

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL**

FLOR MARGOTH GONZÁLEZ FLÓREZ
Magistrada Ponente

Radicación No. 11001220300020260137800

Discutido y aprobado en Salas de Decisión del 27 de abril, 6 y 13 de mayo de dos mil veintiséis (2026). Actas Nos. 16, 17 y 18.

Bogotá D.C., trece (13) de mayo de dos mil veintiséis (2026)

Se decide el recurso extraordinario de anulación interpuesto por la sociedad Serrano Liévano y Cía. S.A.S. contra el laudo proferido el 23 de enero de 2026 por el Tribunal de Arbitramento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, dentro del asunto promovido por la ahora recurrente contra Comodín S.A.S. y Juan Camilo Mejía Lalinde.

I. ANTECEDENTES

1. Pretensiones¹. Se declare que Comodín S.A.S. y Juan Camilo Mejía Lalinde, incumplieron el pacto de arrendamiento que celebraron con Serrano Liévano y Cía. S.A.S., respecto de las oficinas 414, 415 y 416 del Centro Comercial Iserra 100 P.H., ubicado en la carrera 38 No. 97 – 76 de Bogotá. En ese orden, se disponga la terminación del vínculo contractual y la restitución de la tenencia de los bienes.

Además, se condene a los demandados a pagar: **i)** los cánones de arrendamiento causados entre el 1º de junio de 2020 y el 30 de abril de 2027; **ii)** los réditos moratorios de las rentas insolutas desde junio de 2020 y hasta la entrega real y material de las oficinas; **iii)** la suma

¹ Carpeta No. PRINCIPAL_01. Archivo No. 021_Subsanación_Reforma_Demanda_Arbitral.pdf.

de \$650.173.773 por concepto de cláusula penal; y **iv)** las cuotas de administración a favor de la copropiedad, desde el 1º de abril de 2022 hasta su devolución efectiva, junto con los intereses sancionatorios.

2. Sustento fáctico². Se relataron los siguientes hechos:

2.1. El 1º de mayo de 2012, Serrano Liévano y Cía. S.A.S. entregó a Industria Mercadeo y Color S.A.S. y a Juan Camilo Mejía Lalinde la tenencia de las oficinas 414, 415 y 416 del Centro Comercial Iserra 100 P.H., ubicado en la carrera 38 No. 97 – 76 de Bogotá, en virtud del contrato de arrendamiento celebrado en esa misma fecha.

2.2. El canon se fijó en \$11.000.000, ajustable anualmente según el IPC más un punto porcentual. Además, los arrendatarios asumieron el pago de las expensas de administración de la copropiedad.

2.3. La duración del contrato se fijó en cinco años, con prórrogas automáticas por igual término y salvo preaviso oportuno. Así, el primer período transcurrió entre el 1º de mayo de 2012 y el 30 de abril de 2017, y se renovó por la anuencia tácita de las partes. El segundo se extendió del 1º de mayo de 2017 al 30 de abril de 2022 y, según Serrano Liévano y Cía. S.A.S., por el silencio de los contratantes, el plazo volvió a prorrogarse hasta el 30 de abril de 2027.

2.4. Sin embargo, los arrendatarios dejaron de atender sus deberes económicos, pues el canon de abril de 2020 fue pagado solo hasta el 30 de junio de ese año y el correspondiente a mayo de 2020 hasta febrero de 2021, sin que luego se registraran nuevos abonos.

2.5. Además, desde abril de 2022, los accionados se negaron a recibir las cuentas de cobro de la renta y dejaron de sufragar las cuotas de administración del Centro Comercial Iserra 100 P.H.

2.6. El 27 de abril de 2023, Comodín S.A.S. aprobó la fusión por absorción de Industria Mercadeo y Color S.A.S. y, con ello, asumió sus activos, pasivos, obligaciones y contratos.

² Carpeta No. PRINCIPAL_01. Archivo No. 021_Subsanación_Reforma_Demanda_Arbitral.pdf.

3. Trámite procesal.

3.1. El 29 de abril de 2024³ se realizó la instalación del Tribunal de Arbitramento para dirimir la controversia. La solicitud inicial se admitió el 14 de mayo siguiente⁴ y su reforma, el 24 de diciembre⁵.

3.2. **Comodín S.A.S.** y **Juan Camilo Mejía Lalinde**⁶ formularon las defensas de mérito de “*terminación del contrato de arrendamiento por imposibilidad de uso del bien arrendado para los fines contratados – impacto de la pandemia COVID-19 en el uso y disfrute del showroom de Comodín*”, “*terminación del contrato de arrendamiento dentro del término de preaviso acordado por las partes – imposibilidad de renovación del contrato de arrendamiento más allá del año 2022*”, “*incumplimiento de Serrano Liévano al deber de buena fe contractual – comprobada mala fe de la convocante desde la terminación del contrato de arrendamiento hasta la presentación de la demanda arbitral y su reforma*”, “*incumplimiento de Serrano Liévano al procedimiento de abandono de las oficinas regulado en el contrato de arrendamiento y al deber de mitigar su propio daño*”, “*hecho de la víctima*”, “*improcedencia del reconocimiento de lucro cesante por no cumplir con el requisito de certeza*”, “*improcedencia de la restitución de las oficinas por tratarse de un hecho superado y cumplido*” y la denominada genérica.

