el artículo 822 del Código de Comercio, salvo en lo especial que prevea ese plexo normativo."*

*"4.3.2. En los términos del canon 1973 del Código Civil, el arrendamiento "es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa ( ...) y la otra a pagar por este ( ...) un precio determinado".*

*"4.3.2.1. Como se lee, uno de los elementos esenciales del acuerdo es "la concesión del goce o uso de la cosa" 1. Sin duda, es el requisito definitorio que le da singularidad y alrededor del cual se ha diseñado una variada protección legal. Se intensifica cuando, por ejemplo, el disfrute tiene por objeto un local comercial destinado a un establecimiento de comercio. Su incidencia en la economía nacional así lo amerita."*

*"En ese evento, el espacio y el bien mercantil se interrelacionan como un todo para realizar los fines de la empresa (artículo 515 del Código de Comercio2). La permanencia en el tiempo y, por supuesto, el esfuerzo constante del comerciante, allanan el camino para que sobre esa estructura se consoliden derechos inmateriales como el contrato de arrendamiento; pero, además, que se creen y proyecten otros intangibles que dan un cariz de crecimiento continuo, robusto y estable a la unidad económica. Son estos, v. gr., la clientela, el "good will", el posicionamiento en el gremio, entre otros. Sobre el particular, esta Corte ha destacado: (...)"*

*"(...) De esa manera, la funcionalidad del establecimiento de comercio se optimiza para reportar una multiplicidad de beneficios para el empresario, clientes, propietarios de bienes y, en general, para el mercado. Un asunto no de poca monta, que el ordenamiento jurídico debe resguardar."*

---

<sup>47</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA Magistrado Ponente, SC2500-2021, Radicación N° 08001-31-03-010-2013-00168-01, (Aprobado en Sala virtual de once de febrero de dos mil veintiuno), Bogotá, D. C., veintitrés (23) de junio de dos mil veintiuno (2021).

*4.3.2.2. El alcance del derecho a gozar la cosa arrendada es omnicomprensivo de los distintos elementos que permiten que el establecimiento de comercio desarrolle la función a la que sirve. La protección legal de este derecho va más allá de garantizar el disfrute del espacio físico y se amplía a todos los intangibles agregados al inmueble, que contribuyen a mejorar el propósito de la empresa y, con mayor razón, cuando no está aislado el bien arrendado, sino formando parte de un conjunto arquitectónico, propiedad horizontal o bienes comunes.*

*Según el legislador colombiano, para garantizar la prerrogativa del arrendatario de gozar de la cosa arrendada en los términos indicados, se imponen correlativamente al arrendador diferentes obligaciones cuya literalidad, entendimiento y teleología explican la manera apropiada para amparar aquella salvaguarda.*

*2(i) Unas, previstas en los numerales 2º y 3º del artículo 1982 del Código Civil. La primera, manda preservar y sostener la cosa arrendada "en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada"; esto es, del buen funcionamiento del establecimiento de comercio. La segunda, dispone "librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce" del bien.*

*Por un lado, debe conservar la cosa en condiciones que le permitan al arrendatario usar, disfrutar o explotar plenamente el aludido bien mercantil, incluyendo, todos los bienes materiales o los inmateriales que se le aúnan; los cuales, en conjunto mejoran, fortalecen y sirven a la función destinada. Por el otro, debe repeler todo acto externo que pueda alterar, ora transitoria, ya definitivamente el goce pacífico del negocio.*

*(ii) Esas obligaciones, en los términos del artículo 1603 ejúsdem, deben cumplirse con la corrección dimanante de la buena fe que campea en toda la actividad negocial.*

*En concreto, le dicta, procurar realizar lo necesario y que esté a su alcance para que el arrendatario no deba preocuparse porque el estado del inmueble sea un obstáculo para desarrollar el objeto social de su empresa o una perturbación indebida a su tranquilidad. Cuestiones simples y razonables, que resultan indispensables para el efectivo goce del bien."*

De acuerdo con lo anterior, permitir el goce de la cosa arrendada es una de las obligaciones fundamentales del arrendador para garantizar la ejecución del contrato de arrendamiento, y que el arrendatario pueda así desarrollar las actividades sobre dicho inmueble

En suma, dado que se ha demostrado el incumplimiento grave por parte de los arrendadores en garantizar el uso pacífico del inmueble, afectando el desarrollo de la actividad del demandante, el Tribunal encuentra que dicho incumplimiento es de tal entidad que permite declarar la terminación del contrato de arrendamiento, como lo solicitó el demandante principal.

### **5.3. Pretensión tercera**

**TERCERA:** Que, como consecuencia de las declaraciones anteriores, se condene a los arrendadores GUILLERMO LEON RUIZ TAMAYO y ALTAGRACIA DEL SOCORRO GUTIERREZ RESTREPO a pagar a la arrendataria INVERBETANCUR SAS los perjuicios causados a la sociedad, a saber:

- a) La suma de CUARENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CIENTO SEIS PESOS (\$46.768.106) por concepto de las utilidades dejadas de percibir por la explotación comercial de la estación de servicios durante los meses transcurridos entre el 1 de septiembre de 2020 (fecha de terminación de la pandemia COVID-19) y el 1 de febrero de 2027 (fecha de terminación del contrato de arrendamiento), correspondientes a 77 meses a razón de \$607.378 mensuales. Esta suma refleja la disminución de las utilidades debido al entorpecimiento de los arrendadores en la legítima explotación comercial de la arrendataria, lo que llevó al cierre del lavadero de automotores y a la reducción en la venta de combustibles.

La parte convocante ha solicitado el reconocimiento y pago de la suma de CUARENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CIENTO SEIS PESOS (\$46.768.106) M/CTE., a título de lucro cesante, derivado de las utilidades dejadas de percibir por la explotación comercial de la estación de servicio EDS ENTRERRÍOS. Dicha suma, según lo expuesto en la demanda, correspondería a las utilidades no generadas durante el período comprendido entre el 1 de septiembre de 2020, fecha en que el convocante considera que finalizó la pandemia de COVID-19, y el 1 de febrero de 2027, fecha en que culminaría la vigencia del contrato de arrendamiento, esto es, un total de setenta y siete (77) meses, a razón de SEISCIENTOS SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS (\$607.378) mensuales.

El convocante fundamenta su pretensión en la supuesta disminución de las utilidades de la estación de servicio, atribuida al entorpecimiento generado por los arrendadores en la legítima explotación comercial del establecimiento. Según lo manifestado, tales actos habrían ocasionado el cierre del servicio de lavado de

automotores y una reducción en la venta de combustibles, afectando la rentabilidad del negocio.

Ahora bien, este Tribunal observa que la pretensión indemnizatoria planteada se sustenta en la figura del lucro cesante, entendido este como la ganancia dejada de percibir como consecuencia de un hecho imputable a un tercero. No obstante, para que proceda su reconocimiento, es imperativo que el demandante acredite de manera fehaciente la existencia del perjuicio, su cuantía y, especialmente, el nexo causal entre la conducta del demandado y el daño alegado.

En primer lugar, el Tribunal observa que en los hechos 36 y 38 de la demanda, el convocante principal expuso lo siguiente:

**Hecho 36.** *"INVERBETANCUR por la EDS ENTRERRIOS, tuvo utilidades por el año 2015 de \$ 16.475.278, en el año 2016 \$ 21.671.799, en el año 2017 \$ 14.793.351, en el año 2018 tuvo pérdidas por \$ 4.072.859, en el año 2019 también tuvo perdidas por \$ 12.424.915. lo que indica que durante estos cinco (5) años, tuvo utilidades promedio de \$ 7.288.531. En el año de 2020, fecha de la pandemia del covid 19. las pérdidas fueron de \$ 31.105.137. en 2021 perdidas de \$ 2.219.983 en el año 2022 \$ 63.651.751 y en el año 2023 \$ 53.6.22.189. Lo que indica que desde que empezaron los impedimentos y trabas de parte de los arrendadores para el funcionamiento del lavadero, empezaron las pérdidas de la estación, lo que es lógico porque como podrá observarse la actividad de la estación rebajo ostensiblemente por la falta del lavadero que atraía clientela para el lavado del automotor y el tanqueo respectivo, pero al faltar el lavado no había tanqueo de esos automotores".*

**Hecho 37.** *"Entre el 1 de septiembre de 2020 (fecha de terminación de la pandemia COVID-19) y el 1 de febrero de 2027 (fecha de terminación del contrato de arrendamiento), han transcurrido 77 meses, con una pérdida mensual estimada en \$607.378, lo que equivale a un total de \$46.768.106."*

Ahora bien, es preciso señalar que, conforme al dictamen pericial presentado por la parte convocante y la convocada en reconvenión, INVERBETANCUR S.A.S. cesó sus actividades comerciales en la EDS ENTRERRÍOS el 27 de febrero de 2024. Además, como se expuso previamente, las presuntas situaciones de incumplimiento por parte de los arrendadores iniciaron en noviembre de 2019, pero fueron objeto de decisión en el laudo arbitral del 23 de septiembre de 2021, el cual hace tránsito a cosa juzgada, razón por la cual este Tribunal no puede pronunciarse sobre aspectos anteriores a dicha fecha.

