

**TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO ENTRE PROGRAMADORA DE  
TRANSPORTES LTDA., ADMINISTRADORA DE BIENES Y TRANSPORTES  
LTDA., EDUARDO BOTERO SOTO Y CÍA LTDA. Y MARÍA VICTORIA  
RODRÍGUEZ DE BOTERO VS. SERVILOGÍSTICA S.A.**

---

Medellín, seis (6) de diciembre de dos mil seis (2006)

Los árbitros **MARTÍN GIOVANI ORREGO MOSCOSO, JAIRO GONZÁLEZ GÓMEZ** y **JUAN DAVID POSADA GUTIÉRREZ**, quienes integran el Tribunal de Arbitramento designados para dirimir el conflicto entre las partes arriba indicadas han proferido por unanimidad el siguiente laudo.

**LAUDO ARBITRAL**

**CAPÍTULO PRIMERO**

**ANTECEDENTES**

Las sociedades **PROGRAMADORA DE TRANSPORTES LTDA.**, **ADMINISTRADORA DE BIENES Y TRANSPORTES LTDA.** y la señora **MARÍA VICTORIA RODRÍGUEZ DE BOTERO**, obrando por intermedio de apoderado, presentaron ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, el 12 de mayo de 2006, una solicitud de convocatoria de un tribunal de arbitramento (demanda arbitral), frente a la sociedad **SERVILOGÍSTICA S. A.**, de acuerdo con la cláusula compromisoria que la parte convocante invocó y que aparece en el contrato al cual se hará referencia.

El nombramiento de los árbitros, efectuado por sorteo, correspondió a los abogados **MARTIN GIOVANI ORREGO MOSCOSO, JAIRO GONZÁLEZ GÓMEZ** y **JUAN DAVID POSADA GUTIÉRREZ**, quienes aceptaron oportunamente el encargo que se les encomendó.

El Tribunal se instaló formalmente el veintitrés (23) de junio de 2006 y en la audiencia se designó como secretario al abogado LUIS GUILLERMO RODRÍGUEZ D'ALLEMAN.

Admitida la solicitud por el Tribunal, el día 23 de junio de 2006, se notificó ese mismo día a la parte convocada, quien contestó la demanda oportunamente, se opuso a las pretensiones aducidas por la parte convocante y presentó excepciones de fondo.

De las excepciones de fondo propuestas por la parte convocada al responder la demanda se hizo el traslado respectivo a la convocante, la cual se pronunció oportunamente.

Luego, el día 26 de julio de 2006, el Tribunal decidió por medio de auto la integración del contradictorio por activa, citando a la sociedad EDUARDO BOTERO SOTO Y CIA. LTDA., la cual por medio de escrito presentado el 28 de julio de 2006 adhirió al pacto arbitral, manifestó que conocía la respuesta a la demanda y las excepciones propuestas y se adhirió a lo manifestado por los demás convocantes en el escrito presentado en julio 21 de 2006, el cual obra en el expediente.

Integrado el contradictorio por activa, el día 24 de agosto de 2006, se efectuó la fijación de los gastos y de los honorarios. Dentro del término legal, únicamente la parte convocante consignó las sumas que le correspondía. De igual modo, dentro del término oportuno, la parte convocante consignó las sumas que le correspondía consignar a la parte convocada.

Conformada la relación procesal entre las partes mencionadas, se realizó la correspondiente audiencia de conciliación el día diez y ocho (18) de septiembre de 2006, sin resultado satisfactorio ni total ni parcial.

En la primera audiencia de trámite, surtida de igual modo el día diez y ocho (18) de septiembre de 2006, el Tribunal aceptó su propia competencia, tras examinar la naturaleza de la controversia y el alcance de la cláusula compromisoria.

Entendió el Tribunal que el pacto arbitral invocado cumplía con todas las exigencias constitucionales y legales para predicar su existencia y validez ya que proviene de la voluntad de las partes, tiene un objeto y causa lícitos, y cumple con las formalidades propias de este tipo de actos, tal como lo exigen las normas del Decreto 1818 de 1998.

En consecuencia declaró su competencia para pronunciarse respecto del conflicto sometido a su conocimiento.

Se practicaron las pruebas solicitadas por las partes y decretadas por el Tribunal. Concluida la instrucción del proceso, se escucharon las alegaciones de las partes, en audiencia que se realizó el veintidós (22) de noviembre de 2006.

En lo relativo al término del arbitramento, el Tribunal advierte que se encuentra dentro del tiempo hábil para dictar el laudo arbitral, toda vez que la primera audiencia de trámite concluyó el 18 de septiembre de 2006, siendo el vencimiento de la duración el próximo 18 de marzo de 2007.

## CAPÍTULO SEGUNDO

### LA CONTROVERSIA

En la demanda se narraron los siguientes hechos:

*“Primero: Las sociedades Programadora de Transportes Ltda. y Administradora de Bienes y Transportes Ltda. (en su calidad de comodataria de la sociedad Eduardo Botero Soto y Cía Ltda.), junto con la señora María Victoria Rodríguez de Botero son titulares del derecho de dominio de los siguientes bienes inmuebles:*

*A) Un lote de terreno con las construcciones existentes en el, situado en el Municipio de Itagüí, localizado en la Carrera 42 No 75 — 63, cuya cabida y linderos constan en la escritura No 8010 del 20 de diciembre de 1.994 de la Notaría 15 de Medellín, con matrícula inmobiliaria No 001 605624 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona Sur.*

*B) Un lote de terreno con las construcciones existentes en el, tomado de otro de mayor extensión, situado en el Municipio de Itagüí, cuyos linderos y cabida constan en la escritura Pública No 1172 de marzo 31 de 1.993, localizado en la Carrera 42 No 75 - 13 Matrícula inmobiliaria No 001 — 605623 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona Sur.*

*Segundo: Entre las personas jurídicas y la persona natural mencionada, se celebró un contrato de arrendamiento sobre los inmuebles detallados en la cláusula anterior con la sociedad SERVILOGISTICA S.A. (antes LTDA), representada legalmente por el señor Alvaro Sanin Calad, cuya destinación era la organización de un establecimiento de comercio para servicio a tracto- camiones y automotores en general.*

*Tercero: La vigencia de dicho contrato se pactó por el periodo de un año, contado a partir del día 1° de enero de 2.003, prorrogable por las partes mediante documento escrito.*

*Cuarto: El contrato de arrendamiento se prorrogó por el periodo comprendido entre enero 1 de 2.004 a enero 1 de 2.005.*

*Quinto: El día 1° de junio de 2.005 los demandantes, mediante comunicación escrita recibida ese mismo día en las Oficinas de la sociedad SER VILOGISTICA S.A., desahucieron a la empresa demandada, con el plazo establecido en el artículo 520 del Código de Comercio, notificándole la no renovación del contrato a la terminación del mismo por la causal establecida en el artículo 518 del Código de Comercio, numeral 2°.*

*Sexto: A la causal mencionada se le agrega una nueva causal, producida después del desahucio, relacionada con el incumplimiento del contrato de arrendamiento por efectos de mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de diciembre de 2.005, y enero, febrero, marzo, abril y mayo de 2.006, pagados fuera de tiempo, establecida en el numeral 1° del artículo 518 del Código de Comercio y en la cláusula décima Cuarta y décima Séptima del contrato de arrendamiento suscrito. El cánón actualmente asciende a la suma DOS MILLONES CINCUENTA ME CIENTO VEINTICINCO PESOS (\$ 2.050.125) mensuales.*

*Séptimo: Las sociedades Programadora de Transportes Ltda., Eduardo Botero Soto y Cía. Ltda., y Administradora de Bienes y Transportes Ltda., las cuales hacen parte del Grupo Empresarial Botero Soto y la señora María Victoria Rodríguez de Botero, socia de las empresas mencionadas, se proponen desarrollar en el inmueble de su propiedad y que fue arrendado a SERVILOGISTICA S.A., la consolidación funcional del Grupo Empresarial, para lo cual requieren efectuar el traslado del grupo Operativo de esta Organización, para que allí se desarrolle el objeto social que la actividad comercial les impone.*

*Por lo anterior, se presenta como prueba irrefutable copia de las resoluciones por medio de las cuales se otorgan licencias a constructores para efectuar obras de apartamentos en los lotes que lindan con la empresa Botero Soto y sus filiales, copia del decreto 691 de mayo de 2.004, por medio del cual se establece el Plan parcial que regula la zona donde se encuentran actualmente ubicados los demandantes y copia del proyecto a desarrollar por parte de los demandantes en las instalaciones que actualmente ocupa la sociedad SERVILOGISTICA S.A. (antes LTDA.), en su calidad de arrendataria.*

*Octavo: Pese al desahucio mencionado, realizado con todas las formalidades legales, aunado a varios requerimientos privados, el demandado no restituyó el inmueble en la fecha de vencimiento del contrato ni lo ha hecho hasta el momento y no obstante conocer que los demandados requieren los inmuebles para una actividad sustancialmente distinta.*

*Noveno: El evidente incumplimiento del demandado genera el cobro por parte de los demandantes de la cláusula Penal establecida en la cláusula Décimo séptima del contrato, sin perjuicio del cumplimiento de las demás obligaciones contractuales."*

En el traslado de la demanda la sociedad demandada contestó, pronunciándose sobre los hechos:

*“AL PRIMERO*

*No me consta, me atengo a la prueba.*

*AL SEGUNDO*

*Es parcialmente cierto, toda vez que mi representada, no ocupa la totalidad de los bienes relacionados anteriormente, parte de uno de estos era ocupado por Cementos Diamante S. A.*

*Posteriormente esta sociedad exigió la restitución de una parte adicional de inmueble, valga decir oficinas y finalmente esta sociedad restituyó el inmueble que ocupaban a la sociedad BOTERO SOTO LTDA.*