4. Laudo⁷. Agotadas las etapas de la Ley 1563 de 2012, el 23 de enero de 2026, el Tribunal denegó las pretensiones arbitrales.

4.1. Al efecto, estimó que el contrato terminó el 18 de mayo de 2020 por fuerza mayor, derivada de la pandemia del COVID-19 y de las medidas gubernamentales que impidieron a los tenedores usar las oficinas para el fin específico pactado: la operación de un *showroom*.

Para el árbitro, no se trató de una simple dificultad económica, sino de un impedimento sobreviniente y ajeno a la voluntad de los arrendatarios, pues el contrato restringía el uso de los bienes a esa

³ Carpeta No. PRINCIPAL_01. Archivo No. 018_Acta_instalacion_20240429.pdf.

⁴ Carpeta No. PRINCIPAL_02. Archivo No. 002_Auto_3_14052024.pdf.

⁵ Carpeta No. PRINCIPAL_02. Archivo No. 022_Auto_11_24122024.pdf.

⁶ Carpeta No. PRINCIPAL_02. Archivo No. 023_Contestación_Reforma_Demanda.pdf.

⁷ Carpeta No. PRINCIPAL_04. Archivo No. 007_Laudo_Arbitral_23012026.pdf.

actividad y prohibía expresamente destinarlos a la venta de productos al público en general, bodegaje o almacenamiento.

4.2. En esa línea, determinó que Comodín S.A.S. y el señor Mejía Lalinde actuaron de buena fe, pues, además que intentaron renegociar las condiciones contractuales por la incertidumbre generada por la emergencia sanitaria, luego comunicaron formalmente la terminación unilateral del vínculo a partir del 18 de mayo de 2020.

4.3. Sobre la restitución de los bienes, agregó que los accionados manifestaron su interés de entregar las oficinas, enviaron avisos, propusieron soluciones y convocaron a conciliación para formalizar la devolución. En contraste, Serrano Liévano y Cía. S.A.S., no desplegó gestiones eficaces para recibirlas, pese a conocer que ya estaban a su disposición y que ya no eran ocupadas por Comodín.

4.4. Por lo anterior, concluyó que: **i)** al extinguirse el vínculo el 18 de mayo de 2020, no se causaron cánones posteriores y tampoco réditos moratorios sobre obligaciones inexistentes; **ii)** no operó la renovación para el período 2022-2027, pues la prórroga suponía la existencia del contrato, presupuesto ausente desde 2020; **iii)** la cláusula penal no era exigible, dado que su imposición requería un incumplimiento imputable a los arrendatarios, mientras que la terminación derivó de una causa extraña; y **iv)** no procedía el pago de las expensas de administración y sus intereses, en tanto la falta de entrega obedeció a la renuencia de la arrendadora, quien se abstuvo de recibir los bienes pese al interés de los convocados, incluso al punto de permitir su secuestro en el proceso ejecutivo promovido por el Centro Comercial Iserra 100 P.H.

5. Anulación⁸. Serrano Liévano y Cía. S.A.S. sustentó el recurso extraordinario a partir de las causales 7^a y 9^a del canon 41 de la Ley 1563 de 2012, por los siguientes argumentos:

5.1. El Tribunal decidió en conciencia y no en derecho. Sobre este punto, Serrano Liévano y Cía. S.A.S. sostuvo que:

⁸ Carpeta No. PRINCIPAL_04. Archivo No. 012_Recurso_Extraordinario_Anulación_13032026.pdf.

5.1.1. El Tribunal edificó la decisión sobre el Decreto 457 de 2020 y sus supuestas prórrogas, sin advertir que esa norma fue derogada por el Decreto 531 de 2020, de modo que la fuerza mayor fue declarada con fundamento en una premisa normativa que, según la recurrente, no estaba vigente para el 18 de mayo de 2020.

5.1.2. El árbitro declaró probada la excepción de incumplimiento al deber de coherencia contractual sin exponer las razones probatorias concretas de esa conclusión. Esto, pues el laudo solo aludió de manera genérica al supuesto intento de negociación de Comodín S.A.S. y a la falta de respuesta positiva de Serrano Liévano, pero no explicó por qué la réplica formulada por la arrendadora y las conductas posteriores transgredieron sus propios actos o la buena fe negocial.

5.2. El Tribunal no decidió todo lo propuesto en el debate.

Bajo esta causal, se formularon tres cargos: **i)** el árbitro no resolvió las tachas de imparcialidad propuestas contra los testigos Juan David Urquijo y Juan Camilo Múnera Muñoz, vinculados laboralmente con Comodín S.A.S., pese a que sus versiones fueron determinantes para establecer el objeto contractual y la supuesta imposibilidad de uso de los bienes; **ii)** no decidió la pretensión de restitución de las oficinas pese a que, según la recurrente, sí se declaró la terminación del contrato; y **iii)** no definió el título bajo el cual los arrendatarios detentaron los inmuebles luego del 18 de mayo de 2020, fecha a partir de la cual el laudo tuvo por extinguido el vínculo arrendaticio.