En el dictamen pericial, el perito clasificó esta reclamación en lucro cesante pasado o consolidado y lucro cesante futuro, considerando un período total de 73 meses y cuantificándolo en \$162.663.640. Para el lucro cesante consolidado, estableció un período indemnizable desde el 1 de enero de 2021 hasta la fecha en que INVERBETANCUR SAS cesó sus actividades comerciales en la EDS ENTRERRÍOS, es decir, el 27 de febrero de 2024, lo que equivale a 37,87 meses. Adicionalmente, determinó una segunda liquidación correspondiente al período comprendido entre el 28 de febrero de 2025 y el 31 de julio de 2025, obteniendo un valor total de \$101.433.702. Por su parte, el lucro cesante futuro fue calculado para un período indemnizable de 30,03 meses, arrojando un valor de \$61.229.938.

**De lo anterior se desprende que, mientras en la demanda INVERBETANCUR SAS solicitó una indemnización de \$46.768.106, en el dictamen pericial se determinó una suma sustancialmente superior, de \$162.663.640. Esta discrepancia evidencia que el demandante no ha sido preciso en la cuantificación del daño reclamado.**

Adicionalmente, este Tribunal, en ejercicio de sus funciones, encuentra un vicio metodológico en la fórmula utilizada por el perito, toda vez que el cálculo del lucro cesante se basó en los ingresos totales de INVERBETANCUR S.A.S., sin diferenciar los ingresos específicamente derivados del servicio de lavado de vehículos. Cabe recordar que la afectación alegada en la demanda se circumscribe exclusivamente a la imposibilidad de continuar con dicha actividad, en razón del incumplimiento de los arrendadores al impedir la renovación de los permisos de vertimientos ante CORANTIOQUIA.

Dado lo anterior, el Tribunal no cuenta con elementos probatorios que permitan establecer con certeza la forma en que los ingresos específicos por concepto de lavado de vehículos se vieron reducidos a raíz de las actuaciones de los arrendadores. Por el contrario, se advierte que los estados financieros de INVERBETANCUR S.A.S. evidencian una tendencia decreciente en los ingresos de la sociedad, incluso antes de la ocurrencia de los hechos materia del presente proceso. Esta información se encuentra reflejada en los anexos a los estados financieros, en particular en los *Estados de Resultados Integrales* de la sociedad para cada vigencia entre 2015 y 2024, los cuales fueron aportados con el dictamen pericial y resaltados por el perito en su declaración del 20 de diciembre de 2024.

De los datos financieros se desprende lo siguiente respecto a los ingresos derivados exclusivamente del lavado de vehículos:

- 2015: \$7.264.100
- 2016: \$10.254.300

- 2017: \$7.234.900
- 2018: \$6.166.000
- 2019: \$4.250.000
- 2020: \$760.000
- 2021 (cuando ya se presentaban las presuntas irregularidades por parte de los arrendadores): \$5.867.229
- 2022: \$0
- 2023: \$0
- 2024: No se reporta actividad.

Tomando como referencia estos valores y aplicando el método utilizado por la convocante en la demanda para ponderar el ingreso anual por este concepto, se obtiene un valor promedio de \$5.970.932 anuales, lo que equivale a un ingreso mensual estimado de \$497.577.

Por tanto, considerando que este Tribunal solo puede pronunciarse respecto del período posterior al 23 de septiembre de 2021—fecha a partir de la cual no opera la cosa juzgada—, y aplicando la suma mensual de \$497.577, el período indemnizable de 42 meses, contado a partir del 23 de septiembre de 2021 hasta el 10 de abril de 2025, fecha de terminación del contrato de arrendamiento comercial, arroja un total de \$20.898.234.

En consecuencia, este Tribunal reconocerá a favor de INVERBETANCUR S.A.S. la suma de **VEINTE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS (\$20.898.234) M.L.**, de conformidad con los cálculos expuestos y las razones jurídicas desarrolladas.

- b) La suma de SETENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTIÚN PESOS (\$72.634.921) M.L., por concepto del pago que la sociedad INVERBETANCUR SAS debe realizar a ZEUS por la terminación anticipada del contrato de suministro. De este valor, \$66.031.746 corresponden al reintegro de la suma cancelada por concepto de prima comercial para el período comprendido entre el 27 de febrero de 2024 y el 17 de enero de 2027, y \$6.603.175 equivalen a la cláusula penal por incumplimiento, calculada como el 10% del valor pagado por esa prima anticipada para el período incumplido.*

En primer lugar, la presente solicitud se fundamenta en los hechos 35 y 38 de la demanda, en los cuales se establece que INVERBETANCUR S.A.S. suscribió con ZEUS PETROLEUM S.A. un contrato de distribución de combustibles líquidos con una duración de catorce (14) años, comprendidos entre el 17 de enero de 2013 y el 17 de enero de 2027. De acuerdo con el hecho 35 de la demanda, INVERBETANCUR S.A.S. se encontraba obligada a

comercializar exclusivamente los combustibles suministrados por ZEUSS PETROLEUM S.A. y a emplear su marca en todas las actividades desarrolladas en la estación de servicio EDS ENTRERRÍOS. Como contraprestación por dicha exclusividad, ZEUSS PETROLEUM S.A. entregó a INVERBETANCUR S.A.S. la suma de TRESCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$320.000.000) a título de pago por la publicidad de su marca y la comercialización de sus productos.

Respecto a este punto, en la demanda se afirmó que, con ocasión del cierre de la estación de servicio EDS ENTRERRÍOS, INVERBETANCUR S.A.S. se vería en la obligación de **restituir a ZEUSS PETROLEUM S.A. la parte proporcional del monto recibido por concepto de prima comercial, correspondiente al período no ejecutado del contrato**, esto es, desde el 27 de febrero de 2024 hasta el 17 de enero de 2027, equivalente a un total de treinta y cuatro (34) meses y veinte (20) días. Conforme a los cálculos expuestos en la demanda, dicha restitución ascendería a la suma de SESENTA Y SEIS MILLONES TREINTA Y UN MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS M/CTE. (\$66.031.746), más un diez por ciento (10%) adicional de dicha cifra, equivalente a SEIS MILLONES SEISCIENTOS TRES MIL CIENTO SETENTA Y CINCO PESOS M/CTE. (\$6.603.175), por concepto de cláusula penal pactada, lo que arroja un total de SETENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTIÚN PESOS M/CTE. (\$72.634.921).

No obstante, nuevamente se evidencia que en el dictamen pericial se realizó una estimación distinta de este concepto, bajo la denominación de "lucro cesante – prima anticipada", determinando un valor de SESENTA Y SEIS MILLONES TREINTA Y OCHO MIL NOVENTA Y NUEVE PESOS M/CTE. (\$66.038.099), sin incluir en dicho cálculo la cláusula penal pactada en el contrato.

En primer término, debe reconocerse que en el curso del proceso no se acreditó que ZEUSS PETROLEUM S.A. haya hecho efectiva la cláusula penal pactada en el contrato de distribución de combustibles ni que, en algún momento, haya solicitado el pago de la suma correspondiente a dicho concepto.

Ahora bien, conforme a lo expuesto por el convocante principal y no controvertido por la parte convocada, INVERBETANCUR S.A.S. recibió de ZEUSS PETROLEUM S.A. la suma de TRESCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$320.000.000), como pago destinado a la publicidad de su marca y a la comercialización de sus productos en la estación de servicio EDS ENTRERRÍOS. **Es preciso señalar que esta contraprestación no**

**guarda relación con la actividad de lavado de vehículos y que, si bien los arrendadores incumplieron su obligación contractual de garantizar el goce pacífico del inmueble arrendado,** lo cierto es que la decisión final de cierre de la estación de servicio EDS ENTRERRÍOS —en la que, entre otras actividades, se comercializaban combustibles— fue una determinación autónoma del arrendatario. **Dicho cierre no obedeció a una orden judicial o administrativa ni a una actuación unilateral por parte de los arrendadores.**

Asimismo, se advierte que, mediante el otorgamiento suscrito el 17 de enero de 2013, las partes modificaron el primer párrafo de la cláusula cuarta del contrato de distribución, estableciendo que su duración sería de catorce (14) años contados a partir de la firma del documento. Adicionalmente, ZEUSS PETROLEUM S.A. se obligó a entregar al distribuidor minorista una bonificación del sesenta por ciento (60%) del margen mayorista inicialmente pactado en el contrato. También se estipuló una cláusula de exclusividad en virtud de la cual INVERBETANCUR S.A.S. se comprometió a otorgarle a ZEUSS PETROLEUM S.A. la opción de fungir como distribuidor mayorista en las estaciones de servicio, abastecerlas y suscribir con ellas los respectivos contratos de suministro de combustibles.