*AL TERCERO*

*Es parcialmente cierto, toda vez que la vigencia del contrato es la relacionada en la demanda, mas no sus prorrogas porque estaban pactadas en el contrato de arrendamiento.*

*AL CUARTO*

*Es cierto*

*AL QUINTO*

*Si bien es cierto la comunicación a que hace referencia en este hecho de la demandada, fue recibida en la oficinas de la arrendataria, esta se debió realizar por conducto de su representante legal, situación que no se dio. Adicionalmente desahucio a que hace referencia, no cumple con las disposición del Código de Comercio, artículo 518 y siguientes, toda vez que era menester indicar que tipo de actividades iban a desarrollar en los inmuebles el propietario del mismo. Es indispensable que se manifieste claramente que actividad se desarrollará en los inmuebles, puesto que si se piensa desarrollar una actividad similar, no podrá el arrendador, solicitar el inmueble para ocupación del propietario.*

*AL SEXTO.*

*No es cierto a la fecha mi representada se encuentra al día en el pago de los cánones de arrendamiento, si ha existido un retraso fue con la aquiescencia de los arrendadores, toda vez que el inmueble seria entregado el día 1 de enero de 2.006, previo el pago de las mejoras realizadas por mi representada, situación que no se dio, por lo cual procedió a cancelar los respectivos cánones de arrendamiento.*

*AL SÉPTIMO*

*No me consta, que se pruebe.*

*Los documentos aportados al proceso prueban la necesidad del Grupo Empresarial Botero Soto, propietarios en comunidad y proindiviso de los inmuebles de trasladarse a la mayor brevedad al inmueble, toda vez que en el inmueble que ocupan actualmente se construirán torres de apartamentos.*

*Lo anterior no es una causal para solicitar al arrendatario SERIVILOGISTICA S.A. la desocupación de los inmuebles, máxime que a la fecha adquirió el derecho a la renovación del contrato de arrendamiento por haber ocupado el inmueble por mas de dos años.*

*OCTAVO*

*No es un hecho, es una apreciación de los demandantes, al manifestar que el desahucio cumple con todas las formalidades legales, posición que no compartimos, puesto que los preceptos legales en esta diligencia, no se cumplieron como exige nuestra normatividad mercantil, máxime que van realizar actividades similares, tal como lo demostraremos mas adelante.*

NOVENO.

*No es un hecho, es una apreciación de la demandante.*

*En el expediente existe constancia del pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo abril, mayo de 2.006*

*En los anexos acompaños copia de los pagos de los meses de junio y julio de 2006."*

## **CAPÍTULO TERCERO**

### **DE LAS PRETENSIONES Y EXCEPCIONES DE LAS PARTES**

Trabada la litis como se expuso anteriormente, se ocupa ahora el Tribunal de transcribir las pretensiones y excepciones de las partes en sus respectivos escritos, respecto de las cuales habrá de pronunciarse el Tribunal de conformidad con lo probado a través del proceso.

#### **3.1. PRETENSIONES DE LA PARTE CONVOCANTE.**

La convocante en su escrito de demanda esgrimió las siguientes pretensiones:

*"1) Declarar terminado y consecuentemente no prorrogado el contrato de arrendamiento celebrado entre mis mandantes y la sociedad SERVILOGISTICA S.A. (antes LTDA.), el día J de enero de 2.003, en virtud a las causales consagradas en los numerales 1º y 2º del artículo 518 del Código de Comercio y dado el hecho de su vencimiento el día 1º de enero de 2.006, por haberse realizado el trámite del desahucio previsto en el Código de Comercio.*

*2) Como consecuencia de la anterior Petición, sírvanse ordenar la restitución inmediata de los inmuebles a sus propietarios.*

*3) Declarar que la sociedad arrendataria incumplió el contrato de arrendamiento por el pago atrasado de los cánones de los meses de diciembre de 2.005, enero, febrero, marzo, abril y mayo de 2.006.*

*4) Sírvanse declarar que los arrendatarios incumplieron su obligación de restituir el bien inmueble arrendado al término del contrato.*

*5) Sírvanse condenar al arrendatario al pago de la cláusula Penal pactada en la cláusula Décimo Séptima del contrato, y al valor de los arrendamientos que no se hayan cancelado hasta el momento de dictar sentencia y al pago de los demás perjuicios que se demuestren durante el proceso.*

*6) Que se condene en costas y agencias en derecho a la entidad demandada."*

#### **3.2. EXCEPCIONES DE LA PARTE CONVOCADA**

Por su parte, la convocada en su contestación, propuso las siguientes excepciones:

*“NO ESTA INTEGRADO EL LITIS CONSORCIO NECESARIO.*

*La presente demanda esta instaurada por las sociedades PROGRAMADORA DE TRANSPORTE LTDA., ADMINISTRADORA DE BIENES Y TRANSPORTES LTDA. y MARIA VICTORIA RODRÍGUEZ DE BOTERO, si revisamos el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 001- 605623 anotación 1 y Folio de Matricula Inmobiliaria No. 001- 605624 anotación 8 y 11 aparece como titular en comunidad y proindiviso del derecho de dominio es la sociedad EDUARDO BOTERO SOTO Y CIA LTDA.*

*Al respecto el Artículo 518 numeral 2 del Código de Comercio, expresamente dice. “2. Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento de comercio suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario”*

*Con fundamento en este articulo, hay que realizar el siguiente análisis*

*La sociedad EDUARDO BOTERO SOTO Y CIA LTDA. no realizo ni coadyuvo el desahucio realizado por los arrendadores el día 1 de junio de 2.005, como tampoco coadyuva la presente demanda, lo cual es requisito sine qua non toda vez, quien debe probar la actividad sustancialmente diferente no es el arrendador, sino el propietario del inmueble y en caso que nos ocupa la sociedad EDUARDO BOTERO SOTO Y CIA LTDA. no ha probado si realiza actividades diferentes a las de la arrendataria.*

*La sociedad ADMINISTRADORA DE BIENES Y TRANSPORTES LTDA. tiene un contrato de Comodato sobre unos de los bienes cuya restitución se pretende, en nuestro sentir es indispensable que el Comodante, la sociedad EDUARDO BOTERO SOTO Y CIA LTDA. solicite la restitución del inmueble para su uso, no es posible que se de por intermedio del Comodatario la solicitud de necesidad de ocupación por parte de esta ultima, toda vez que el Código de Comercio en el articulo citado, expresamente exige que el propietario demuestre que adelantará en el inmueble una actividad completamente diferente a la del arrendatario.*

*LA SOCIEDAD MATRIZ EJERCE EL MISMO OBJETO SOCIAL DE LA DEMANDADA*

*Si revisamos el objeto social de la sociedad demandada, vemos que su principal actividad es el manejo de flotas de transporte etc, adicionalmente ejerce otros actos de comercio conexos.*

*Las convocantes tiene el siguiente objeto social.*

*ADMINISTRADORA DE BIENES Y TRANSPORTES LTDA.*

*Tiene como objeto principal la administración, conservación e implementación del patrimonio de la sociedad Expresamente se excluye cualquier actividad mercantil, la actividad de arrendar el inmueble a la sociedad Servilogistica S.A. es una actividad mercantil, que expresamente esta prohibida en su objeto social, por lo tanto no podrá utilizar el inmueble cuya restitución solicita para desarrollar en el actividades mercantiles.*

*PROGRAMADORA DE TRANSPORTES LTDA.*

*Tiene como objeto principal la compra, venta, importación, exportación, administración, representación y en general todo tipo de actos civiles y comerciales de bienes y equipos de transporte en general*

*MARIA VICTORIA RODRÍGUEZ DE BOTERO*

*No ejerce ninguna actividad mercantil o por lo menos no se encuentra probada en el proceso.*

*Si revisamos el Certificado de Existencia y Representación Legal, expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia de la sociedad EDUARDO BOTERO SOTO Y CIA LYDA. se observa lo siguiente.*

*La sociedad EDUARDO BOTERO SOTO Y CIA LYDA. es la MATRIZ y tiene como objeto social principal la actividad del transporte Adicionalmente revisamos el mismo certificado y observamos. Controla a:*

*- ...*

*- PROGRAMADORA DE TRANSPORTE LTDA.  
Subordinada  
Actividad TRANSPORTE*

*- ADMINISTRADORA DE BIENES Y TRANSPORTES  
Subordinada  
Actividad. ADMINISTRACIÓN DE BIENES  
No puede ejercer actividades mercantiles de conformidad a su objeto social.*

*Este pequeño análisis, nos ratifica, tal como lo enuncia en el hecho Séptimo de la demanda, que las sociedades demandantes y la señora Rodríguez de Botero, requieren el inmueble para desarrollar actividades de transporte de la sociedad EDUARDO BOTERO SOTO Y CM LYDA., como sociedad MATRIZ y esta sociedad tiene el mismo objeto social de la sociedad demandada, por lo cual no cumplen con lo dispuesto en el artículo 518 numeral 2 del Código de Comercio, por lo tanto el desahucio y el presente proceso no cumplen con las condiciones exigidas por el citado artículo.*

#### *FALTA DE IDENTIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES A RESTITUIR*

*Las sociedades demandantes y la señora Rodríguez de Botero, pretenden la restitución de dos bienes de propiedad de dos de ellas y de la sociedad EDUARDO BOTERO SOTO Y CIA LTDA.*

*En el texto de la demandada no se determina claramente la ubicación de los inmuebles, se transcriben los linderos de conformidad a los títulos de adquisición.*

*Si revisamos el texto del contrato de arrendamiento en la cláusula Vigésima Cuarta numeral 4 Anexo A (descripción de los inmuebles)*