6. Traslado del recurso. La defensa de Comodín S.A.S. y Juan Camilo Mejía Lalinde se opuso a la prosperidad del ruego⁹.

6.1. Sobre la causal 7ª, adujo que el laudo fue dictado en derecho, con fundamento jurídico y probatorio suficiente. Frente a la referencia al Decreto 457 de 2020, afirmó que este no fue el soporte único y determinante de la decisión, sino un elemento contextual dentro del análisis de las restricciones derivadas del COVID-19, la fuerza mayor, la terminación contractual y sus efectos.

⁹ Carpeta No. PRINCIPAL_04. Archivo No. 013_Traslado_Recurso_Extraordinario_Anulación_COMODÍN_JUAN_CAMILO_MEJÍA_08042026.pdf.

6.2. En cuanto a la causal 9ª, sostuvo que el laudo decidió todas las cuestiones sometidas al arbitraje. En ese orden, explicó que las tachas de imparcialidad formuladas contra sus testigos no se erigen como pretensiones o excepciones, pues se trata de aspectos exclusivos de la valoración probatoria, por lo cual bastaba con que el árbitro las apreciara al momento de fallar, como afirmó haberlo hecho.

En cuanto a la orden de restitución, dijo que la decisión sí abordó esa materia, pero denegó la pretensión por ser consecencial al incumplimiento que no prosperó y porque las oficinas se encontraban desocupadas y a disposición de la convocante.

Finalmente, afirmó que no existía obligación de definir el “*título jurídico*” para la permanencia posterior de los arrendatarios, pues ese asunto no fue planteado como cuestión independiente.

II. CONSIDERACIONES

1. Revisado el trámite del asunto se tiene que, según lo previsto en el inciso primero del canon 46 de la Ley 1563 de 2012, este Tribunal es competente para decidir los recursos extraordinarios de anulación contra laudos arbitrales sustentados en las causales taxativamente establecidas en el artículo 41 *ejusdem*, con sujeción a los límites estatuidos en el inciso cuarto del precepto 42 de la citada normativa, según el cual “[l]a autoridad judicial competente en la anulación no se pronunciará sobre el fondo de la controversia, ni calificará o modificará los criterios, motivaciones, valoraciones probatorias o interpretaciones expuestas por el tribunal arbitral al adoptar el laudo”.

2. En ese orden, cumple memorar liminarmente que la Ley 1563 de 2012, previó el recurso de anulación con el fin de proteger la garantía del debido proceso. De ahí que su procedencia esté delimitada por las causales relativas al procedimiento y no al juzgamiento, cuestión que prohíbe el análisis de fondo del asunto, así como el estudio de la valoración probatoria y de la interpretación efectuada en el laudo, pues la censura extraordinaria no implica la apertura de una suerte de segunda instancia en el proceso de arbitramento.

2.1. Bajo esa perspectiva, la Sala de Casación Civil, Agraria y Rural de la Corte Suprema de Justicia ha recordado que, al revisar decisiones proferidas en sede de anulación de laudos arbitrales, incluso con anterioridad a la Ley 1563 de 2012, ya se había destacado la naturaleza restrictiva de ese recurso y la imposibilidad de reabrir, por esa vía, el debate sustancial de la controversia.

Al respecto, consideró el Alto Tribunal que la procedencia de la anulación *“está restringida en gran medida y de manera particular, porque sólo es dable alegar a través de él las precisas causales que taxativamente enumera la ley, con lo que es bastante para destacar que se trata de un recurso limitado y dispositivo. Su naturaleza jurídica especial así advertida, sube más de punto si se observa que a través de dichas causales no es posible obtener, stricto sensu, que la cuestión material dirimida por los árbitros pueda ser reexaminada por el Tribunal Superior del Distrito Judicial que conozca de la impugnación. No se trata, pues, de un recurso para revisar o replantear lo que ya fue objeto de decisión mediante arbitramento, como que, en tal caso, entre otras cosas, muy difícil quedaría desnaturalizar la teleología de acudir a ese tipo de administración de justicia. (...) Por el contrario, **las causales de anulación del laudo miran es el aspecto procedimental del arbitraje**, y están inspiradas porque los máspreciados derechos de los litigantes no hayan resultado conculcados por la desviación procesal del arbitramento”*¹⁰ (se destaca).

2.2. En este punto, resulta importante advertir también que la jurisprudencia constitucional ha expuesto que la limitación de las facultades del juez para conocer del asunto es una garantía para las partes, pues aquel no podrá pronunciarse sobre materias que han decidido someter a juzgamiento arbitral y, a su vez, afianza *“la autonomía, independencia y sujeción a la ley de los particulares constituidos en tribunal de arbitramento”*¹¹.

3. Visto lo anterior, advierte el Tribunal que el **problema jurídico** a resolver gira en torno a determinar si el laudo arbitral es nulo por

¹⁰ CSJ. SC-5207 del 18 de abril de 2017. MP., Luis Alonso Rico Puerta. Reiterada en la SC-3892 del 19 de octubre de 2020. MP., Luis Alonso Rico Puerta.

¹¹ CC. T-714 de 2013. MP. Jorge Ignacio Pretelt Chaljub. Además, ver la Sentencia SU-556 de 2016. MP. María Victoria Calle Correa.

no haber sido fallado en derecho sino en conciencia o equidad, y por haber dejado de resolver cuestiones sujetas al arbitramento.