En este sentido, se destaca que si bien las restricciones y actuaciones desplegadas por los arrendadores generaron efectos en la actividad de lavado de vehículos, las cuales, según el arrendatario, derivaron en perjuicios económicos, ello no implica que tales limitaciones tengan incidencia directa en la comercialización de combustibles ni en las obligaciones derivadas del contrato de distribución suscrito con ZEUSS PETROLEUM S.A.

Adicionalmente, se observa que, además de que el contrato de arrendamiento no contiene cláusulas de indemnidad a favor del arrendatario, INVERBETANCUR S.A.S. es una empresa con experiencia y conocimiento en el sector, plenamente consciente de los riesgos que asumía al recibir la prima anticipada pactada en el contrato de distribución. Resultaba previsible que, en el desarrollo del contrato, pudiera presentarse una disminución en la venta de los productos de ZEUSS PETROLEUM S.A., sin que ello estuviera vinculado de manera estricta con la actividad de lavado de vehículos, toda vez que tal relación no fue pactada en el contrato de suministro de combustibles. Por el contrario, del análisis del objeto contractual se concluye que dicho acuerdo se circunscribía exclusivamente a la comercialización de combustibles, sin conexión alguna con la actividad de lavado de vehículos. En consecuencia, los hechos expuestos en la demanda y las limitaciones verificadas por este Tribunal en relación con las actuaciones de los arrendadores se refieren exclusivamente a restricciones relacionadas con los permisos de vertimientos exigidos por CORANTIOQUIA para el lavado de vehículos, sin que ello tenga

incidencia alguna en el contrato de distribución de combustibles suscrito con ZEUSS PETROLEUM S.A. El objeto del contrato entre INVERBETANCUR S.A.S. y ZEUSS PETROLEUM S.A, establece:

**"PRIMERA - OBJETO:** *El presente contrato tiene como objeto el suministro periódico de combustible seguido por parte de ZEUSS como DISTRIBUIDOR MAYORISTA a favor de EL DISTRIBUIDOR MINORISTA INVERBETANCUR S.A.S., en las cantidades requeridas, de acuerdo con las normas de volumen preestablecidas. El suministro será entregado siempre en la planta de abastecimiento de ZEUSS, ubicada en el Municipio de Girardota (Antioquia), y la venta se reputará perfeccionada una vez efectuado el despacho del combustible en el vehículo dentro de las instalaciones del DISTRIBUIDOR MAYORISTA, siendo el combustible, a partir de tal momento de transferencia, de exclusiva propiedad del DISTRIBUIDOR MINORISTA.*

**PARÁGRAFO. Volumen del Suministro:** *El promedio de compras de la Estación de Servicio INVERBETANCUR S.A.S. es de veinticinco mil (25.000) galones/mes, distribuidos de la siguiente forma: siete mil quinientos (7.500) gal/mes de Gasolina Motor Corriente y diecisiete mil quinientos (17.500) gal/mes de A.C.P.M".*

Con fundamento en lo anterior, este Tribunal resalta las siguientes conclusiones:

1. El objeto contractual del acuerdo entre ZEUSS PETROLEUM S.A. e INVERBETANCUR S.A.S. no guarda ninguna relación con la actividad de lavado de vehículos, la cual se vio afectada por las actuaciones de los arrendadores. En consecuencia, las dificultades derivadas de las restricciones impuestas por CORANTIOQUIA en materia ambiental no pueden ser invocadas como fundamento para trasladar a los arrendadores la carga económica derivada del contrato de suministro de combustibles.
2. La decisión de cerrar la estación de servicio EDS ENTRERRÍOS —en la que, entre otras actividades, se comercializaban combustibles— fue adoptada de manera autónoma por INVERBETANCUR S.A.S., según lo manifestó el propio convocante principal.
3. No se configura un nexo de causalidad entre los hechos invocados por la parte convocante y los incumplimientos acreditados de los arrendadores, en lo que respecta a esta pretensión.

4. En el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes de este procedimiento no se pactaron cláusulas de indemnidad, por lo que no existe fundamento contractual que sustente la pretensión indemnizatoria formulada.
5. INVERBETANCUR S.A.S., en su calidad de empresa con experiencia en el sector, conocía las consecuencias de suscribir un contrato de suministro de combustibles y de aceptar el pago anticipado de una prima comercial. En virtud de ello, asumió el riesgo inherente a la ejecución del contrato, incluyendo la posibilidad de que, en determinado momento, no pudiera comercializar la cantidad esperada de productos de ZEUSS PETROLEUM S.A.

En virtud de lo expuesto, este Tribunal concluye que no existe fundamento jurídico ni fáctico que permita atribuir responsabilidad a los arrendadores por el monto reclamado bajo este concepto, razón por la cual la pretensión condenatoria resulta improcedente.

- c) *La suma de CUARENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS OCIENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS (\$42.881.664), calculada a razón de \$3.062.976 mensuales por 14 mensualidades (dos ya causadas y 12 correspondientes a la duración estimada del proceso), o aquella suma que se cause entre el 1 de febrero de 2024 y la fecha de terminación del proceso. Este monto se fundamenta en la imposibilidad de la arrendataria de ejercer su actividad de distribución de combustibles debido a los constantes obstáculos impuestos por los arrendadores.*

Para esta petición, el Tribunal ha analizado detenidamente la pretensión condenatoria formulada por la parte demandante, en la que se solicita el reconocimiento de la suma de CUARENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS OCIENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS (\$42.881.664), bajo el argumento de que la arrendataria se vio imposibilitada para ejercer su actividad de distribución de combustibles debido a los constantes obstáculos impuestos por los arrendadores.

Se evidencia que, en el hecho 5 de la demanda principal, el convocante principal sostuvo que en la Cláusula Cuarta del contrato se estipuló un canon mensual de arrendamiento de dos millones de pesos (\$2.000.000) y que, a partir del séptimo mes de ejecución, dicho canon se incrementaría a dos millones quinientos mil pesos (\$2.500.000). Asimismo, destacó que, conforme al parágrafo primero de esta cláusula, los arrendadores se obligaron a conceder al arrendatario un período de gracia de doce meses en el pago del canon, distribuido de la siguiente manera: los primeros seis meses de gracia operarían desde la fecha en que la estación de

servicio iniciara formalmente su operación, mientras que los seis meses restantes se aplicarían de manera fraccionada, otorgándose un mes de gracia por año durante los seis años siguientes, hasta completar el beneficio total pactado.

Por otra parte, el convocante hizo referencia al parágrafo segundo de la Cláusula Cuarta, en el que se convino que el canon de arrendamiento estaría sujeto a un incremento anual basado en el Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificado por el DANE. En este contexto, en el hecho 37 de la demanda, el convocante afirmó que la sociedad INVERBETANCUR S.A.S. había cumplido y continuaría cumpliendo con el pago del canon de arrendamiento mensual, con el fin de evitar incurrir en un eventual incumplimiento contractual.

A partir de esta afirmación, en el hecho 38, solicitó el reconocimiento de la suma de **cuarenta y dos millones ochocientos ochenta y un mil seiscientos sesenta y cuatro pesos (\$42.881.664)** por concepto de daño emergente. No obstante, en el dictamen pericial obrante en el proceso, **nuevamente el perito determinó un monto distinto, concluyendo que la suma actualizada asciende a treinta y siete millones cuatrocientos treinta y dos mil novecientos cincuenta y tres pesos (\$37.432.953)**. En consecuencia, se advierte una discrepancia entre la suma pretendida en la demanda y la cuantificación realizada en el dictamen pericial, lo que introduce un factor de indeterminación en la reclamación del presunto perjuicio.

Ahora bien, la pretensión y los hechos relacionados con los pagos de los canones fueron objeto de oposición por parte de la convocada principal y demandante en reconvenCIÓN. Al respecto, resulta de especial relevancia señalar que el Tribunal, tras el análisis del material probatorio incorporado al expediente, no encontró constancias que acrediten la efectiva realización de los pagos por concepto de cánones de arrendamiento. En efecto, el demandante no aportó pruebas documentales y financieras que permitan verificar que dichos pagos fueron efectivamente realizados, omisión que impide configurar con certeza el supuesto daño alegado. En consecuencia, Tribunal se encuentra imposibilitado para verificar su existencia y cuantía.

Adicionalmente, sobre este punto, el Tribunal considera que dicha reclamación no es procedente, por cuanto el contrato de arrendamiento objeto de controversia se mantuvo vigente y plenamente válido durante el período en cuestión. En consecuencia, todas las prestaciones derivadas del mismo conservaron su eficacia jurídica hasta la fecha en que se declare formalmente su terminación. De acuerdo con el principio de *pacta sunt servanda*, que rige la ejecución de los contratos, las partes están obligadas a cumplir con las estipulaciones pactadas mientras el contrato permanezca en vigor, lo que implica que el arrendatario debía

continuar con el pago del canon de arrendamiento hasta la terminación efectiva del contrato.