*Las demandantes entregaron en calidad de arrendamiento a la sociedad Cementos Diamante S.A., una parte de los inmuebles cuya restitución se pretende, posteriormente el predio restante fue entregados a Servilogística S.A., en calidad de arrendataria y esta su vez le entrego parte del inmueble a Cementos Diamante S.A., toda esta situación tuvo la aquiescencia y beneplácito de los arrendadores y de la sociedad EDUARDO BOTERO SOTO Y CM LTDA.*

*Finalmente la sociedad Cementos Diamantes S.A. restituyó a la sociedad EDUARDO BOTERO SOTO LTDA. el inmueble entregado en calidad de arrendamiento, que hace parte de los inmueble relacionados en el hecho primero de la demanda, donde funciona actualmente el departamento de sistemas y contable de la citada sociedad.*

*A la fecha la descripción de los linderos dada en la demanda y el inmueble que realmente ocupa la sociedad demandada, es totalmente diferente, por lo cual no existe identidad entre lo que se pretende y lo que ocupado.*

*NO EXISTIO MORA EN EL PAGO DE LA RENTA.*



*Los demandantes solicitaron a la sociedad demandada, la restitución para el día 1 de enero de 2.006, se adelantaron conversaciones entres las partes para este fin, es así como debió liquidarse la totalidad del personal de Servilogística S.A. a 31 de diciembre de 2.005, toda vez que ese día se restituirían los inmuebles, previo el pago de unas mejoras realizadas en el inmueble en el mismo.*

*Las partes después de largas conversaciones en los meses de enero y febrero de 2.006, no lograron ponerse de acuerdo y es así como se determinó cancelar los cánones de arrendamiento, si existió retraso en el pago de los cánones de arrendamiento fue con la aquiescencia de los arrendadores.*

#### **MEJORAS**

*En uno de los inmuebles entregados en calidad de arrendamiento se encuentra instalada un máquina de propiedad de Suleasing S.A. hoy Leasing Colombia S.A., al momento de adquirir la maquinaria esta era de propiedad de los señores Jorge Julián Uribe, representante legal de Programadora de Transporte Ltda., Joaquín García, representante legal de la sociedad Administradora de Bienes y Transportes Ltda. y de Eduardo Botero Soto y Cia Ltda., la primera es sociedad demandante, Alvaro Sanín, Cipriano Arango, Dario Arango, Juan Gonzalo Maya y Carlos Mejía*

*El compromiso que se tenía entre los asociados era que este equipo prestara su servicios a la sociedad Eduardo Botero Soto y Cia Ltda., mediante la suscripción de un Acuerdo de Operación Comercial, cuya copia se acompaña, desafortunadamente este contrato no se llevo a feliz termino, pero la instalación del equipo fue asumida en su totalidad por Servilogística S.A., dinero que deben restituir los demandantes, de conformidad al avalúo que se acompaña.*

*De otra parte, en inmueble existen unas mejoras realizadas por la EXXON-MOBIL DE COLOMBIA S.A., de conformidad al Contrato de Comodato No. 5519819-23052002-1, (aprobado en su integridad por los arrendadores), mediante la cual esta le entrego a Servilogística S.A. equipos y elementos que se encuentra descritos en el anexo No. 1 del citado contrato cuya copia se acompaña.*

*En caso de tener que restituir el inmueble a los demandantes la sociedad Servilogística S.A., debela indemnizar al EXXON-MOBIL DE COLOMBIA S.A., de conformidad a lo pactado en el citado contrato.*

*Las mejoras realizadas por EXXON-MOBIL COLOMBIA S.A. ascienden a la suma de CUARENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS CUATROCIENTOS PESOS ML. (\$46.952.400) y la mejoras realizadas por SERVILOGISTICA S.A. asciende a la suma de CIENTO TREINTA MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CUARENTA PESOS M.L. (\$130.398.740)*

*El pago de las mejoras realizadas por la EXXON-MOBIL COLOMBIA S.A., no exime a SERVILOGISTICA S.A. del pago de la indemnización de perjuicios que solicita la citada sociedad, la cual asciende a la suma CUARENTA MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M.L. (\$40.800.000) equivalentes a den salarios mínimos mensuales vigentes y a la suma SETENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS M.L. (\$76.000.000) por concepto de incumplimiento del volumen pactado en el contrato de conformidad a la comunicación que se acompaña.*

#### **EL INMUEBLE SE ENCONTRABA CONGELADO**

*Al momento de entrega del inmueble por parte de los arrendadores, este carecia de cualquier tipo de licencia para adelantar actividades mercantiles. Es por ello que SERVILOGISTICA S.A., tuvo que adelantar gestiones ante el AREA*

*METROPOLITANA a fin de obtener la Certificación Ambiental, requisito indispensable para un Centro de Servicios, lavado y montaje de llantas y servicios afines a la actividad transportadora, por lo cual se le expidió la Resolución 10202 de 6 de diciembre de 2.002, cuya copia acompaño.*

*El GRUPO EMPRESARIAL EDUARDO BOTERO SOTO LTDA., se beneficiara de la totalidad de gestiones que adelanto SERVILOGISTICA S.A., situación que no es de recibo, puesto al desarrollar la misma actividad, TRANSPORTE Y AFINES, no tendrá problema en solicitar al AREA METROPOLITANA, la consecución de las respectivas licencias, sin ningún costo, toda vez que las misma ya fueron otorgadas a mi representada.*

*Los demandantes deben restituir a la sociedad SERVILOGISTICA S.A. el valor de los gastos ocasionados ante los distintos entes, AREA METROPOLITANA, MUNICIPIO DE ITAGUI, ETC, para la consecución de los respectivas licencias y permisos, los cuales ascienden a la suma de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M.L. (\$35.000.000), correspondientes a estudios, impuestos, tasas, contribuciones y honorarios."*

## **CAPÍTULO CUARTO**

### **CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL**

#### **4.1. SOBRE SU VALIDEZ**

Existen tres elementos constitutivos del debido proceso como concepción *ius principialistica* y son Juez competente, bilateralidad de la audiencia y legalidad de los actos y procedimientos:

Esos tres postulados son suficientes, a juicio de este Tribunal, para saber si el mecanismo de procesamiento fue o no debido, es decir, si se desarrolló conforme con el ordenamiento jurídico.

Tal como lo expone la doctrina, la fuerza normativa de una sentencia o de un laudo como es nuestro caso, deriva de la legitimidad jurídica del proceso que la ha precedido, razón por la cual este Tribunal pasa a considerar cada una de ellas de la siguiente forma:

**4.1.1. La competencia:** Se ha dicho de la competencia, que es el ámbito (objetivo, subjetivo, territorial o funcional) que determina los confines propios del ejercicio de la función jurisdiccional. La competencia y los factores que la determinan no son propiamente limitativos o restrictivos de la potestad jurisdiccional como tal, sino, propiamente, limitativos o restrictivos del ejercicio de aquella.

Cuando se trata de juez permanente, esos linderos del ejercicio de la función los determina el legislador, pero por el contrario cuando estamos en frente de los árbitros, no podríamos afirmar que esos linderos los determina el legislador sino la voluntad de las partes, es decir estamos enfrente de la autonomía de la voluntad, pues si la condición para la existencia del proceso arbitral es un pacto, evidentemente es ese pacto el que determinar las atribuciones de los árbitros y la órbita en que las pueden ejercer.

Pero esa autonomía de la voluntad no es ilimitada, pues aunque dicha facultad otorgada a las partes proviene de la Constitución, el legislador le ha impuesto algunos límites como, por ejemplo, el de la arbitrabilidad del conflicto, y en nuestro caso, encontramos que el mismo cumple dicho requisito, pues el artículo 222 del Decreto 1818 de 1998 contempla el “ARBITRAJE EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO” y expresamente dispone que *“Las controversias surgidas entre las partes por la razón de la existencia, interpretación, desarrollo o terminación de contratos de arrendamiento podrán solucionarse a través de la justicia arbitral, pero los aspectos de ejecución que demanden las condenas en los laudos deberán tramitarse ante la jurisdicción ordinaria.”* (artículo 114 de la Ley 446 de 1998).

Es obligación en todo trámite arbitral, que en la primera audiencia se examine lo relativo a la competencia del Tribunal para procesar y enjuiciar el litigio que se le ha presentado, y en nuestro caso, al existir el pacto arbitral, contenido en una cláusula compromisoria, que es el acto habilitante, se procedió de conformidad y se encontró que efectivamente las partes estipularon en el contrato de arrendamiento, la cláusula compromisoria, por lo tanto, nos remitimos expresamente a los argumentos expuestos en dicha ocasión procesal para ratificar la competencia, ya que los mismos conservan toda validez, pues no tuvieron reparo alguno por las partes.

Pero como esa competencia está limitada por el tiempo es necesario observar en este momento lo relativo al término de que este Tribunal dispone para emitir el laudo, pues la competencia de los árbitros es temporal y se extingue con la llegada del término para emitirlo. A este respecto, es suficiente anotar que el laudo arbitral se pronuncia dentro del término de vigencia del arbitramento, como ya se expuso en este mismo laudo.

**4.1.2. Bilateralidad de la audiencia:** Es igualmente entendido como el derecho a la defensa o el derecho de contradicción y si se observa todo el trámite arbitral, se comprueba que a las partes se les trató paritariamente en sus solicitudes o instancias y se les garantizó el libre acceso a todos los actos propios del proceso arbitral (los facultativos, los necesarios, los debidos), incluidos los de petición y práctica de pruebas;

además, fueron notificadas en forma legal y oportuna de todas las providencias que profirió el Tribunal y les fueron corridos los traslados en los casos, forma y términos previstos en la ley.