4. De los fallos en conciencia o equidad.

Indica el numeral 7° del artículo 41 de la Ley 1563 de 2012, que es causal de anulación de las decisiones arbitrales, “[h]aberse fallado en conciencia o equidad, debiendo ser en derecho, siempre que esta circunstancia aparezca manifiesta en el laudo”.

Ciertamente, dígase que el fallo en conciencia se caracteriza porque el árbitro acude a criterios de justicia material, sentido común y rectitud, sin sujetarse a los parámetros estrictos del derecho positivo sustantivo, pues es desde el escenario de la equidad que construye la solución para el caso concreto.

En ese orden, “[e]l **fallo en conciencia no lleva a cabo un razonamiento soportado en el ordenamiento jurídico vigente, sino que se imparte solución al litigio de acuerdo con la convicción personal y el sentido común**” y “**el fallo en derecho se apoya en el conjunto de normas sustanciales y procesales, así como en los principios que integran el ordenamiento jurídico y que constituyen el marco de referencia de la decisión**” (se destaca). En el último de los escenarios, el juez debe “*apreciar las pruebas de acuerdo con las reglas de la sana crítica y podrá tener en cuenta en esa libre apreciación de la prueba las reglas de la experiencia, la lógica y la ciencia*”¹².

También, en palabras de la doctrina especializada, “**el fallo en derecho se caracteriza porque observa como parámetro de la decisión el ordenamiento jurídico, de manera tal que se apega a la normatividad sustantiva que se aplica a la controversia para ser dirimida**” y, en consecuencia, “*en este tipo de pronunciamiento **la convicción o el mérito** para otorgar el derecho disputado **nace del marco jurídico que se deba acatar y se apoya en el acervo probatorio recaudado**”¹³ (se destaca).*

¹² CE, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sala Tercera, Subsección C, sentencia del 23 de septiembre de 2021. Rad. 11001-03-26-000-2018-00133-00 (62197). MP. Guillermo Sánchez Luque.

¹³ HERRERA MERCADO, Hernando. *La impugnación del laudo arbitral*. Editorial Ibáñez, 2022. P. 135

Luego, de lo expuesto, se encuentra que un laudo en conciencia o equidad lo será cuando concurren dos aspectos: **i)** la ausencia en su contenido de normas del derecho positivo y **ii)** el desconocimiento del acervo al apartarse el árbitro de la prueba. Todo lo anterior, en razón a que la decisión proviene de su íntimo convencimiento.

Por tanto, si el laudo no deja a un lado el marco legal, “[n]o es procedente analizar una violación indirecta a la norma sustancial por la existencia de errores de hecho o de derecho al valorar las pruebas, porque este aspecto es **un error in iudicando sobre el cual no está edificado este recurso extraordinario**”¹⁴ (se destaca).

Incluso, “si el juez adquiere la certeza que requiere para otorgar el derecho disputado con apoyo en el acervo probatorio y en las reglas de la sana crítica, **ese fallo será en derecho**, así no hable del mérito que le da a determinado medio o al conjunto de todos”¹⁵ (se destaca).

5. Pues bien, en el caso concreto, para el Tribunal no se configura la causal 7^a invocada en el recurso extraordinario, en tanto es palmario que, al resolver la demanda de Serrano Liévano y Cía. S.A.S. contra Comodín S.A.S. y Juan Camilo Mejía Lalinde, el árbitro se sujetó a las reglas civiles sustanciales aplicables al caso y valoró los medios de convicción obrantes en el expediente. Veamos.

5.1. Tras memorar los antecedentes propios del caso y la legalidad del trámite, el árbitro acudió a los preceptos 1973, 1990, 1997 y 2008 del Código Civil, y a la doctrina y la jurisprudencia nacional, para concluir que “*si por una causa extraña se impide absolutamente al arrendatario el goce de la cosa, o si se imposibilita la ejecución de las obligaciones porque su cumplimiento se torne objetivamente inviable, debido a circunstancias ajenas a su voluntad, se debe concluir que la eficacia del contrato de arrendamiento se ha extinto*”¹⁶.

5.2. Luego, tras estudiar la figura de la fuerza mayor a partir de lo previsto en los artículos 64 y 1604 del Código Civil y lo que al

¹⁴ CE, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sala Tercera, Subsección C, sentencia del 23 de septiembre de 2021. Rad. 11001-03-26-000-2018-00133-00 (62197). MP. Guillermo Sánchez Luque.

¹⁵ Ibid.

¹⁶ Carpeta No. PRINCIPAL_04. Archivo No. 007_Laudo_Arbitral_23012026.pdf, páginas 33 a 36.

respecto ha decidido la Sala de Casación Civil, Agraria y Rural de la Corte Suprema de Justicia, el árbitro analizó el contrato que fue objeto de litigio, los interrogatorios de la representante legal de Serrano Liévano y Cía. S.A.S. y del gerente corporativo de Comodín S.A.S., así como el testimonio de Juan David Urquijo Rúa, gerente de Chevignon, marca de propiedad de Industria Mercadeo y Color S.A.S.

Con sustento en esas pruebas, afirmó que *“las partes acordaron que el Contrato de Arrendamiento podría darse por terminado, no solo por las causales expresamente previstas en el texto contractual, sino también por aquellas reconocidas por la ley, entre las que se encuentra la causa extraña, como la fuerza mayor o el caso fortuito, que constituyen circunstancias legales de terminación de los contratos en razón de la imposibilidad de ser ejecutados”*¹⁷.