Asimismo, el Tribunal advierte que en el contrato no se estableció ninguna disposición que eximiera al arrendatario del pago de los cánones en caso de que se presentaran dificultades en la explotación económica del inmueble. Tampoco se pactó ninguna cláusula que hiciera depender la obligación de pago de la efectiva operación del negocio. En este sentido, debe resaltarse que la naturaleza del contrato de arrendamiento radica en la obligación del arrendador de entregar el inmueble y en la del arrendatario de pagar la renta, sin que esta última dependa de la rentabilidad de la actividad que el arrendatario decida ejercer en el predio arrendado.

En concordancia con lo anterior, de la Cláusula Décima Quinta<sup>48</sup> del contrato se infiere que las obligaciones contractuales de las partes subsisten hasta que se declare la terminación del contrato, lo que significa que, mientras este se encuentre en vigor, el arrendatario debe cumplir con su deber de pago. De igual manera, el literal d) de la cláusula séptima, que regula las obligaciones del arrendatario, impone la obligación de efectuar los pagos correspondientes durante la vigencia del contrato. En ese orden de ideas, el Tribunal considera que la decisión que se adopte en este laudo en relación con la terminación contractual no tiene efectos retroactivos, de manera que no resulta jurídicamente viable eximir al arrendatario del cumplimiento de sus obligaciones por circunstancias previas a dicha terminación.

Adicionalmente, el Tribunal observa que no existe sustento legal ni contractual que permita restablecer una situación fáctica derivada del contrato en los términos pretendidos por la parte demandante. La solicitud de reconocimiento de los perjuicios invocados busca reconstruir una realidad económica que no encuentra respaldo normativo, pues el ordenamiento jurídico no prevé la compensación de eventuales dificultades económicas del arrendatario cuando el contrato ha permanecido vigente y este ha seguido vinculado por sus obligaciones. En este sentido, aun si se acreditara la falta de explotación económica del negocio arrendado, dicha circunstancia no exonera al arrendatario de sus deberes contractuales ni genera el derecho a una compensación que no se encuentra expresamente prevista en el contrato ni en la ley.

---

<sup>48</sup> **DÉCIMA QUINTA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** Además de las consignadas en la Ley, son causas para dar por terminado el presente contrato, las siguientes: a) La expiración del plazo estipulado para su duración. b) El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas en la cláusula séptima de este contrato. c) Por sentencia judicial que declare terminado el contrato.

Ahora bien, el Tribunal considera relevante precisar que, si bien el arrendador tiene la obligación de garantizar el goce pacífico del bien arrendado y de librar al arrendatario de cualquier acto de perturbación en su posesión, el eventual incumplimiento de esta obligación no exonera al arrendatario de su deber fundamental de pagar el canon de arrendamiento. La figura del *exceptio non adimpleti contractus* o excepción de contrato no cumplido, consagrada en el artículo 1609 del Código Civil, permite a una parte suspender su cumplimiento cuando la otra no ha cumplido con su obligación correlativa. No obstante, esta excepción no opera de manera automática ni unilateral, sino que requiere ser alegada y, en su caso, declarada por la autoridad competente. En el presente caso, el arrendatario continuó vinculado al contrato sin que haya obtenido una declaración previa sobre la supuesta afectación de su derecho a la posesión pacífica del inmueble que justificara la suspensión de su obligación de pago. En consecuencia, el hecho de que se alegue una perturbación en la posesión no tiene como efecto inmediato la liberación de la obligación del arrendatario, máxime cuando no se ha acreditado que la supuesta perturbación fuera de tal entidad que hiciera imposible el cumplimiento del contrato en sus términos esenciales.

Por lo expuesto, el Tribunal concluye que la pretensión indemnizatoria planteada por la parte demandante es improcedente, toda vez que el contrato de arrendamiento mantuvo su vigencia y plena validez, lo que implica que el arrendatario debía cumplir con su obligación de pago sin que se configure ninguna causal legal o contractual que justifique su exoneración. Adicionalmente, el Tribunal no encontró pruebas documentales y financieras que permitan verificar que dichos pagos fueron efectivamente realizados, omisión que impide configurar con certeza el supuesto daño alegado. En consecuencia, no existe fundamento jurídico para acceder al reconocimiento de la suma reclamada.

#### **5.4. Pretension cuarta**

**CUARTA:** Que se condene a los arrendadores a pagar la suma de CIENTO VEINTE MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS (\$120.900.000) M.L., correspondiente a 93 SMMLV (93 x \$1.300.000), en cumplimiento de la cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento.

##### **5.4.1. Consideraciones preliminares**

Este tribunal reconoce que en el Primer Laudo Arbitral del 23 de septiembre de 2021, **se resolvió la controversia relativa a la cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento, condenando a los señores GUILLERMO LEÓN**

**RUIZ TAMAYO y ALTAGRACIA DEL SOCORRO RUÍZ RESTREPO al pago de \$84.492.918 a favor de INVERBETANCUR S.A.S.**

Dicho pronunciamiento adquirió la calidad de **cosa juzgada** respecto de los hechos y obligaciones evaluados en ese proceso, lo que impide a este tribunal volver a analizar o modificar la condena impuesta en ese entonces por los incumplimientos que fueron objeto de valoración en dicho laudo. No obstante, el presente proceso analiza incumplimientos posteriores al **23 de septiembre de 2021**, razón por la cual la reclamación de una nueva suma por concepto de la cláusula penal debe ser examinada bajo la óptica de los incumplimientos ocurridos con posterioridad a la decisión arbitral precedente.

**5.4.2. Análisis de la procedencia de una nueva condena**

La cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento tiene la naturaleza de una prestación indemnizatoria anticipada, cuyo propósito es compensar el perjuicio derivado del incumplimiento contractual. En este caso, el incumplimiento de los arrendadores persistió con posterioridad a la fecha del laudo de 2021, lo que lleva a determinar si procede una nueva condena o si la sanción ya impuesta en el laudo anterior es suficiente. Bajo la doctrina de la unidad de incumplimiento, cuando un mismo incumplimiento se prolonga en el tiempo, la cláusula penal suele cobrarse una única vez, salvo que expresamente se haya pactado su aplicación sucesiva por cada período de incumplimiento. En este caso, no existe evidencia de que la cláusula penal haya sido estructurada para ser exigible de manera periódica, sino que su aplicación se derivó de un incumplimiento único o continuado, sancionado en el laudo de 2021.

Dicho esto, si bien los demandados continuaron en incumplimiento, la cláusula penal ya fue impuesta y pagada (o exigible) por ese incumplimiento, por lo que no sería procedente condenarlos nuevamente por la misma suma pactada en la cláusula penal, pues ello generaría una duplicidad sancionatoria no contemplada en el contrato ni en la normativa aplicable.

**5.4.3. Determinación del monto en caso de una nueva condena**

No obstante lo anterior, dado que el incumplimiento persistió después de la fecha del laudo de 2021 y generó efectos continuados, este tribunal considera que, de ser procedente una nueva condena, esta no puede ser por la totalidad de la cláusula penal pactada en el contrato, sino por una proporción razonable del monto, teniendo en cuenta que:

1. El laudo de 2021 sancionó la primera manifestación del incumplimiento y fijó una suma indemnizatoria basada en el monto acordado contractualmente.
2. Los efectos del incumplimiento se extendieron en el tiempo, lo que podría justificar una nueva condena parcial, en proporción a la persistencia del incumplimiento.
3. No existe evidencia contractual de que la cláusula penal deba aplicarse de manera automática por cada mes o período de incumplimiento, lo que impide calcular la suma de forma acumulativa como si se tratara de un mecanismo de liquidación periódica.

Por lo anterior, este tribunal estima procedente reconocer una nueva condena, pero únicamente sobre la diferencia entre el monto total pactado en la cláusula penal y el valor ya reconocido en el laudo anterior. Dado que el valor total de la cláusula penal pactada era 93 SMMLV (\$120.900.000) y en el laudo de 2021 se condenó por \$84.492.918, la suma adicional que podría ser exigible, en caso de determinarse procedente una nueva condena, sería \$36.407.082 (\$120.900.000 - \$84.492.918).

#### **5.4.4. Decisión del Tribunal**

Con fundamento en lo expuesto, este tribunal concluye:

- No es viable condenar nuevamente a los demandados por la totalidad de la cláusula penal, dado que ya fueron sancionados en el laudo del 23 de septiembre de 2021.
- Sin embargo, es posible imponer una nueva condena proporcional, en virtud de la persistencia del incumplimiento, fijando esta en \$36.407.082, correspondiente a la diferencia entre el valor total de la cláusula penal pactada y la suma ya ordenada en el laudo anterior.
- Este reconocimiento parcial de la cláusula penal evita una doble sanción sobre el mismo incumplimiento, pero a su vez compensa los efectos continuados del incumplimiento posterior al laudo de 2021.