El proceso se desarrolló, entonces, en un claro contexto contradictorio, el cual permitió a las partes la posibilidad efectiva de conjugar los cinco verbos de afirmar, pedir, probar, argumentar e impugnar, y este ejercicio efectivo del derecho que en cualquier momento pudiera o haya efectuado alguna de las partes, permitía igualmente la potestad a la parte contraria de conjugar los verbos antinómicos de: negar, oponer, contraprobar, replicar y corroborar.

En cuanto a la representación de las partes, no encuentra el Tribunal objeción alguna a la forma como en este proceso estuvieron representados, pues tanto la convocante como la convocada estuvieron asistidos de abogados titulados e inscritos.

4.1.3. Legalidad de actos y procedimientos: Por último, lo que se afirmó como el postulado de la legalidad de los actos y los procedimientos tiene aquí una comprobación de existencia elemental. El proceso se ajustó, con rigor, al trámite que para él fue previsto por el legislador, que es el denominado “verbal de mayor y menor cuantía”, regulado en el Capítulo I del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, con los ajustes y modulaciones que son inherentes a la naturaleza misma del proceso arbitral.

No se omitió etapa alguna del trámite y ni siquiera apartados o segmentos de esas mismas etapas fueron pretermitidos o recortados.

Lo que hasta aquí se ha dicho resulta suficiente para concluir, como lo hace ahora el Tribunal, que el proceso que culmina fue debido y que ningún vicio de nulidad procesal se vislumbra en la actuación.

## **4.2. SOBRE SU EFICACIA**

4.2.1. Capacidad para ser parte. Las sociedades convocantes y la sociedad convocada son personas jurídicas de derecho privado, de naturaleza mercantil. Su existencia y representación fue documentalmente acreditada en el proceso, mediante los correspondientes certificados de existencia y representación legal, debidamente expedidos por las oficinas de Registro Mercantil en las cuales están matriculadas. Y la persona natural convocante es mayor de edad y tiene toda la capacidad de goce y de ejercicio.

De allí que la capacidad para ser parte, entendida como un presupuesto material de la sentencia (laudo) de fondo, está plenamente acreditada en el proceso.

4.2.2. Interés para obrar: El laudo arbitral es el acto de enjuiciamiento que permite distinguir dos estadios, el antes y el después. Entre esos dos momentos se interpone la sentencia que es la que varía la realidad preexistente y la transforma en otra realidad más calificada; ambas partes en este proceso, tanto Convocante como Convocada quieren la transformación de ese instante preexistente por intermedio del LAUDO pues definirá sus posiciones encontradas.

4.2.3. Ausencia de cosa juzgada: No hay en el expediente ni la más remota alusión a algún proceso anterior en el que su hubiera proferido laudo o sentencia sobre el mismo litigio que ha sido tramitado y que ahora se decide; antes bien, todos los actos procesales de afirmación que obran en el expediente indican que es éste el único proceso que se ha promovido en relación con tal litigio, razón suficiente para entender que se cumple el presupuesto de “ausencia de cosa juzgada”.

4.2.4. Ausencia de caducidad. No se configura, tampoco, el fenómeno de la caducidad (pérdida de la vigencia de la tutela jurisdiccional, o del derecho de acción en una concepción más clásica), por cuanto en este tipo de litigios no existe un término legal de caducidad.

4.2.5. Ausencia de transacción u otra excepción de litis finita o litis pendiente: No se observa dentro del proceso ninguna prueba ni se plantea la posibilidad de la existencia de una transacción o de alguna excepción de litis finita o litis pendiente.

4.2.6. Legitimación en la causa: En los procesos en los cuales se debaten cuestiones relativas a un contrato de arrendamiento, como es éste, en el cual se alega una terminación por las causales 1 y 2 del artículo 518 del Código de Comercio, deben tener como legítimos contradictores ordinarios (legitimados ordinarios en la causa) a las partes de dicho contrato, valga decir, Arrendadores y Arrendatarios puesto que la sentencia o laudo habrá de referirse, precisamente, a esa relación contractual. En otros términos, la sentencia será una norma individualizada para ese contrato y, por tanto, serán sus partes las que recibirán el efecto directo de ella.

Sin embargo, al solicitarse los inmuebles arrendados con fundamento en la causal contemplada en el numeral 2 del artículo 518 del Código de Comercio que dispone, que no se tiene derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo: “*Cuando el*

---

propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario” y conforme el artículo 522 de la misma codificación “Si el propietario no da a los locales el destino indicado” está obligado a indemnizar al Arrendatario, al ser presentada la excepción de falta de Integración del litisconsorcio necesario y al existir un pronunciamiento por parte del Convocante de la posibilidad de vinculación de la sociedad copropietaria de los inmuebles EDUARDO BOTERO SOTO Y CIA LTDA., procedió este Tribunal al llamamiento de la referida sociedad, la cual concurrió y se acogió al pacto arbitral, por lo tanto, queda así desestimada la excepción de “falta de integración del litis consorcio necesario”, propuesta por el señor apoderado de la parte Convocada, teniendo la parte Convocante la legitimación en la causa para obrar, pues si en algún momento se consideró incompleta, con la vinculación de la sociedad copropietaria de los inmuebles que estaba ausente, quedó completamente legitimada para obrar. Sin embargo, más adelante en este mismo laudo se ocupará este Tribunal de analizar los demás argumentos propuestos por la Convocada referente a esta excepción.

4.2.7. Demanda en forma: La demanda cumple con todos sus elementos esenciales tal como se dijo al momento de admitir, e igualmente al recaer sobre inmuebles se cumplió con el requisito que exige la normatividad existente, tal como se contemplará más adelante en este mismo laudo.

Por todo lo anteriormente expuesto el laudo que aquí se habrá de dictar será de fondo.

### **4.3. JUICIO FINAL DE MÉRITO.**

El Tribunal antes de referirse a los extremos de la litis, entrará a ocuparse en términos generales del contrato de arrendamiento, figura jurídica base de la discusión aquí planteada, siendo menester recordar el concepto normativo de dicha figura, consagrado en el Código Civil, así:

*“Artículo 1973.- El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.”*

Se desprende con facilidad de lo anterior, entre otras, estas notas características; estamos frente a un contrato de los denominados consensuales por cuanto su celebración y perfeccionamiento no se encuentran sujetas a formalidades especiales, esto es, la sola convención de las partes tiene fuerza obligatoria, y es bilateral, ya que las partes

contratantes se obligan recíprocamente una a favor de la otra en consideración a la prestación que la otra ofrece.

Ahora bien, como todo negocio jurídico, el contrato de arrendamiento para ser tal, tendrá que reunir de forma necesaria cuatro elementos: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícitos (Art. 1502 del Código Civil), y estos elementos el Tribunal los sintetiza de la siguiente manera: La capacidad de los contratantes será la aptitud de estos para intervenir como sujetos en las relaciones jurídicas, y la facultad de producir actos con eficacia jurídica; el consentimiento es la expresión de la voluntad de las personas intervinientes en el negocio jurídico libre de vicios, ya que no basta la intención de obligarse si ello no se traduce en hechos exteriores; el objeto lícito se entiende como el contenido jurídico del acto como serían las obligaciones o prestaciones debidas entre las partes con ocasión de la celebración de un contrato o acto jurídico las cuales pueden consistir en dar, hacer -un hecho- o no hacer -una abstención-; y la causa lícita se refiere al interés que mueve a las partes a contratar.

Pues bien, descendiendo al caso particular objeto de este laudo, a pesar de no ser requisito indispensable el que se plasme en escrito el contrato de arrendamiento, puesto que sólo bastaría la prueba sumaria del mismo, figura en el proceso un contrato de arrendamiento aportado por el demandante como prueba de tal convención, el cual fue celebrado entre las sociedades **PROGRAMADORA DE TRANSPORTES LTDA.**, **ADMINISTRADORA DE BIENES Y TRANSPORTES LTDA.**, y la señora **MARÍA VICTORIA RODRÍGUEZ DE BOTERO**, en su condición de arrendadores, y la sociedad **SERVILOGÍSTICA LTDA.** (hoy **SERVILOGÍSTICA S. A.**), en calidad de arrendataria, el día primero de enero del año dos mil tres (2003), sobre los inmuebles ubicados en la carrera 42 Nos. 75 - 63 y 75 - 13, del municipio de Itagüí, (Antioquia). El canon periódico inicialmente estipulado por la partes fue de DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$2.400.000) pagaderos de forma anticipada dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada período, y la duración inicial pactada fue de un año contado a partir de la celebración del contrato, prorrogable mediante escrito debidamente firmado por las partes.

En el contrato de arrendamiento aludido se advierten nítidamente todos los elementos esenciales del negocio jurídico antes descritos, esto es, se verifica que fue celebrado entre personas plenamente capaces de obligarse, por un lado, las arrendadoras, **PROGRAMADORA DE TRANSPORTES LTDA.** y **ADMINISTRADORA DE BIENES Y TRANSPORTES LTDA.**, concurrieron al acto a través de sus representantes legales acreditados por sendos certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín, y la señora **MARÍA**

**VICTORIA RODRÍGUEZ DE BOTERO**, obró en su propio nombre y representación, y por el otro, la sociedad arrendataria **SERVILOGÍSTICA LTDA**, de igual forma concurrió al acto a través de su representante legal acreditando su calidad como lo hicieron los anteriores.

El consentimiento se expresó de forma clara y precisa en el acuerdo obligacional al firmar y aprobar las partes antes descritas el contenido del contrato de arrendamiento.