5.3. En ese orden, retomó las anotadas pruebas para establecer la conducta contractual asumida por cada una de las partes frente a la incertidumbre derivada de la emergencia sanitaria por COVID-19 en marzo de 2020 y, además, valoró las comunicaciones cruzadas entre los contratantes, el dictamen sobre la merma de los ingresos de Industria Mercadeo y Color S.A.S. y la declaración de Ana María de Castro Bello, administradora del Centro Comercial Iserra 100 P.H.

A partir de esos elementos, dijo que *“la actividad comercial de ‘showroom’, que constituía el uso específico permitido para los inmuebles arrendados, conforme con lo dispuesto en las Cláusulas Tercera y Sexta del Contrato de Arrendamiento, se frustró por completo como consecuencia directa de las medidas de aislamiento preventivo obligatorio”,* y precisó que esa situación *“generó la imposibilidad absoluta, definitiva y sobrevenida para los Arrendatarios de destinar los inmuebles a los fines convenidos, lo que, a su vez, motivó la terminación del Contrato de Arrendamiento”*¹⁸.

5.4. Con todo, frente a la continuidad en el pago de las expensas comunes por parte de las convocadas y a favor del Centro Comercial Iserra 100 P.H., advirtió que ello obedeció a un error en el giro de los

¹⁷ Carpeta No. PRINCIPAL_04. Archivo No. 007_Laudo_Arbitral_23012026.pdf, páginas 36 a 46.

¹⁸ Ibid., páginas 47 a 62.

recursos derivado de la implementación de la plataforma SAP en Imerco S.A.S., y no, como sostuvo Serrano Liévano y Cía. S.A.S., a un reconocimiento tácito de la vigencia del vínculo¹⁹.

5.5. Sobre la restitución, acudió a los artículos 1603, 2005 y 2006 del Código Civil y a la jurisprudencia sobre la materia. Asimismo, valoró los interrogatorios de las partes y los documentos en los cuales la convocada insistió en la devolución de los inmuebles y los puso a disposición de Serrano Liévano, para concluir que *“la Convocada estaba en disposición de cumplir con la obligación de restituir”*, pese a *“la renuencia de la Convocante en recibir los inmuebles”*²⁰.

A partir de esa premisa, sostuvo que la *“restitución se frustró por la falta de colaboración y la actitud contumaz del arrendador”* y que, por ende, *“en desarrollo de la buena fe contractual y la prohibición de ir en contra de los actos propios, no puede la Convocante pretender esgrimir como argumento que, por la falta de restitución, tenía derecho a percibir los cánones de arrendamiento posteriores a la terminación, o que el contrato mantuvo su vigencia o se renovó por ese hecho”*²¹.

5.6. Respecto de las expensas comunes de administración causadas a favor del Centro Comercial Iserra 100 P.H., acudió nuevamente a las pruebas documentales obrantes en el legajo, esgrimió que *“la mora en las expensas comunes es un hecho que es imputable de forma exclusiva a la Convocante, y no es de recibo que esta parte, teniendo pleno y oportuno conocimiento de la terminación del Contrato, de la desocupación del inmueble, de la disposición para restituir, así como del cobro pre-jurídico y del proceso ejecutivo, pretenda trasladarle las consecuencias de su pasividad a la Convocada”*, y agregó que fue *“la falta de diligencia de la Convocante en la atención de sus propias obligaciones, la que condujo a que los inmuebles fuesen secuestrados en el marco del proceso ejecutivo”*²².

5.7. Finalmente, denegó las sumas reclamadas por lucro cesante y cláusula penal, en razón a que no se demostró el incumplimiento

¹⁹ Carpeta No. PRINCIPAL_04. Archivo No. 007_Laudo_Arbitral_23012026.pdf, páginas 64 a 66.

²⁰ Ibid., páginas 68 a 76.

²¹ Ibid., página 76.

²² Ibid., páginas 76 a 83.

que se enrostró a los demandados, según se dijo a lo largo del laudo arbitral y, por ende, esas condenas aparecían improcedentes²³.

6. Por todo lo argumentado, para el Tribunal la causal 7ª de anulación prevista en el artículo 41 de la Ley 1563 de 2012 no tiene vocación de prosperidad, porque la motivación del recurso de Serrano Liévano y Cia. S.A.S. parte de aislar segmentos de la motivación para presentar como fallo en conciencia lo que, en realidad, corresponde a una discrepancia con la interpretación normativa, la apreciación probatoria y las conclusiones del árbitro.

Al respecto, debe insistirse en que la nulidad invocada exige que resulte manifiesto que el laudo prescindió del derecho aplicable o del material probatorio, al margen de si el juez de la anulación comparte o no la forma como el Tribunal de Arbitramento entendió el régimen jurídico de la fuerza mayor, la conducta de las partes o los efectos de la terminación del negocio que existió entre aquellas.

6.1. Entonces, si bien la recurrente sostuvo que el Tribunal edificó su decisión sobre el Decreto 457 de 2020 y sus prórrogas posteriores, tal planteamiento no se aviene con la lectura integral del laudo.