En consecuencia, se condena a los señores GUILLERMO LEÓN RUIZ TAMAYO y ALTAGRACIA DEL SOCORRO GUTIÉRREZ RESTREPO a pagar a INVERBETANCUR S.A.S. la suma de **TREINTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SIETE MIL OCHENTA Y DOS PESOS (\$36.407.082)** por concepto de la cláusula penal derivada del incumplimiento contractual persistente.

## 5.5. Pretensión quinta

**QUINTA:** Que los demandados asuman el pago de las costas y gastos del proceso, incluyendo las agencias en derecho.

El Tribunal se pronunciará sobre las costas y gastos del proceso en acápite posterior.

## 6. Excepciones propuestas por los demandados frente la demanda inicial

### 6.1. Excepción primera

**PRIMERA:** Falta de elementos o presupuestos necesarios para la prosperidad de la presente acción de responsabilidad contractual por incumplimiento del contrato primera.

Respecto a la excepción de falta de elementos o presupuestos necesarios para la prosperidad de la presente acción de responsabilidad contractual por incumplimiento del contrato propuesta por los ARRENDADORES, este Tribunal considera lo siguiente.

Para que prospere una acción de responsabilidad contractual por incumplimiento, la parte demandante debe acreditar de manera suficiente la existencia de una obligación válida, el incumplimiento de dicha obligación por parte del deudor, el perjuicio sufrido y la relación de causalidad entre el incumplimiento y el daño alegado.

En el presente proceso, los ARRENDADORES alegan que la sociedad INVERBETANCUR S.A.S. ha incumplido su obligación contractual de obtener y mantener los permisos ambientales requeridos para el correcto uso del inmueble, como lo estipulan los literales F y H de la cláusula séptima del contrato de arrendamiento. No obstante, tras el análisis probatorio, este Tribunal advierte que los ARRENDADORES no lograron acreditar de manera suficiente que la sociedad INVERBETANCUR S.A.S. haya incumplido sus obligaciones ambientales.

De las pruebas aportadas, se desprende que los requerimientos formulados por CORANTIOQUIA a la sociedad INVERBETANCUR S.A.S. dependían, en gran medida, del acceso al inmueble para realizar inspecciones, tomar muestras, fotografías y demás constataciones técnicas necesarias para la obtención de los permisos ambientales. Sin embargo, ha quedado demostrado que los ARRENDADORES entorpecieron de manera reiterada el acceso de la sociedad

INVERBETANCUR S.A.S. al inmueble y a sus instalaciones, tales como el acceso al agua, a los baños y al pozo séptico, lo que dificultó o impidió el cumplimiento cabal de los requerimientos ambientales exigidos por la autoridad competente.

Adicionalmente, se destaca que el Segundo Laudo Arbitral de fecha 19 de febrero de 2024 declaró que los hechos relacionados con presuntos incumplimientos ambientales anteriores a esa fecha no configuraban un incumplimiento contractual, en la medida en que no se acreditó daño ambiental alguno. Por lo tanto, cualquier pretensión que se funde en hechos anteriores al 19 de febrero de 2024 se encuentra cobijada por la cosa juzgada parcial y no puede ser objeto de un nuevo debate.

En consecuencia, el Tribunal concluye que los ARRENDADORES, al formular la excepción, no acreditaron que la sociedad INVERBETANCUR S.A.S. haya incumplido sus obligaciones ambientales de manera imputable, toda vez que los requerimientos administrativos que fundamentan su acusación dependían del acceso al inmueble, el cual fue obstaculizado por los propios ARRENDADORES, como viene de decirse en el tratamiento de las pretensiones.

Así las cosas, se declarará no probada la excepción formulada.

## 6.2. Excepción segunda

Dado que la excepción segunda corresponde al fenómeno de la cosa juzgada, que ya fue resuelta por el Tribunal en apartados anteriores, a ellos se remite expresamente.

## 6.3. Excepción tercera

**TERCERA.** “*Nemo auditur propriam turpitudinem allegans*”-Nadie puede alegar a su favor, su propia torpeza.

Respecto a la excepción propuesta por los ARRENDADORES bajo el principio nemo auditur propriam turpitudinem allegans (nadie puede alegar en su favor su propia torpeza), este Tribunal considera lo siguiente:

Los ARRENDADORES fundamentan su excepción en la alegación de que la sociedad INVERBETANCUR S.A.S. no puede invocar como incumplimiento las perturbaciones al goce pacífico del inmueble, cuando dichas perturbaciones se derivan, según su versión, de la propia conducta de la arrendataria al no obtener o mantener actualizados los permisos ambientales requeridos.

No obstante, el análisis de esta excepción debe partir del hecho de que no se ha acreditado daño ambiental alguno como consecuencia directa de las actuaciones de la sociedad INVERBETANCUR S.A.S. Así lo concluyó el Segundo Laudo Arbitral de fecha 19 de febrero de 2024, donde el Tribunal arbitral determinó que, si bien existieron requerimientos administrativos por parte de CORANTIOQUIA, estos no acreditaban la configuración de un daño ambiental concreto, limitándose únicamente a advertencias administrativas.

Adicionalmente, dicho laudo arbitral declaró que las controversias ambientales previas al 19 de febrero de 2024 fueron definitivamente zanjadas, y por tanto, no pueden ser objeto de discusión en este proceso por estar cobijadas por la cosa juzgada parcial.

Por consiguiente, la alegación de los ARRENDADORES sobre la presunta falta de permisos ambientales no tiene la capacidad de configurar la excepción basada en la propia torpeza, en tanto que:

- No se ha probado daño ambiental.
- Las controversias ambientales anteriores al 19 de febrero de 2024 ya fueron decididas mediante providencia ejecutoriada.
- Los hechos nuevos relacionados con las exigencias ambientales solo pueden ser objeto de debate si ocurrieron con posterioridad a la fecha del segundo laudo arbitral.

En consecuencia, esta excepción no tiene vocación de prosperar, al no cumplirse los presupuestos para que opere el principio *nemo auditur propriam turpitudinem allegans*, máxime cuando los hechos alegados como fundamento de la misma ya han sido objeto de decisión judicial con efectos definitivos.

## **7. Pretensiones de la demanda de reconvención**

### **7.1. Pretensión primera**

**PRIMERA:** Que se declare que la sociedad INVERBETACUR SAS incumplió con las obligaciones del contrato de arrendamiento celebrado con el señor GUILLERMO LEÓN RUIZ TAMAYO y la señora ALTAGRACIA DEL SOCORRO GUTIERREZ RESTREPO, sobre el inmueble descrito en la en el hecho segundo, como se expone en el presente libelo.

Respecto a la pretensión primera de la demanda de reconvención formulada por los ARRENDADORES, consistente en que se declare que la sociedad

INVERBETANCUR S.A.S. incumplió con las obligaciones del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, este Tribunal considera lo siguiente:

La parte demandante sostiene que la sociedad INVERBETANCUR S.A.S. incumplió las obligaciones contractuales relacionadas con la obtención y mantenimiento de los permisos ambientales requeridos para la destinación del inmueble, de conformidad con lo pactado en los literales F y H de la cláusula séptima del contrato de arrendamiento.

Este Tribunal, tras analizar el acervo probatorio aportado al proceso, advierte que no se ha acreditado el incumplimiento imputable a la sociedad INVERBETANCUR S.A.S. respecto a las obligaciones ambientales. Por el contrario, se ha demostrado que los requerimientos formulados por CORANTIOQUIA estaban condicionados a la realización de visitas de inspección, la toma de muestras, fotografías y demás verificaciones técnicas que requerían el acceso al inmueble, particularmente al pozo séptico, baños y fuentes de agua del inmueble arrendado.

Del análisis probatorio se desprende que la sociedad INVERBETANCUR S.A.S. realizó múltiples solicitudes a los ARRENDADORES para acceder a dichas áreas con el fin de cumplir con los requerimientos ambientales. Sin embargo, ha quedado acreditado que los ARRENDADORES obstruyeron de manera reiterada y sistemática el acceso a las instalaciones, lo que impidió la debida atención de los requerimientos administrativos exigidos por CORANTIOQUIA.

Además, se resalta que en el Segundo Laudo Arbitral del 19 de febrero de 2024 (radicado 2022-A0061), el tribunal arbitral concluyó que no se probó la existencia de daño ambiental derivado de la operación de la sociedad INVERBETANCUR S.A.S., y que las controversias ambientales previas a dicha fecha quedaron definitivamente resueltas bajo el principio de cosa juzgada parcial.

Este Tribunal considera que la obligación de la sociedad INVERBETANCUR S.A.S. de obtener y mantener los permisos ambientales debe ser evaluada en el contexto de la colaboración que los ARRENDADORES debían prestar para permitir el acceso al inmueble y la ejecución de las actividades necesarias para cumplir con las exigencias administrativas. La conducta obstructiva de los ARRENDADORES ha quedado debidamente acreditada, lo que impidió que la sociedad INVERBETANCUR S.A.S. pudiera cumplir plenamente con los requerimientos ambientales.