Las partes intervinientes en el contrato se obligaron a:

**“SEXTA: OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.** 1. Entregar al ARRENDATARIO en la fecha convenida el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales aquí convenidos. 2. Mantener el inmueble en buen estado de servir, es decir efectuar todas las reparaciones necesarias durante el periodo que dure el arrendamiento, a excepción de las locativas que le corresponden al ARRENDATARIO, excepto aquellas reparaciones locativas que se producen como consecuencia de la fuerza mayor, caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada. 3. Sanear, o librar al ARRENDATARIO de toda turbación en el goce de la cosa arrendada. 4. Las demás obligaciones consagradas para los Arrendadores en el Capítulo Segundo Título XXVI, Libro 4 del Código Civil.”

**“SEPTIMA: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.** 1. Velar por la conservación del bien, objeto del arrendamiento, en caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente o por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias. 2. Pagar al ARRENDADOR en el lugar convenido en la cláusula tercera del presente contrato, el precio del arrendamiento. 3. Restituir de manera oportuna el bien objeto del arrendamiento al término del presente contrato o cuando se presente alguna de las situaciones establecidas en las Cláusulas Décima Cuarta y Décima Quinta. 4. Las demás obligaciones consagradas para los ARRENDATARIOS en el Capítulo 3 Título XXVI del Libro 4 del Código CMI. 5. En caso de efectuar modificaciones, reformas o construcciones nuevas, deberá diligenciar, tramitar y obtener los permisos respectivos ante las autoridades competentes.”

Por último, en cuanto a la causa de la obligación, como en todo negocio jurídico que surja del ejercicio del comercio, el interés o causa de las partes contratantes será el ánimo lucrativo en cada uno de sus actos de comercio, y el aquí traído a cuento lo es, ya que las partes contratantes son comerciantes, esto es, son personas que profesionalmente se ocupan de actividades que la ley considera mercantiles (Art. 10 del Código de Comercio).

Hasta aquí, podemos concluir que el contrato de arrendamiento inicialmente suscrito por las partes, da cuenta de los elementos esenciales de todo negocio jurídico, cuestión que bastaría para dar por demostrada la relación obligacional entre ellas.

Conforme a los hechos de la demanda especialmente el segundo y la respuesta al mismo hecho, se trata de un contrato de arrendamiento de dos inmuebles destinados para



establecimiento de comercio, por lo que su regulación parcial y especial, la encontramos en el Código de Comercio en los artículos 518 a 524, siendo necesario para lo no regulado remitimos a las normas del Código Civil.

Tenemos entonces que los artículos 518 y 520 del Código de Comercio establecen un derecho de renovación del contrato para los empresarios “que hayan ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio” salvo en tres casos, que son: (1) “cuando el arrendatario haya incumplido el contrato”; (2) “cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario” y (3) “Cuando el inmueble deba ser reconstruido o reparado ...”

Se plantean en los hechos de la demanda como fundamento para solicitar la restitución de los inmuebles las causales primera (1) y segunda (2) por lo que el Tribunal se ocupará de cada una de ellas en el orden propuesto en la demanda.

Es necesario entonces examinar si los presupuestos de la norma son aplicables al caso y encontramos: (i) No existe discusión de la calidad de empresario comerciante del Arrendatario SERVILOGÍSTICA S.A. (antes LTDA.) y así se acredita con las diferentes pruebas arrimadas al proceso; (ii) No existe discusión de la calidad en que SERVILOGÍSTICA S. A. ocupa los inmuebles, a título de arrendamiento; (iii) Tampoco se presenta discusión sobre la existencia del contrato de arrendamiento por más de dos años, por lo menos con un mismo establecimiento de comercio ya que el contrato inicio el 1° de enero de 2003, y el 1° de junio de 2005 se presentó el desahucio.

Se manifiesta en la demanda que el propietario de los inmuebles los necesita para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta, por lo tanto, conforme al artículo 520 del Código de Comercio para tal efecto “*el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato*”, comenzando el desacuerdo de las partes precisamente en lo referente al desahucio.

#### **4.3.1.- FRENTE AL DESAHUCIO.**

El desahucio es entendido como dar noticia de la intención de poner fin al contrato, y en nuestro caso, se dio por una carta que consta en el folio 15 del expediente la cual tiene sello del Arrendatario SERVILOGÍSTICA, como constancia de recibo del día 1° de junio de 2005, sin que se haya puesto en entredicho la fecha en que fue recibida.

**4.3.1.1.-** Dicha carta o noticia de desahucio la firma la sociedad “PROGRAMADORA DE TRANSPORTES LTDA.” a través de su representante legal Jorge Julián Uribe U.; la sociedad “ADMINISTRADORA DE BIENES Y TRANSPORTES LTDA.” por intermedio de su representante legal Joaquín A. García Montes y la señora María Victoria Rodríguez de B., como persona natural, en la que le manifiestan al representante legal de SERVILOGÍSTICA, Alvaro Sanín Calad, que le hacen el desahucio relacionado con los inmuebles ubicados en la Carrera 42 No. 75-63 y 75-13 de Itagüí para que los entregue el 1º de enero de 2006 fecha de vencimiento del contrato y le expresan además textualmente que:

*“Le reiteramos que la razón por la cual estamos dando por terminado el contrato, hace relación a la necesidad que en la actualidad tienen los propietarios de utilizar dicho inmueble para el desarrollo de actividades comerciales en dicho establecimiento, diferentes a las desarrolladas por Servilogística, todo conforme a lo establecido en el numeral 2 del Artículo 518 del Código de Comercio”*

Es claro entonces, para este Tribunal que la mencionada carta se envió y fue recibida por la destinataria SERVILOGÍSTICA S. A., y aunque en la respuesta al hecho quinto de la demanda, deja entrever que ello no fue así, es el propio representante legal de la Convocada quien confiesa el hecho al afirmar lo siguiente al ser interrogado por el apoderado de la Convocante:

**“PREGUNTA # 6:** *Dígale por favor a los señores Árbitros si usted reconoce el documento que le voy a poner de presente, que está a folio 15 del expediente?* **CONTESTO:** *Si lo conozco.* **PREGUNTA #7:** *¿Ese documento le fue entregado a usted?* **CONTESTO:** *Sí.”*

Lo anterior, sumado a las otras pruebas documentales provenientes del representante legal de SERVILOGÍSTICA, no ofrece la menor duda al Tribunal de que el desahucio fue recibido el día 1º de junio de 2005 y lo conoció el representante legal de la Convocada.

**4.3.1.2.** Se dice además en las excepciones que la sociedad EDUARDO BOTERO SOTO Y CIA LTDA. como copropietaria de los inmuebles arrendados no realizó ni coadyuvó el desahucio realizado por los arrendadores. Observando el material probatorio efectivamente encuentra el Tribunal que tanto en las escrituras públicas aportadas con la demanda como en los folios de matrículas inmobiliarias figura la sociedad EDUARDO BOTERO SOTO como copropietaria de los inmuebles, así: En el de matrícula inmobiliaria No. 001-605624 en un 50% (folios 36 y 37) y en el de matrícula inmobiliaria No. 001-605623 en un 25% (folios 41), surgiendo el interrogante de si es necesario que el propietario del inmueble coadyuve o realice el desahucio cuando en él

no concurre igualmente la calidad de arrendador. Al respecto el Tribunal hace un repaso de lo que opina la Doctrina y la Jurisprudencia, y encuentra:

El autor FABIO NARANJO OCHOA en su libro "Contratos de Arrendamiento Proceso de Restitución de Inmueble Proceso de Regulación de la Renta", en su 12ª edición, año 2006, cita el aparte de la jurisprudencia del Tribunal Superior de Bogotá, en la cual se afirma que si el propietario no tiene la calidad de arrendador, no está facultado por sí a dar por terminado el contrato efectuando el desahucio, ya que éste debe hacerlo quien es sujeto de la relación contractual, por lo que se puede concluir fácilmente que quien debe hacerlo es el ARRENDADOR y no el PROPIETARIO.

Por su parte, el Tribunal Superior de Bogotá, en auto del 30 de enero de 1978, con ponencia de la Dra. Necty Gutiérrez de Rodríguez, al analizar esta problemática, señaló que:

*"Por lo tanto, si en las relaciones contractuales cuestionadas, el legislador del Código de Comercio situó al "propietario" de un inmueble, frente al arrendatario (Art. 520) sin aclarar que esto es de recibo sólo cuando las dos condiciones coinciden en un solo sujeto de obligación, debemos acudir, para aclarar tal desarmonía, a las normas que rigen el contrato de arrendamiento en general.*

*Dice el Art. 1973 del Código Civil que el arrendamiento es un contrato en el que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o a prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio, un precio determinado."*

Más adelante ratifica lo dicho cuando expone:

*"cuando el artículo 520 del C. de Co. dispone que será el propietario quien desahuciará al arrendatario, se está refiriendo al sujeto de la relación material sustancial y que si el propietario no tiene la calidad de arrendador, no está facultado por sí a dar por terminado el contrato, efectuando el desahucio, pues es persona ajena aquella relación. Si la causal invocada prevé la necesidad del propietario para ocupar el inmueble, éste debe ser hecho que motivo la terminación, pero se repite el desahucio debe hacerlo quien es sujeto de la relación contractual."*

La doctora Nubia Amparo Ardila Rojas, en su libro "El contrato de arrendamiento y el proceso de restitución de inmueble (lanzamiento)" en relación con el tema objeto de debate manifiesta lo siguiente:

*"(...) Entonces, si ordinariamente el arrendatario se proyecta con prescindencia del dominio, el que de ninguna manera se requiere para la perfección del contrato, es natural entender al citado artículo 520 en el sentido de que la expresión es válida solo cuando la noción de propiedad está en el arrendador. ..."*