Véase que la fuerza mayor no fue declarada exclusivamente con apoyo en esa disposición, sino a partir de un razonamiento integro del régimen civil de la fuerza mayor, las reglas contractuales sobre terminación, la destinación restringida de los inmuebles dados en tenencia, las medidas adoptadas durante la emergencia sanitaria por COVID-19 y el comportamiento negocial y de buena fe de las partes, según lo acreditado en los interrogatorios, los testimonios, los documentos y el dictamen pericial practicado en el trámite.

Ahora, aun si se admitiera que la referencia a las normas derivadas del Decreto 457 de 2020 fue imprecisa, esa cuestión *per se* no convierte el laudo en una decisión en conciencia o en equidad. A lo sumo, el cuestionamiento apuntaría a discutir la corrección de uno de los soportes normativos utilizados por el árbitro, asunto que escapa al

²³ Carpeta No. PRINCIPAL_04. Archivo No. 007_Laudo_Arbitral_23012026.pdf, páginas 85 a 91.

alcance del recurso extraordinario de anulación, pues lo determinante en este escenario es que la decisión no está desprovista de fundamento legal y probatorio y, por el contrario, descansa en un estudio jurídico identificable sobre la imposibilidad sobrevenida de ejecutar el contrato según la destinación pactada.

Luego, si la censura pretende que el Tribunal verifique nuevamente si las medidas adoptadas durante la pandemia tuvieron o no la entidad suficiente para configurar fuerza mayor al 18 de mayo de 2020, debe insistirse en que ese examen implicaría reabrir el debate sobre la irresistibilidad e imprevisibilidad del hecho alegado, así como la aptitud de los bienes para el uso pactado, lo cual es incompatible con la naturaleza restrictiva de la anulación.

6.2. De otra parte, contrario a lo afirmado por Serrano Liévano y Cía. S.A.S., está visto que el árbitro no declaró probada la excepción de incumplimiento al deber de coherencia contractual con una motivación aparente o desprovista de soporte probatorio.

A la anterior conclusión se arriba, pues el laudo no se limitó a mencionar el intento de negociación de Comodín S.A.S. y la falta de respuesta positiva de Serrano Liévano, sino que examinó la conducta posterior de los contratantes, en especial la puesta a disposición de las oficinas, la ausencia de recepción por parte de la arrendadora, las comunicaciones dirigidas a procurar la devolución y el conocimiento que aquella tenía sobre la falta de ocupación de los bienes²⁴.

En esa línea, el Tribunal Arbitral dedujo la transgresión del deber de coherencia contractual imputable a Serrano Liévano y Cía. S.A.S. de un conjunto de circunstancias: la terminación comunicada por los arrendatarios, la disposición de estos para restituir, la renuencia de la arrendadora frente a la recepción de los bienes y la posterior reclamación de cánones, intereses, cuotas de administración y cláusula penal, como si el vínculo hubiera permanecido vigente y se hubiera prorrogado inclusive hasta el 30 de abril de 2027²⁵.

²⁴ Carpeta No. PRINCIPAL_04. Archivo No. 007_Laudo_Arbitral_23012026.pdf, páginas 68 a 86.

²⁵ Ibid.

Esa inferencia, aunque desfavorable a los intereses de la recurrente, no evidencia ausencia de motivación probatoria o una decisión fundada en la íntima convicción del árbitro.

Esto, pues lo que plantea Serrano Liévano es, en rigor, que el Tribunal de Arbitramento debió otorgar un alcance distinto a su contrapropuesta económica y a los actos posteriores de Imerco S.A.S. (hoy Comodín S.A.S.), para concluir que no hubo desconocimiento de los propios actos y tampoco infracción de la buena fe negocial.

Sin embargo, una vez más, esa discusión corresponde al mérito de la controversia y exigiría revisar la valoración del acervo probatorio, actividad vedada en el trámite de la anulación.

No debe perderse de vista que, para hablar de “*un fallo en conciencia es necesario que dicha circunstancia **aparezca manifiesta en el laudo, lo que la obliga a ser evidente, ostensible y clara** (...) en atención a que no es viable que ni con esta ni con otra causal de anulación se pretenda reabrir el debate de lo argüido arbitrariamente*”²⁶, según enseña la doctrina especializada en la materia.

6.3. Por lo anotado, como el laudo está provisto de motivación jurídica y probatoria verificable y no se evidencia de forma manifiesta que el árbitro hubiese decidido en conciencia o equidad, la causal invocada no se configura. En consecuencia, los cargos formulados bajo ese específico reproche serán desestimados.

7. De la resolución de todas las cuestiones sujetas al arbitraje.

A voces del numeral 9° del artículo 41 de la Ley 1563 de 2012, un laudo es susceptible de anulación si, entre otras, no decidió sobre todos los aspectos sometidos al arbitramento; causal que encuentra asidero en el principio de congruencia de las providencias previsto en el artículo 281 del Código General del Proceso, según el cual “[l]a *sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y **las pretensiones aducidos en la demanda***” (se destaca).

²⁶ HERRERA MERCADO, Hernando. *La impugnación del laudo arbitral*. Editorial Ibáñez, 2022. P. 142

Para la Sala de Casación Civil, Agraria y Rural de la Corte Suprema de Justicia, “*la providencia decisoria no puede ir más allá ni fuera de las peticiones de la demanda, pues se incurriría, en su orden, en decisión ‘ultrapetita o extrapetita’*”. En todo caso, “***se debe proveer sobre todas las pretensiones*** y excepciones propuestas, so pena de incurrir en ‘*mínima petita o citra petita*’”²⁷ (se destaca).