En virtud de lo anterior, se concluye que la falta de cumplimiento de ciertos requerimientos administrativos no es imputable a la sociedad INVERBETANCUR S.A.S., sino que obedece a las limitaciones impuestas por los ARRENDADORES. Adicionalmente, no se ha demostrado la existencia de daño ambiental alguno que

derive de la actuación de la sociedad arrendataria, lo que impide configurar el incumplimiento alegado.

Por lo tanto, este Tribunal niega la pretensión primera de la demanda de reconvenCIÓN formulada por los ARRENDADORES, al no haberse cumplido los presupuestos esenciales para la configuración de la responsabilidad contractual.

## 7.2. Pretensión segunda

**SEGUNDA:** Que como consecuencia de la decisión anterior se declare que el contrato de arrendamiento convenido entre los arrendadores GUILLERMO LEON RUIZ TAMAYO y ALTAGRACIA DEL SOCORRO GUTIERREZ RESTREPO como arrendadores, e, INVERBETANCUR SAS, como arrendataria, ha terminado por la violación de las obligaciones de parte de la arrendataria INVERVETACUR SAS.

Para resolver esta pretensión, con fundamento en la cláusula décima quinta del contrato de arrendamiento, este tribunal ha analizado las causales establecidas en dicha disposición y su aplicabilidad en el presente caso.

Del análisis probatorio realizado, se ha demostrado que los arrendadores impidieron el goce pacífico del inmueble al restringir el acceso a zonas esenciales para la operación del arrendatario, afectando significativamente el desarrollo de sus actividades comerciales y generando un perjuicio grave en su explotación económica.

En consecuencia, se configura la causal de terminación del contrato establecida en el literal b de la cláusula décima quinta. Así pues, la terminación del contrato no se fundamenta en los argumentos expuestos por el demandante en reconvenCIÓN, sino en el incumplimiento acreditado por parte de los arrendadores respecto de sus obligaciones contractuales. Por lo anterior, procede declarar la terminación del contrato de arrendamiento a favor del demandante principal, conforme a lo resuelto respecto de la segunda pretensión de la demanda principal.

En consecuencia, se accede a la pretensión de terminación del contrato de arrendamiento formulada por el demandante en reconvenCIÓN, pero no por las razones invocadas en su solicitud, sino porque se ha demostrado que los arrendadores incumplieron sus obligaciones contractuales. En consecuencia, se declara que el contrato de arrendamiento celebrado entre los señores GUILLERMO LEÓN RUIZ TAMAYO y ALTAGRACIA DEL SOCORRO GUTIÉRREZ RESTREPO, como arrendadores, e INVERBETANCUR S.A.S., como arrendataria, ha terminado debido a dicho incumplimiento.

### 7.3. Pretensión tercera

**TERCERA:** Que, como consecuencia de las declaraciones anteriores, se condene a la arrendataria INVERBETANCUR SAS a pagar a los arrendadores GUILLERMO LEON RUIZ TAMAYO Y ALTAGRACIA DEL SOCORRO GUTIERREZ RESTREPO a título de indemnización de perjuicios las siguientes sumas:

- a) Se condene a pagar los cánones que faltan de la ejecución de contrato de arrendamiento desde el día 1 de julio de 2024 hasta el vencimiento del mismo el 30 de enero de 2027, a razón de un canon de la suma de DOS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL NOVECIENTOS VEINTISIETE PESOS (\$2.651.927) MENSUALES, para un total de 27 meses, y una suma total de SETENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS DOS MIL VEINTINUEVE PESOS (\$71.602.029).
- b) Devolución la suma de NOVENTA MIL PESOS (\$90.000), a razón de treinta mil pesos (\$30.000), pagados en mes de abril, mayo, y hasta junio 10 de 2024, por la no prestación del servicio de agua.
- c) Se condene a pagar la cláusula penal de NOVENTA Y TRES (93) SMMLV, a razón de \$1.300.000, equivalente a la suma de CIENTO VEINTE MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS (\$120.900.000).

Dado que no prospera la pretensión declarativa de terminación del contrato en los términos solicitados por los demandantes en reconvención, las pretensiones indemnizatorias derivadas de dicha declaración tampoco pueden prosperar.

En consecuencia, se niegan las solicitudes contenidas en los literales a), b) y c) de esta pretensión.

### 8. Síntesis de las decisiones del Tribunal

Antes de abordar la síntesis de las pretensiones formuladas en la demanda principal y en la demanda de reconvención, el Tribunal considera pertinente dejar sentadas algunas consideraciones preliminares que enmarcan el desarrollo del presente proceso arbitral.

En primer lugar, se constató que las partes cuentan con capacidad legal para transigir y se encuentran debidamente representadas por apoderados judiciales válidamente constituidos. La controversia objeto de este trámite resulta ser susceptible de arbitraje en los términos del artículo 1º de la Ley 1563 de 2012, y el Tribunal fue conformado conforme a derecho, en virtud del pacto arbitral suscrito

por las partes. No se advierte la existencia de vicios procesales que afecten la validez del procedimiento, razón por la cual el Tribunal se encuentra habilitado para proferir un laudo con efectos de cosa juzgada, conforme a derecho.

En segundo lugar, el litigio fue delimitado a partir de las pretensiones de la demanda y de la demanda de reconvención. En esencia, el debate se centra en determinar si hubo incumplimientos de las obligaciones derivadas de un contrato de arrendamiento comercial celebrado entre las partes, y si tales incumplimientos generan consecuencias patrimoniales exigibles. Mientras que la sociedad INVERBETANCUR S.A.S. afirma que los arrendadores vulneraron su derecho al goce pacífico del bien arrendado, los señores GUILLERMO LEÓN RUIZ TAMAYO y ALTAGRACIA DEL SOCORRO GUTIÉRREZ RESTREPO alegan que fue la arrendataria quien incumplió sus deberes contractuales.

En tercer lugar, el Tribunal resolvió la excepción de cosa juzgada propuesta por los convocados, en relación con los laudos arbitrales proferidos en los procesos 2020-A0040 y 2022-A0061. Tras revisar los expedientes y los hechos allí decididos, se concluyó que existe cosa juzgada parcial respecto de ciertos hechos ocurridos entre noviembre de 2019 y septiembre de 2021, tales como restricciones en el uso de baños, agua, lavadero de vehículos, comodato de guajes y problemas ambientales. No obstante, los hechos posteriores a la fecha del primer laudo —así como aquellos que no fueron objeto de decisión en los procesos anteriores— pueden ser válidamente examinados en el presente trámite, en tanto no se encuentran cobijados por los efectos de cosa juzgada.

Finalmente, el Tribunal examinó el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el 4 de octubre de 2011, cuya existencia y validez no fue controvertida. Este contrato constituye el marco normativo dentro del cual se analizarán las conductas de las partes y se establecerá si existió o no el incumplimiento alegado por cada una de ellas.

En relación con la primera pretensión, dirigida a que se declare que los señores GUILLERMO LEÓN RUIZ TAMAYO y ALTAGRACIA DEL SOCORRO GUTIÉRREZ RESTREPO incumplieron su obligación contractual de garantizar el goce pacífico del bien arrendado, el Tribunal encuentra que esta resulta probada y procedente. Con fundamento en el material probatorio recaudado, en particular las actuaciones administrativas adelantadas ante CORANTIOQUIA, las pruebas documentales, los testimonios rendidos en audiencia y los interrogatorios de parte, se acreditó que, a partir del 23 de septiembre de 2021 —fecha en la cual se profirió el Primer Laudo Arbitral entre las partes—, los arrendadores incurrieron en una conducta persistente de obstrucción al ejercicio normal del derecho de uso del inmueble por parte de la arrendataria, INVERBETANCUR S.A.S.

De manera específica, se demostró que los arrendadores negaron el acceso del personal técnico encargado de realizar la caracterización de vertimientos, trámite exigido por la autoridad ambiental para la renovación del permiso correspondiente, lo cual impidió que la empresa pudiera cumplir con sus obligaciones normativas. Como resultado, la actividad de lavado de vehículos —esencial dentro del giro ordinario del negocio arrendatario— debió ser suspendida de manera indefinida.

El Tribunal considera que dicha conducta vulneró de manera directa la obligación esencial de todo arrendador, consagrada en el artículo 1982 del Código Civil y en la cláusula séptima del contrato, consistente en librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce pacífico del bien arrendado. La obstrucción injustificada del acceso a zonas clave como los baños, el área de vertimientos y el sistema de bombeo de agua constituye un incumplimiento contractual grave que afectó de manera directa la operación comercial del arrendatario. En consecuencia, se declarará que los arrendadores incumplieron dicha obligación contractual a partir del 23 de septiembre de 2021.