Por su parte el autor JAIRO LÓPEZ MORALES en su libro “El Contrato de Arrendamiento” afirma que si en las relaciones contractuales cuestionadas por el legislador del Código de Comercio situó al “**propietario**” de un inmueble, frente al **arrendatario** (Art. 520) sin aclarar que esto es de recibo sólo cuando las dos condiciones coinciden en un solo sujeto de obligación, debemos acudir, para aclarar tal desarmonía, a las normas que rigen el contrato de arrendamiento en general, citando dicho doctrinante los artículos 1973, 2008 y 2009 del Código Civil para concluir que:

*“Siendo los contratantes los extremos de la relación sustancial, sólo el arrendador está facultado para notificar al arrendatario dicha determinación, entendiéndose que en tal caso éste obra como **mandatario** del propietario cuando éste y aquél son personas diferentes.”*

Por su parte el señor apoderado de la parte Convocada SERVILOGÍSTICA S. A., como fundamento de su posición cita sin transcribir ningún aparte, la sentencia del Tribunal Superior de Bogotá con ponencia del Dr. CESAR JULIO VALENCIA COPETE, pero en la misma se afirma que sólo el arrendador está legitimado para desahuciar, al referirse al artículo 520 del Código de Comercio, en cuya parte pertinente dice:

*“Refiriéndose a esta norma, ha precisado la jurisprudencia que cuando la misma dispone que será el propietario quien debe desahuciar al arrendatario, está indicando es al sujeto de la relación sustancial, por lo que si el dueño no tiene la calidad de arrendador, no está habilitado para dar por terminada la convención, dado que es sujeto ajeno a aquella relación; en otros términos, es claro que incumbe al arrendador, y no al propietario, ni menos aun a persona extraña al convenio, notificar con la debida antelación a sus inquilinos de la voluntad suya, o del propietario, de no renovar el contrato, porque éste lo necesita para algunas de las dos hipótesis que prevé la norma. **Sólo que deberá hacerlo dicho propietario cuando en él confunden las condiciones de locador y titular del dominio**” (Tribunal Superior de Bogotá, sentencia CIX -447, del 18 de julio de 1994. M. P. César Julio Valencia Copete – Negrillas propias).*

Así las cosas, observa este Tribunal, que la jurisprudencia citada hace alusión a que sólo debe hacer desahucio el propietario del inmueble **cuando en él se confunden las dos condiciones de Arrendador y Propietario**, y no como temerariamente pretende inducir a error a este Tribunal en su alegato de conclusión el apoderado de la parte Convocada, citando en forma descontextualizada una providencia judicial, pretendiendo darle un alcance exactamente contrario al que realmente tiene.

Pero igualmente se encuentra probado que “PROGRAMADORA DE TRANSPORTES LTDA.” quien realizó el desahucio es propietaria en un 50% del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-605624 (folios 36 y 37) y en 50% del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-605623 (folios 41), inmueble este último del cual igualmente es propietaria en un 25% la señora MARÍA VICTORIA

RODRÍGUEZ DE B., por lo tanto, se tiene que los copropietarios efectivamente realizaron el desahucio.

Frente a la situación del desahucio por parte de un solo copropietario, la jurisprudencia del H. Tribunal Superior de Bogotá en sentencia del 26 de marzo de 1998, con ponencia del Dr. Jorge Eduardo Ferreira Vargas, dispuso que era legal que solo uno de los copropietarios realizara el desahucio, en uno de sus apartes luego de analizar la calidad de copropietario sobre el inmueble que tenían dos personas naturales en un 75% y 25% respectivamente, una sola hizo el desahucio y actuaba como representante legal de una sociedad que no era propietaria y al respecto concluyó el fallador de esa oportunidad:

*“De esta forma queda desvirtuada la excepción tercera, en contravía con lo conceptualizado por el a quo, por cuanto se reitera, para el día en que se notificó el desahucio quien lo hizo estaba investido de dos calidades, **de propietario en común y proindiviso del inmueble y de representante legal de la sociedad arrendadora.**”*  
(Cursiva y negrillas propias).

Por lo anteriormente expuesto, para este Tribunal el desahucio realizado por la sociedad PROGRAMADORA DE TRANSPORTES LTDA. a través de su representante legal Jorge Julián Uribe U.; la sociedad ADMINISTRADORA DE BIENES Y TRANSPORTES LTDA. por intermedio de su representante legal Joaquín A. García Montes y la señora María Victoria Rodríguez de B., como persona natural, no admite el reparo hecho por la parte Convocada, por no haber sido realizado por la copropietaria de los inmuebles la sociedad EDUARDO BOTERO SOTO Y CÍA LTDA.

4.3.1.3.- Se afirma igualmente por la sociedad Convocada, que es necesario que en el desahucio se indique el tipo de actividades que el propietario va desarrollar en el inmueble, agregando además, que la sociedad matriz EDUARDO BOTERO SOTO Y CIA LTDA. ejerce el mismo objeto social de la demandada, requiriéndose el inmueble para desarrollar las actividades de transporte de la sociedad matriz, y por lo tanto, no se cumple con lo dispuesto por el artículo 518 numeral 2 del Código de Comercio ni tampoco cumple con el desahucio.

En este punto considera el Tribunal que no es necesario que en la carta del desahucio se indique el tipo de actividades que el propietario va a desarrollar en el inmueble, puesto que la norma en ninguna parte lo ordena de dicha manera, solo se le tiene que anunciar al Arrendatario la razón por la cual no se va renovar el contrato, indicando en forma general si es (i) para la habitación del propietario o para el establecimiento de éste, pero diferente al del arrendatario; (ii) o si es para reconstruirlo, repararlo, demolerlo o construir, en otras palabras en la forma como lo contemplan los numerales 2 y 3 del artículo 518 del Código de Comercio, sin que sea necesario especificar o detallar las actividades, ya que

las consecuencias de no dar la destinación que se le indica en el desahucio es la contemplada en el artículo 522 del Código de Comercio, las que se harían valer en proceso aparte.

Así mismo se considera por parte de este Tribunal que no es perentorio que el Convocante demuestre dentro de este proceso, que el propietario requiere los inmuebles para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta a la de SERVILOGÍSTICA S.A., el cumplimiento de la promesa, o la seguridad de que los propietarios la cumplirán, es asunto ajeno a este proceso, ya que se trata de un suceso futuro, por lo que resulta extraño o ajeno al debate procesal, pues nada puede vaticinarse dentro de este asunto sobre el cumplimiento.

Al respecto la jurisprudencia ha manifestado lo siguiente, lo cual comparte este Tribunal en su totalidad:

*"La manifestación de la actora en el sentido que el propietario necesita el inmueble para destinarlo a un establecimiento de comercio completamente distinto del que tienen los demandados, es una afirmación de indole indefinida porque indirectamente no está negando nada y, de otro lado, no está limitada en el tiempo y espacio, por ende, no era obligatorio para la parte que la alega acreditar ese hecho; de otro lado, la arrendadora está exenta de esa prueba respecto de esa específica causal, por razón que el legislador le concede al propietario un término prudencial, de tres meses, para que inicie las obras señaladas o de darle al inmueble el destino indicado, de lo contrario se le impone el deber de indemnizar al arrendatario los perjuicios que le haya causado (artículo 522 del C. de Comercio); también podría sostenerse que de exigirse esa demostración sería una prueba de difícil recaudo, ya que sin estar el inmueble desocupado no podría obligarse al propietario iniciar gestiones tendientes a materializar su cometido alegado."*

Sin embargo el Tribunal quisiera en este punto destacar, que en el contrato de arrendamiento suscrito por las partes, quedó muy clara la destinación que a los inmuebles les daría la sociedad SERVILOGÍSTICA S.A. cuando en su cláusula CUARTA se contempló:

*"EL ARRENDATARIO destinará el inmueble arrendado para el desarrollo de actividades comerciales y administrativas que se encuentran dentro de su objeto social, entre ellas la distribución y venta de llantas, lubricantes y demás insumos afines a su actividad comercial y actividades afines y no podrá cambiar dicha destinación, ni subarrendar total o parcialmente el inmueble, sin previo consentimiento escrito del ARRENDADOR"*.

Además de lo dicho, conforme a los certificados de existencia y representación expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín de las sociedades Convocantes y de la Convocada, y las diferentes pruebas arrimadas al proceso, incluidos los testimonios, analizadas en su conjunto, **no** permiten concluir al Tribunal que los propietarios de los inmuebles violarán su obligación de instalar en dichos inmuebles *"una empresa*

*sustancialmente distinta a la que tiene el arrendatario*”, pero si así procedieran los propietarios, la sociedad SERVILOGÍSTICA S.A., tendrá las acciones pertinentes para hacer valer sus derechos, pero en proceso diferente al que hoy nos ocupa. Y es precisamente por esta situación, es decir, por la eventualidad de cumplimiento o incumplimiento por parte de los propietarios de los inmuebles a la destinación anunciada por los arrendadores, que dentro de este proceso judicial, se consideró importante acoger la petición de integración del litisconsorcio llamando a la sociedad EDUARDO BOTERO SOTO Y CIA. LTDA.

Las anteriores razones también le sirven de sustento al Tribunal para no detenerse en el análisis de la necesidad de desocupar el inmueble en el que funciona la sociedad BOTERO SOTO, para trasladar su Grupo Empresarial al lugar donde hoy se encuentra la sociedad SERVILOGÍSTICA en calidad de Arrendataria, pues lo relevante, y no para este proceso, es la destinación real que los propietarios le darán a dicho inmueble.

Por todo lo anteriormente expuesto este Tribunal encuentra que el desahucio cumplió con todas las formalidades de ley.