En la misma línea, para la doctrina, “*los laudos deberán ser congruentes con las materias deducidas oportunamente en el pleito y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate y con el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos*”²⁸, cuestión de la cual dimana que el motivo noveno de anulación se refiere a los casos en los que la justicia arbitral omite pronunciarse sobre la demanda, su contestación o cualquier otro medio de defensa.

8. Para desatar este aspecto, valga memorar que Serrano Liévano y Cía. S.A.S., alegó que el árbitro omitió resolver: **i)** las tachas de imparcialidad formuladas contra los testigos Juan David Urquijo Rúa y Juan Camilo Múnera Muñoz; **ii)** la pretensión de restitución de las oficinas 414, 415 y 416; y **iii)** el título bajo el cual los demandados perduraron en los bienes después del 18 de mayo de 2020, fecha en la que, según se dijo, el laudo dio por terminado el contrato.

Ahora bien, como se dijo, la causal 9ª exige verificar si el laudo dejó de resolver una cuestión sometida al arbitramento, no si el árbitro abordó cada uno de los argumentos planteados en el litigio con la extensión o el énfasis pretendido por la parte ahora recurrente.

Luego, la ausencia de referencia expresa, autónoma o nominal a determinados puntos expuestos durante la instrucción del asunto no configura incongruencia omisiva con entidad suficiente para anular la decisión arbitral, cuando de la motivación se advierte que el asunto echado de menos en efecto fue materialmente considerado.

8.1. Ciertamente, en cuanto a las tachas formuladas en contra de los testigos Juan David Urquijo y Juan Camilo Múnera Muñoz,

²⁷ CSJ. SC-4154 del 25 de octubre de 2021. M.P. Francisco Ternera Barrios

²⁸ HERRERA MERCADO, Hernando. *La impugnación del laudo arbitral*. Editorial Ibáñez, 2022, p. 155.

bastará decir que, al margen de si su resolución constituye un asunto procesal o un aspecto de la valoración probatoria, lo cierto es que el laudo sí incorporó un juicio sobre la credibilidad de sus versiones.

Véase que el Tribunal Arbitral otorgó plena credibilidad a las declaraciones referidas, *“en la medida que concuerdan con las demás pruebas allegadas al expediente, a las cuales se ha hecho alusión con antelación”*²⁹, según las siguientes consideraciones:

De un lado, que *“los testimonios presentados evidencian una clara concordancia con la situación nacional imperante durante la emergencia sanitaria generada por la pandemia de COVID-19, periodo en el cual el Gobierno Nacional implementó medidas de aislamiento preventivo obligatorio y restricciones a la movilidad que incidieron de manera directa y significativa en el desenvolvimiento de diversos sectores económicos, lo que incluía específicamente la actividad desarrollada por los arrendatarios de los inmuebles objeto del litigio”*³⁰.

Además, *“las declaraciones rendidas encuentran sustento en circunstancias objetivas y verificables, tales como la imposibilidad material de acceso de la clientela a los denominados ‘showroom’, lo que conllevó a la frustración del objeto contractual”*. Manifestaciones cuyo respaldo se advirtió en *“el reconocimiento expreso del arrendador quien ratificó el cumplimiento cabal de las obligaciones por parte de los arrendatarios hasta la ocurrencia de la crisis sanitaria, lo que robustece la presunción de buena fe y el obrar diligente de estos últimos”*³¹.

Así, sostuvo que *“la congruencia entre el testimonio de los declarantes, la prueba documental obrante en el expediente y el contexto social, normativo y económico vigente para la época de los hechos confiere a dichas manifestaciones plena credibilidad y robusto valor probatorio, conforme a lo establecido por la jurisprudencia”*³².

Luego, del análisis de las premisas en cita subyace que el árbitro no acogió las versiones de Juan David Urquijo Rúa y Juan Camilo

²⁹ Carpeta No. PRINCIPAL_04. Archivo No. 007_Laudo_Arbitral_23012026.pdf, páginas 63 y 64.

³⁰ Ibid.

³¹ Ibid.

³² Ibid.

Múnera Muñoz y de los demás declarantes de manera aislada, sino que las contrastó en conjunto con los demás mecanismos de convicción obrantes en el expediente, para concluir que se correspondían con el resto del acervo probatorio recaudado³³.

Así, aunque el laudo no dedicó un acápite específico a la tacha de sospecha, ello no significa que hubiera omitido resolver una cuestión sometida a su conocimiento. Por el contrario, la valoración de los testimonios ligada a las pruebas documentales, interrogatorios y demás elementos recaudados revela que el Tribunal de Arbitramento ponderó su alcance con arreglo a la sana crítica.

Bajo esa óptica, es del caso insistir en que la causal 9ª no se activa por la falta de un pronunciamiento separado sobre la tacha, máxime cuando el laudo permite advertir, sin mayores esfuerzos, que la verosimilitud de las versiones de los declarantes cuestionados fue ponderada con todos los medios suasorios.

En realidad, lo que plantea la recurrente es la inconformidad con el mérito persuasivo otorgado a esos testimonios, materia ajena al recurso extraordinario de anulación por vicios *in procedendo*.