Respecto de la segunda pretensión, mediante la cual se solicita la declaración de terminación del contrato de arrendamiento como consecuencia del incumplimiento contractual de los arrendadores, el Tribunal también considera que es procedente. La cláusula décima quinta del contrato establece como causal de terminación la violación de las obligaciones previstas en el contrato, dentro de las cuales se encuentra —en el literal b de la cláusula séptima— la de garantizar el goce pacífico del inmueble arrendado. Tal como ha quedado probado, los arrendadores incurrieron en una infracción sustancial y reiterada de dicha obligación, lo cual impidió la ejecución regular del objeto del contrato por parte del arrendatario.

En consecuencia, se declarará la terminación del contrato de arrendamiento a favor del demandante principal, con fundamento en el incumplimiento contractual de los señores GUILLERMO LEÓN RUIZ TAMAYO y ALTAGRACIA DEL SOCORRO GUTIÉRREZ RESTREPO.

En la tercera pretensión condenatoria, el convocante principal solicita que se condene a los arrendadores al pago de diversas sumas de dinero relacionadas con la imposibilidad de ejercer la actividad de distribución de combustibles en la estación de servicio EDS ENTRERRÍOS, presuntamente ocasionada por los obstáculos impuestos por aquellos. Esta pretensión se desglosa en tres conceptos: a) el reconocimiento de \$137.842.402 por presunto lucro cesante derivado de la pérdida de ingresos por la actividad de distribución de combustibles durante el periodo en el que la estación permaneció cerrada; b) el pago de \$72.634.921 a ZEUSS PETROLEUM S.A., como consecuencia de la terminación anticipada del contrato de suministro de combustibles celebrado con esta empresa, que incluye la restitución proporcional de una prima comercial anticipada

y una cláusula penal por incumplimiento; y c) la suma de \$42.881.664, correspondiente al canon de arrendamiento pagado por INVERBETANCUR S.A.S. durante el periodo en que se alega haber estado imposibilitado para operar la estación por causa de los arrendadores.

Frente al literal a) de la pretensión tercera, el Tribunal reconoce que el lucro cesante, como modalidad de perjuicio, debe probarse de manera cierta, tanto en su existencia como en su cuantía, además del nexo causal entre la conducta del deudor y el daño. Tras el análisis de los elementos probatorios, en especial del dictamen pericial y los estados financieros de INVERBETANCUR S.A.S., el Tribunal encontró lo siguiente:

- Existió una discrepancia entre la cuantía reclamada en la demanda (\$46.768.106) y el valor determinado por el perito (\$162.663.640), sin que el demandante justificara dicha diferencia.
- El peritaje incurrió en un vicio metodológico, al calcular el lucro cesante con base en los ingresos globales de la empresa, sin aislar los ingresos derivados exclusivamente de la actividad de lavado de vehículos, que fue la afectada por la conducta de los arrendadores.
- Los estados financieros evidencian que la actividad de lavado ya presentaba una tendencia decreciente antes de los hechos discutidos, y que los ingresos por este concepto cesaron por completo desde 2022.

Considerando lo anterior, y aplicando el ingreso mensual promedio estimado en \$497.577 (con base en los datos financieros), el Tribunal determinó que el período indemnizable aplicable es de 42 meses, contados desde el 23 de septiembre de 2021 (fecha del laudo anterior, a partir de la cual no opera cosa juzgada), lo que arroja un total indemnizable de \$20.898.234. El Tribunal acoge parcialmente la pretensión indemnizatoria de la parte convocante, y condena a los arrendadores a pagar a INVERBETANCUR S.A.S. la suma de **VEINTE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS (\$20.898.234) M/CTE.**, a título de lucro cesante, conforme a los fundamentos probatorios y jurídicos expuestos.

El Tribunal denegará las pretensiones de los literales b) y c) de la pretensión tercera por las razones expuestas en este laudo.

Frente a la cuarta pretensión, el convocante solicita el pago de \$120.900.000 por concepto de la cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento, debido al presunto incumplimiento de los arrendadores. El Tribunal concederá parcialmente esta pretensión. Si bien en el laudo arbitral del 23 de septiembre de 2021 ya se impuso una sanción por el mismo incumplimiento, se evidenció que éste persistió con posterioridad a dicha decisión. Por tanto, se reconoce una nueva condena

proporcional por los efectos continuados del incumplimiento, equivalente a la diferencia entre el monto total pactado y lo ya reconocido en el primer laudo. En consecuencia, se condenará a los arrendadores al pago de **TREINTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SIETE MIL OCHENTA Y DOS PESOS (\$36.407.082) M/Cte.**, evitando una doble sanción pero compensando los efectos prolongados del incumplimiento.

Los arrendadores propusieron, además de la excepción de cosa juzgada, dos excepciones principales:

Primera excepción: Alegaron la falta de los presupuestos necesarios para que prosperara la acción de responsabilidad contractual, argumentando un presunto incumplimiento ambiental por parte de INVERBETANCUR S.A.S. Sin embargo, el Tribunal concluyó que no se probó dicho incumplimiento, pues los arrendadores obstaculizaron el acceso al inmueble, lo cual impidió a la arrendataria atender los requerimientos de la autoridad ambiental. Además, los hechos anteriores al 19 de febrero de 2024 ya fueron decididos mediante laudo arbitral, operando cosa juzgada. Por tanto, esta excepción fue declarada probada.

Tercera excepción: Invocaron el principio *nemo auditur propriam turpitudinem allegans*, afirmando que la arrendataria no podía alegar perturbaciones que supuestamente derivaban de su propia conducta. El Tribunal descartó esta excepción, al no haberse demostrado daño ambiental, y al estar los hechos anteriores al 19 de febrero de 2024 cubiertos por cosa juzgada. Por tanto, esta excepción fue rechazada.

Los ARRENDADORES, presentaron tres pretensiones principales en la demanda de reconvenCIÓN, las cuales fueron resueltas de la siguiente manera por el Tribunal:

Primera pretensión: Solicitaron que se declarara el incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte de INVERBETANCUR S.A.S., con fundamento en la supuesta falta de permisos ambientales. El Tribunal concluyó que no hubo incumplimiento imputable a la arrendataria, dado que los arrendadores impidieron el acceso necesario para cumplir con los requerimientos ambientales. Además, los hechos anteriores al 19 de febrero de 2024 ya fueron objeto de cosa juzgada. Por tanto, esta pretensión fue negada.

Segunda pretensión: Solicitaron la terminación del contrato por el supuesto incumplimiento de INVERBETANCUR S.A.S. El Tribunal declaró la terminación del contrato, pero no por las razones invocadas por los arrendadores, sino por el incumplimiento de estos últimos, quienes impidieron el goce pacífico del inmueble.

En consecuencia, la terminación fue declarada a favor de la arrendataria, conforme a lo resuelto en la demanda principal.

Tercera pretensión: Solicitaron una indemnización por perjuicios (incluyendo cánones futuros, devolución por servicio de agua y cláusula penal). Dado que no prosperó la declaración de terminación en los términos propuestos por los arrendadores, tampoco prosperaron las pretensiones indemnizatorias derivadas de esa causal. Por tanto, esta pretensión fue rechazada en su integridad.

## VIII. JURAMENTO ESTIMATORIO

### 1. De la demanda principal

El artículo 206 del Código General del Proceso dispone:

*“Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.*

(...)

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

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

Conforme a lo expuesto por el Tribunal en las consideraciones y dado que la condena solicitada prosperó parcialmente, no hay lugar a la aplicación de la sanción concebida en el mencionado artículo 206 del Código General del Proceso. Lo anterior quiere decir que el Tribunal considera —de conformidad con la jurisprudencia sobre la materia— que la razón para la diferencia entre lo que fue objeto de juramento y el monto de las condenas que se profieren, no reside en la temeridad o mala fe de la parte que formuló las pretensiones, calificaciones de la conducta que no podrían endilgársele gratuitamente. Por lo

anterior, el Tribunal no encuentra razones para imponer la sanción prevista en la norma en cuestión.

## **2. De la demanda de reconvención**

De la misma manera, consideral el Tribunal que el fracaso de las pretensiones de condena contenidas en la demanda de reconvención no basta para imponer la sanción prevista en el artículo 206 del Código General del Proceso. Así lo dispone el inciso final de esa norma y lo reconoce la jurisprudencia, que exigen la acreditación de temeridad como causa de la no demostración de perjuicios, lo que en este proceso no ocurrió. Por lo anterior, el Tribunal no encuentra razones para imponer la sanción prevista en la norma en cuestión.

## **IX. COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO**

Las costas están constituidas por los gastos judiciales en que incurren las partes por la tramitación del proceso y por las agencias en derecho. Aunque la controversia ventilada se sujeta a la Ley 1563 de 2012, que no regula las costas y agencias, en virtud de lo previsto por el artículo 1º del Código General del Proceso se aplica este estatuto.