#### **4.3.2. DE LA MORA EN EL PAGO DE LA RENTA.**

Otra diferencia existente entre las partes es la relativa a si la Arrendataria incurrió o no en mora en el pago del canon de arrendamiento; al respecto aduce la parte Convocada que no ha incurrido en mora con base en dos consideraciones, a saber:

En la contestación de la demanda afirmó que luego de unas negociaciones que venían adelantándose supuestamente para el pago de unas mejoras, las partes no lograron ponerse de acuerdo y que si existió retraso en el pago de los cánones de arrendamiento fue con la aquiescencia de los arrendadores.

En la audiencia de alegatos introdujo un nuevo argumento consistente en afirmar que no existió mora porque la parte Convocante, en su calidad de arrendador no estaba cumpliendo las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, y por ende, la otra parte, la arrendataria, no estaba en mora de cumplir su obligación de pagar en forma oportuna la renta o canon pactado.

Este Tribunal no comparte tales apreciaciones por las siguientes razones:

En primer lugar, y frente a la hipótesis inicialmente planteada, la de la contestación de la demanda, obran en el expediente dos pruebas suficientes para denegar esta excepción sin mayores consideraciones, a saber:

(i) El testimonio del señor Carlos Enrique Mejía Sánchez, quien sin duda alguna, y como testigo de excepción de las negociaciones que fueron celebradas en el mes de diciembre de 2005 respecto del negocio o establecimiento de comercio de SERVILOGÍSTICA, afirmó bajo la gravedad del juramento que la mencionada Arrendataria no recibió autorización expresa, ni tácita para no pagar en forma oportuna el canon de arrendamiento; es más, afirmó que fue una decisión unilateral de dicha Arrendataria tomada con base en la consideración de efectuar una posible compensación o “cruce” con los Arrendadores.

A continuación se transcribe el aparte correspondiente a este tema en su declaración (hoja 1\*), frente a las preguntas que le formuló el apoderado de la parte Convocante:

**“PREGUNTADO:** *¿Alguien específicamente en BOTERO SOTO, en esos almuerzos que usted nos relató ahorita, le dijo que dejaran de pagar los arrendamientos en virtud de que estaban negociando la participación de SERVILOGÍSTICA?* **CONTESTO:** *No.* **PREGUNTADO:** *¿Nadie le dijo?* **CONTESTO:** *No, por parte de BOTERO SOTO, no.* **PREGUNTADO:** *¿Por qué cree usted que SERVILOGÍSTICA dejó de pagar esos arrendamientos?* **CONTESTO:** *Yo estoy enterado de dejar de pagar los arrendamientos, noviembre y enero, en el momento que ya nos acercamos, que ya hicimos el convenio que manifesté anteriormente. De pronto ya en ese momento dijimos “bueno, ya no paguemos, porque nos deben una plata de una celaduría y fuera de eso nos van a dar una plata, entonces vamos a hacer un cruce”. Pero fue unilateral.* **PREGUNTADO:** *¿Fue unilateralmente por parte de SERVILOGÍSTICA?* **CONTESTO:** *Básicamente fue unilateral, no recuerdo haber hablado, honestamente, del tema de arrendamiento con Joaquín García ni con Juan Gonzalo Maya.”*

(ii) Y como si fuera poco, existe además confesión en ese sentido del representante legal de la convocada, el señor Alvaro Sanín Calad, quien afirmó sobre este particular (hoja 14 de su interrogatorio):

**“PREGUNTADO POR EL TRIBUNAL, PRESIDENTE:** *Sírvase manifestarnos la razón por la cual la sociedad SERVILOGÍSTICA canceló el canon de arrendamiento del mes de diciembre de dos mil cinco (2005), de enero, febrero y marzo del dos mil seis (2006), en el mes de marzo del dos mil seis (2006).* **CONTESTO:** *Sí. ¿Qué pasó? Nosotros veníamos cumplidos. Cuando empezamos a negociar, que era un hecho, que ellos entrevistaron el personal, que ya teníamos una oferta que nos estábamos acercando, yo dije “estamos negociando”, retiré unas distribuciones y empecé a mermar gastos para recoger cartera, porque la cartera de llantas, si usted la tiene y se va del local, es casi imposible de recoger. Yo llamé a uno de los socios, al doctor Carlos Mejía y le dije: “Carlos, vos que sos el que está negociando con el doctor García, vos qué opinas si dejamos los arriendos, que no tienen sentido, pues al fin y al cabo ellos nos van a tener que dar plata a nosotros”. El doctor Carlos Mejía me dijo “me parece muy bien”. Estoy hablado de una conversación exclusivamente entre*



*el doctor Carlos Mejía y yo. Cuando me llegó la carta del doctor Maya el veintiocho (28) de febrero, sabiendo que ya habían negociado con el doctor Mejía, que todas las cosas, yo casi me voy para atrás. ¿Qué hice? Tratar de conseguir la plata y ... (inaudible) ... Pero eso es cierto, es cierto, y todo se hizo de buena fe, porque todas las conversaciones nosotros les fuimos entregando las partes, y yo creo vulgarmente que a nosotros nos engañaron, nos endulzaron para que les fuéramos entregando de a poquitos. Pero eso fue verdad."*

En segundo lugar, y frente al otro argumento esgrimido por la Convocada, esto es, frente a la manifestación de no haber cumplido los Arrendadores sus obligaciones, no comparte este Tribunal esa consideración toda vez que la obligación de hacer, consistente en permitir sin embarazo ni turbación alguna, la tenencia material del bien arrendado, no fue objeto de violación. No existe prueba en sentido contrario, y de allí que esta excepción no esté llamada a prosperar.

Finalmente, es del caso resaltar la respuesta del Revisor Fiscal de la Convocada SERVILOGÍSTICA S. A. al oficio dirigido por este Tribunal respecto de las fechas de pago de la renta, correspondientes a los meses de mayo de 2005 a mayo de 2006, donde se evidencia que los cánones de los meses de noviembre y diciembre de 2005 y enero, febrero y marzo de 2006, fueron consignados por fuera del término contractualmente estipulado; en efecto, el de noviembre de 2005 fue consignado el 8 de febrero de 2006; los de diciembre de 2005, enero y febrero de 2006 fueron consignados el 8 de marzo de 2006; y el de marzo de 2006 fue consignado el día 31 de dicho mes.

#### **4.3.3. DE LA IDENTIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES.**

Existe desacuerdo entre las partes respecto de la identificación de los inmuebles, pues mientras la parte Convocante anuncia que dio en arrendamiento la totalidad de los inmuebles, la parte Convocada niega este hecho y afirma que no ocupa la totalidad de los bienes.

Para verificar el anterior punto, el Tribunal realiza el estudio conjunto de las pruebas conforme a lo exigido por el artículo 187 del Código de Procedimiento Civil, encontrando lo siguiente:

**4.3.3.1.- LA IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES PRETENDIDOS:** La demanda efectivamente en su hecho primero, hace referencia a los inmuebles localizados en la Carrera 42 No. 75-63 y en la Carrera 42 No. 75-13 del Municipio de Itagüí, identificados con matrículas inmobiliarias números 001-605624 y 001-605623 respectivamente, e informa que su cabida y linderos constan en las escrituras números 8010 del 20 de diciembre de 1994 de la Notaría 15 de Medellín y la 1172 de marzo 31 de 1993 de la

Notaría 20 del Círculo de Medellín, respectivamente, de las cuales adjuntó con la demanda fotocopia de las mismas.

Dicha demanda tal como lo dijo este Tribunal en su momento, cumple con los requisitos de ley, puesto que si bien es cierto que el artículo 76 inciso 1° del Código de Procedimiento Civil impone que en las demandas que versen sobre bienes inmuebles, estos se deben especificar por su ubicación, linderos, nomenclaturas y demás circunstancias que lo identifiquen, también es cierto, que dicho inciso expresamente expone que *“No se exigirá la transcripción de linderos cuando éstos se encuentren contenidos en algunos de los documentos anexos a la demanda.”* Y con la demanda se aportaron tanto las escrituras como los folios de matrículas inmobiliarias, con lo que quedan totalmente especificados.

En el expediente entre folios 7 y 14 figura el contrato de arrendamiento, y en el mismo, se dice en su cláusula primera:

*“PRIMERA: OBJETO. El ARRENDADOR concede al ARRENDATARIO a título de Arrendamiento el goce de los inmuebles cuya descripción y linderos se encuentran establecidos en el plano anexo al presente escrito, el cual forma parte del presente contrato. Estos bienes se encuentran ubicados en la carrera 42 No. 75-63 y 75-13, en el Municipio de Itagüí, Antioquia.”*

Considera este Tribunal resaltar nuevamente que en materia mercantil, los contratos pueden ser, conforme lo señalado por el artículo 824 del Código de Comercio, verbales, por escrito, o por cualquier modo inequívoco, salvo que la ley *“exija determinada formalidad”* y en materia de contratos de arrendamiento tanto comerciales como civiles no se exige formalidad o solemnidad alguna para que el mismo nazca a la vida jurídica, se perfecciona con el solo acuerdo de voluntades para conceder el goce de una cosa y pagar por ello el precio, pero lo que si es necesario es que el objeto del contrato esté debidamente determinado, o cuando menos, sea determinable y en nuestro caso, evidentemente se cumplieron dichos requisitos.

En la diligencia de Inspección Judicial el representante legal de SERVILOGÍSTICA señor Alvaro Sanín Calad aportó un plano denominado *“SERVICIO DE TRANSPORTE MUNICIPIO DE ITAGÜÍ”*, que contiene un levantamiento del piso uno y dos, realizado en marzo de 2003 por el señor Jairo Alberto Valencia quien lo revisó y dibujó, el cual se afirmó es el correspondiente a los inmuebles relacionados en la demanda por lo que se ordenó anexarlo como prueba al expediente, y no tuvo ninguna tacha.