8.2. De otra parte, dígase que tampoco se configura omisión frente a la pretensión de restitución de las oficinas 414, 415 y 416.

En efecto, la premisa de Serrano Liévano y Cía. S.A.S. parte de afirmar que el Tribunal declaró la terminación del contrato, cuando lo que hizo fue negar todas las súplicas de la demanda al encontrar probado que el vínculo arrendaticio **ya se había terminado de manera unilateral** desde mayo de 2020, por una causa extraña y ajena que encontró jurídicamente atendible.

Desde esa perspectiva, la entrega de los inmuebles no podía prosperar como consecuencia del incumplimiento atribuido a los arrendatarios, en tanto ese supuesto no fue declarado. Insístase: esa pretensión se formuló como efecto de la terminación judicial del

³³ Carpeta No. PRINCIPAL_04. Archivo No. 007_Laudo_Arbitral_23012026.pdf, páginas 68 a 86.

contrato y no como un pedimento autónomo apoyado en la extinción unilateral que el árbitro encontró acreditada.

En cualquier caso, no es cierto que la restitución haya sido ignorada en el laudo, ya que, por el contrario, fue examinada dentro del marco fijado por la demanda y las excepciones.

Es que, para el árbitro, los convocados habían mostrado su interés en devolver los bienes y que la falta de entrega efectiva estuvo asociada a la conducta renuente de la arrendadora frente a su recepción. Por consiguiente, al fracasar la pretensión principal de incumplimiento y terminación judicial, también debía decaer la restitución solicitada como consecuencia de aquella.

8.3. Tampoco era exigible que el Tribunal Arbitral definiera el *estatus* de los arrendatarios con posterioridad al 18 de mayo de 2020. Ese aspecto no fue formulado como pretensión individual en la demanda y tampoco constituyó un problema jurídico independiente sometido a decisión, de modo que imponer por vía de anulación un pronunciamiento específico sobre tal materia supondría desbordar el marco de congruencia trazado por las partes.

Además, la cuestión relativa al título bajo el cual los convocados habrían permanecido en los bienes después de la terminación del contrato está directamente ligada al mérito de la restitución y la valoración de las pruebas recaudadas en el curso del litigio.

Por ende, se arriba una vez más a la misma conclusión: su examen en sede de anulación es incompatible con la naturaleza de este mecanismo, por tratarse de un debate resuelto en el laudo, lo cual excede el alcance restringido del control extraordinario.

9. En efecto, lo que observa el Tribunal tras el análisis del laudo opugnado no es una omisión en la resolución de los aspectos propuestos por las partes, sino una clara discrepancia entre lo pretendido por Serrano Liévano y Cía. S.A.S. y la respuesta desfavorable emitida por el Tribunal Arbitral.

9.1. Insístase, el laudo no se vicia porque los árbitros interpreten las normas y valoren las pruebas de manera distinta a la pretendida por una de las partes o adopten providencias contrarias a las posturas de los intervinientes, cuestión propia del litigio, pues *“la prosperidad de la causal de anulación descrita legalmente y correlacionada con la denominada incongruencia citra petita, está constituida por un verdadero silencio respecto de las pretensiones del demandante, en el que no incurrir ni el juez ni el árbitro si aquellas se desechan enteramente, porque tal negación excluye, en línea de principio, que el juez se haya sustraído al deber de decidir”*³⁴, en palabras de la Sala de Casación Civil, Agraria y Rural de la Corte Suprema de Justicia.

9.2. Por ende, como no se verifica la incongruencia del laudo arbitral para la configuración de la causal prevista en el numeral 9° del artículo 41 de la Ley 1563 de 2012, pues no hubo un defecto de congruencia, sino una disconformidad de la recurrente con la decisión adoptada, el cargo no saldrá avante.

10. Corolario de lo expuesto, se declarará infundado el recurso de anulación promovido contra el laudo arbitral del 23 de enero de 2026. Se condenará en costas a la recurrente.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la **SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ**, administrando justicia en el nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR INFUNDADO el recurso extraordinario de anulación interpuesto contra el laudo del 23 de enero de 2026, proferido por el Tribunal Arbitral del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá dentro del asunto promovido por la sociedad Serrano Liévano y Cía. S.A.S. en contra de Comodín S.A.S. y Juan Camilo Mejía Lalinde.

³⁴ CSJ. SC del 21 de julio de 2005. MP. Edgardo Villamil Portilla.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la sociedad recurrente. Tásense. La Magistrada Sustanciadora fija como agencias en derecho de esta actuación extraordinaria, 5 SMLMV.

TERCERO: DEVOLVER el expediente a su Despacho de origen. Oficiar y dejar las constancias que correspondan.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

FLOR MARGOTH GONZÁLEZ FLÓREZ
Magistrada

JOSÉ ALFONSO ISAZA DÁVILA
Magistrado

MARTHA ISABEL GARCÍA SERRANO
Magistrada

Firmado Por:

Flor Margoth Gonzalez Florez
Magistrada
Sala Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Jose Alfonso Isaza Davila
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 018 Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Martha Isabel Garcia Serrano
Magistrada
Sala 021 Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,

conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

c023c2d8756635651a62d75c35b4253f19b327edb42cd5b0660d6e2676a77b16

Documento generado en 22/05/2026 11:37:19 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL: <https://firmaelectronica.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>