En lo atinente al caso, el inciso primero del numeral 1º del artículo 365 del Código General del Proceso 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. (...).”*

A su turno el inciso 5 del mismo artículo dispone:

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

Acatando la regla fijada en el artículo citado, en relación con el componente de agencias en derecho, y teniendo en cuenta que las pretensiones de la demanda principal prosperaron sólo parcialmente, y las de reconvención fracasaron

totalmente, el Tribunal condenará en costas a los señores GUILLERMO LEÓN RUIZ TAMAYO y ALTAGRACIA DEL SOCORRO GUTIÉRREZ RESTREPO, en aplicación del artículo 5 del acuerdo No. PSAA16-10554, del Consejo Superior de la Judicatura, que establece que en los procesos declarativos de única instancia con pretensiones de contenido pecuniario, las tarifas de agencias en derecho ascenderán a un valor entre el 5 y el 15%, así:

- (i) Por la prosperidad parcial de las pretensiones principales, por un valor de DOS MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS (\$2.865.265), que equivalen al 5% de la condena.
- (ii) Por el fracaso de las pretensiones de reconvención por un valor de NUEVE MILLONES SEISCIENTOS VEINTINUEVE MIL SEISCIENTOS UN PESOS (\$9.629.601), que equivalen al 5% de las pretensiones denegadas.

Así mismo, se condenará a los convocados al reembolso de lo pagado por la parte Convocante con ocasión del funcionamiento del Tribunal, suma que ascendió a DOCE MILLONES CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTITRÉS PESOS (\$12.169.423) sumas de las cuales hay prueba en el expediente, de conformidad con la exigencia del numeral 8 del artículo 365 del Código General del Proceso.

No se encuentran en el expediente otros gastos que deban reconocerse como expensas a la parte demandante inicial, de manera que no se reconocerán otros rubros.

Teniendo en cuenta lo anterior, el Tribunal condenará a los convocados a pagar a la Convocante, la suma de VEINTICUATRO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS OCIENTA Y NUEVE PESOS (\$24.664.289), correspondiente a la sumatoria entre el valor fijado como costas y agencias en derecho.

## X. DECISIONES DEL TRIBUNAL

En mérito de lo expuesto en la presente providencia, el Tribunal Arbitral constituido para dirimir en derecho la controversia principal y de reconvención suscitadas entre INVERBETANCUR S.A.S., por una parte y GUILLERMO LEÓN RUIZ TAMAYO y ALTAGRACIA DEL SOCORRO GUTIÉRREZ RESTREPO, por la otra, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, y por autoridad de la delegación de las partes y de la ley

**RESUELVE:**

**1. DECISIONES EN RELACIÓN CON LA DEMANDA PRINCIPAL**

**PRIMERO:** *DECLARAR* probada, parcialmente, la excepción de cosa juzgada propuesta por los demandados iniciales, por las razones expuestas en las consideraciones de este Laudo.

**SEGUNDO:** *ACCEDER* a la pretensión primera de la demanda principal, en el sentido de declarar que GUILLERMO LEÓN RUIZ TAMAYO y ALTAGRACIA DEL SOCORRO GUTIERREZ RESTREPO violaron su principal obligación de ARRENDADORES, de “librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada”, al impedir en algunas oportunidades el goce, y en otras entorpecer con sus acciones el libre ejercicio de su actividad en el inmueble arrendado a la sociedad INVERBETANCUR S.A.S., por las razones expuestas en las consideraciones de este Laudo.

**TERCERO:** *ACCEDER* a la pretensión segunda de la demanda principal, en el sentido de declarar, como consecuencia de la decisión anterior terminado el contrato de arrendamiento convenido entre los arrendadores GUILLERMO LEÓN RUIZ TAMAYO y ALTAGRACIA DEL SOCORRO GUTIÉRREZ RESTREPO como arrendadores, e, INVERBETANCUR SAS como arrendataria, por la violación de las obligaciones de parte de los arrendadores, por las razones expuestas en las consideraciones de este Laudo.

**CUARTO:** *ACCEDER* parcialmente a la pretensión tercera, literal a) de la demanda principal, en el sentido de condenar a los señores GUILLERMO LEÓN RUIZ TAMAYO y ALTAGRACIA DEL SOCORRO GUTIÉRREZ RESTREPO a pagar a INVERBETANCUR S.A.S., en forma solidaria, la suma de **VEINTE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS (\$20.898.234) M.L.**, por concepto de las utilidades dejadas de percibir, de conformidad con las razones expresadas en las consideraciones de este Laudo.

**QUINTO:** *NO ACCEDER* a la pretensión tercera, literales b) y c) de la demanda principal, por las razones expuestas en las consideraciones de este Laudo.

**SEXTO:** *ACCEDER* parcialmente a la pretensión cuarta de la demanda principal, en el sentido de condenar a los señores GUILLERMO LEÓN RUIZ TAMAYO y ALTAGRACIA DEL SOCORRO GUTIÉRREZ RESTREPO a pagar a INVERBETANCUR S.A.S., en forma solidaria, la suma de **TREINTA Y SEIS**

**MILLONES CUATROCIENTOS SIETE MIL OCHENTA Y DOS PESOS (\$36.407.082) M.L.**, por concepto de cláusula penal, de conformidad con las razones expresadas en las consideraciones de este Laudo.

**SÉPTIMO:** DECLARAR no probadas las excepciones denominadas “FALTA DE ELEMENTOS O PRESUPUESTOS NECESARIOS PARA LA PROSPERIDAD DE LA PRESENTE ACCION DE RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL POR INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO” y “NEMO AUDITUR PROPRIAM TURPITUDINEM ALLEGANS - NADIE PUEDE ALEGAR A SU FAVOR, SU PROPIA TORPEZA”, formuladas por los demandados, por las razones expuestas en las consideraciones de este Laudo.

## 2. DECISIONES EN RELACIÓN CON LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN

**OCTAVO:** NO ACCEDER a las pretensiones primera, segunda y tercera, de la demanda de reconvención, por las razones expuestas en las consideraciones de este Laudo.

## 3. DECISIONES COMUNES

**NOVENO:** CONDENAR a GUILLERMO LEÓN RUZ TAMAYO y ALTAGRACIA DEL SOCORRO GUTIÉRREZ RESTREPO, a pagar en forma solidaria, a INVERBETANCUR S.A.S., la suma de **VEINTICUATRO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS (\$24.664.289)**, por concepto de costas y agencias en derecho del presente proceso arbitral, de conformidad con lo dispuesto en la parte correspondiente de este Laudo.

**DÉCIMO:** ABSTENERSE de imponer las sanciones contempladas en el Artículo 206 del Código General del Proceso, por las razones expuestas en las consideraciones de este Laudo.

**DÉCIMO PRIMERO:** DECLARAR causado el saldo de los honorarios de la árbitro única y del secretario más el IVA correspondiente, si corresponde.

**DÉCIMO SEGUNDO:** DISPONER el pago de la Contribución Especial Arbitral a cargo de la árbitro única y del secretario, para lo cual la árbitro única hará las deducciones, el pago y librará las comunicaciones respectivas.

**DÉCIMO TERCERO:** DISPONER que se rinda por la árbitro única la cuenta razonada de lo depositado para gastos de funcionamiento y que se proceda a la

devolución de las sumas no utilizadas de esta partida si a ello hubiere lugar, según la liquidación final de gastos.

**DÉCIMO CUARTO:** *ORDENAR* que por secretaría se expidan copias auténticas de este Laudo con las constancias de ley, con destino a cada una de las partes.

**DÉCIMO QUINTO:** *ORDENAR* que en la oportunidad de ley se haga devolución por Secretaría del expediente completo del trámite arbitral al Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, para su archivo.

El anterior Laudo se notifica en audiencia realizada por medios electrónicos y se suscribe a través del sistema para firma del documento suministrado por el Centro de Arbitraje, Conciliación y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín.

*Sandra Milena Rodríguez Mora*

**SANDRA MILENA RODRÍGUEZ MORA**  
Árbitro única

El secretario,

*Max. A. Aramburo*

**MAXIMILIANO ARAMBURO CALLE**

VIGILADO

Ministerio de Justicia y del Derecho



## 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



SANDRA MILENA RODRÍGUEZ MORA

Autenticado con:

Correo electrónico

Teléfono

Código OTP

**Hash de firmante:**

ddb48cfaae00abb148a15d984e573732e9afc5e872298fc89fb611761b3eb275

E-mail	smro*****ok.com
Teléfono	+57*****3019
IP	73.204.78.46
Rol	Firmante
Firmado	11/4/25, 13:45:17 GMT-5



MAXIMILIANO ARAMBURO CALLE

Autenticado con:

Correo electrónico

Teléfono

Código OTP

**Hash de firmante:**

8547a41d635665e727424e0588c819a6ecf95ac97d4a8f1311028274e2e1a9e6

E-mail	mara*****epo.co
Teléfono	+57*****2638
IP	200.116.190.123
Rol	Firmante
Firmado	11/4/25, 13:05:12 GMT-5

### Integridad del documento

📄 Número de documento: K8YBUHXR9L

🔒 Función Hash: SHA-256

# Hash del documento: 01aa2b3a8fe1352a98e3e944427a2fba443a7e293742556be0864ccb7cfcb551

### Disponibilidad del documento



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