El referido plano sirvió para identificar los bienes relacionados en la demanda en el hecho primero de la misma, complementado con los folios de matrícula inmobiliaria y las

escrituras, así mismo sirvió para establecer qué parte de esos bienes fueron los inicialmente arrendados, y por último, cuál parte ocupa actualmente como Arrendataria la sociedad SERVILOGÍSTICA S. A.

**4.3.3.2.- LA PARTE DE LOS INMUEBLES INICIALMENTE ARRENDADOS:** Tal como ya se expuso en el contrato de arrendamiento se dijo donde estaban ubicados los inmuebles y se hizo referencia a un plano para identificar plenamente cuales eran objeto de arrendamiento, pero resulta que ningún plano se anexó con la demanda y el Tribunal dispuso que el declarante señor Juan Esteban Palacio P., lo hiciera llegar, ya que en su declaración afirmó ser el director jurídico del Grupo Empresarial del cual forman parte las sociedades Convocantes y que con ocasión de sus funciones elaboró el contrato, dando fe de la existencia del plano. Este efectivamente fue aportado en copia con memorial del 2 de octubre de 2006, pero del mismo se observa que es una copia parcial, el cual debe ser apreciado en concordancia con el plano aportado en la diligencia de inspección judicial.

Este Tribunal al realizar un estudio conjunto de las pruebas, para llegar a una conclusión de si efectivamente la totalidad de los inmuebles fueron o no objeto del contrato de arrendamiento, pasa a destacar entre otras pruebas la testimonial del señor Juan Esteban Palacio P., quien afirma al dar respuesta a la pregunta formulada por el apoderado de la Convocada página 12 de la declaración que:

*“Yo voy a hacerle claridad al doctor Puyo de la situación de los contratos de arrendamiento. Desde un principio se generaron dos contratos de arrendamiento en ese bien inmueble. Lo primero es porque al inicio de la relación, Álvaro Sanín, en calidad de gerente de SERVILOGÍSTICA, él tenía un espacio y Cementos Diamante tenía otro espacio, porque no era su necesidad. Entonces ese bien inmueble se dividió en dos partes. Ese contrato de arrendamiento lo único que hace es regular la relación jurídica para la utilización del inmueble de su “parte” “uno”, que podríamos denominar aquí. Y había otro contrato de arrendamiento para Cementos Diamante, con un vínculo totalmente independiente, para otra parte del inmueble”.*

El anterior testigo a lo largo de su declaración en muchos otros apartes, deja claro que los inmuebles que se anuncian como arrendados a la Convocada en la demanda, no fueron entregados en su totalidad.

Lo anterior, se corrobora igualmente, con la declaración del señor Cipriano Arango Echavarría socio de SERVILOGÍSTICA en la que se puede observar lo siguiente:

*“PREGUNTADO: Yo quisiera, doctor Cipriano, que nos ampliara más sobre los contratos de arrendamiento. ¿Qué pasó después con Cementos Diamante?  
CONTESTO: Cementos Diamante quedó ocupando parte del primer piso con un punto de venta directo al público, y la parte de atrás de la bodega que siempre tuvo arrendado a BOTERO SOTO, de esa parte ellos cedieron, a cambio de la vitrina en el*

*primer piso, cedieron una parte de la bodega y se cercó y se conectó a las oficinas de SERVILOGÍSTICA.” (Página 5 de la declaración).*

El plano aportado en la diligencia de Inspección Judicial, le sirvió al Tribunal para establecer qué bienes fueron inicialmente arrendados, y salta de bulto, que el total de los inicialmente descritos en la demanda no fueron entregados a SERVILOGÍSTICA S.A. en calidad de Arrendataria, como abiertamente lo quiere hacer ver la Convocante, sino únicamente los referidos en el plano a los numerales 1, 2, 3 y 4 y el recuadro blanco denominado “*AUTOPISTA SUR*” que sirve de parqueadero a SERVILOGÍSTICA, respaldado todo ello por las declaraciones de los testigos Juan Esteban Palacio y Cipriano Arango Echavarría de las cuales ya se transcribieron algunos apartes, y a las que se suma la declaración de la señora Ana María Álvarez Zapata quien inicialmente atendió la diligencia de Inspección Judicial en las instalaciones de SERVILOGÍSTICA, y quien además, en la continuación de su declaración el día 1º de noviembre de 2006, en la página 1, afirmó refiriéndose al plano:

*“Ya teniendo conocimiento de la perspectiva del plano, estoy totalmente de acuerdo con dicho plano. Las instalaciones que nosotros ocupábamos corresponden exactamente a las que podemos apreciar en él. Esa era como la apreciación que quería hacer.”*

Todo lo cual es confirmado igualmente por el representante legal de SERVILOGÍSTICA cuando en las páginas 3 y 4 del interrogatorio de parte al ser preguntado por el Tribunal expresó:

*“PREGUNTADO: Y esa parte que está marcada como “autopista sur”, que está en blanco ¿hace parte del inmueble que usted tiene arrendado? CONTESTO: Correcto, nosotros adecuamos esa parte, la organizamos, la embalastramos, le hicimos las separaciones con jardineras y todo, porque, para poder trabajar en las áreas de servicio, necesitábamos parqueadero para las tractomulas que ocupan demasiado espacio. Entonces nosotros acondicionamos todo eso y nosotros le dejamos la separación para que Diamante – que posteriormente fue BOTERO SOTO – tuviera también parqueadero.” (Página 3).*

*“CONTESTO: Entonces para la pregunta suya, doctor. Nosotros inicialmente teníamos toda esta zona que dice “SERVILOGÍSTICA, uno, dos, tres”, y teníamos una oficina en el segundo piso. PREGUNTADO POR EL PRESIDENTE: ¿Sobre qué? CONTESTO: Sobre la parte construida sobre SERVILOGÍSTICA uno, que es esta área que figura en el plano como segundo piso.” (Página 4).*

Queda plenamente probado para el Tribunal, conforme al estudio conjunto de las pruebas, que el total de los inmuebles no fue objeto de arrendamiento sino únicamente una parte que quedó a la luz conforme a lo anteriormente expuesto; así mismo, quedó plenamente establecido que las partes siempre tuvieron exacta noción de cuál fue el objeto del contrato de arrendamiento inicial, al punto que no existe ni una prueba dentro del expediente, en la que se discuta o se ponga en duda **qué parte o cuál no fue la**

inicialmente arrendada, ya que pagaron el canon de arrendamiento pactado y fueron entregando parte de los inmuebles en distintas ocasiones y sin discusión alguna.

**4.3.3.3.- LA PARTE DE LOS INMUEBLES QUE TIENE EN LA ACTUALIDAD SERVILOGÍSTICA S. A. A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO:** De la parte de los inmuebles inicialmente arrendados, se plantea dentro del proceso que la Convocada realizó entrega de parte de ellos, conservando otra parte a título de arrendamiento. Para abarcar dicha situación el Tribunal realiza el estudio conjunto de las pruebas, pudiendo resaltar sobre este punto lo siguiente.

El señor Juan Esteban Palacio P., en su declaración es reiterativo en la variación de las áreas de los inmuebles que inicialmente fueron entregadas a SERVILOGÍSTICA a título de arrendamiento y la que tiene hoy en día, entre otros apartes en las páginas 3 y 15, respectivamente, ante las preguntas realizadas por el Tribunal, referente a si los dos inmuebles que se pretenden en restitución se encuentran actualmente en cabeza de la Arrendataria y en relación con el plano que se anunció en el contrato de arrendamiento, afirmó que:

*“¿Sabe, sobre los dos inmuebles que pretenden restituir, si los mismos todos están en cabeza de SERVILOGÍSTICA en estos momentos, o si parte de los mismos ya fueron entregados a sus propietarios o arrendadores? **CONTESTO: En el momento, como está la división de los inmuebles, él está ocupando parte de uno y parte de otro, en su estructura, porque hay una parte que hizo una devolución, sobre la cual se están inclusive aprovechando la libertad que hay del inmueble, para ir haciendo las adecuaciones para poder pasarse a BOTERO SOTO y las empresas allí, porque realmente sí hay como mucho apremio frente a eso, inclusive las obras están muy limitadas en este momento por la presencia todavía – en esas partes específicas del inmueble – de SERVILOGÍSTICA.”** En cuanto a la reducción del canon de arrendamiento éste manifestó: “¿Si hubo una disminución del canon? No sabría decir. Sé que el último canon que se estaba cancelando era de dos millones cincuenta mil pesos, porque la parte administrativa del contrato no la manejo yo, económicamente hablando.” (Negrilla y cursiva por fuera de texto). (Página 3).*

*“Sí, el plano existe y ha sufrido modificaciones, teniendo en cuenta las variaciones de la ubicación que ha tenido SERVILOGÍSTICA, de acuerdo también a la variación que ha tenido SERVILOGÍSTICA en su actividad.”(Página 15).*

Además de lo anterior, el señor representante legal de las sociedades demandantes **PROGRAMADORA DE TRANSPORTES LTDA., ADMINISTRADORA DE BIENES Y TRANSPORTES LTDA. y EDUARDO BOTERO SOTO y CIA LTDA., Joaquín A. García Montes**, en la página 10 de su interrogatorio de parte dijo:

*“**PREGUNTA # 16:** Sirvase manifestarle a este Tribunal si usted tiene conocimiento si los inmuebles que se le entregaron a SERVILOGÍSTICA en calidad de arrendamiento hace tres, cuatro años, son los mismos que ocupa hoy SERVILOGÍSTICA. **CONTESTO: No, se le dio un espacio superior, que fueron entregando por el decrecimiento mismo de las actividades comerciales al ver que***

*Logillantas entiendo que fracasó, SERVILOGÍSTICA redujo su operación, y nos entregaron parte de un local, el que actualmente ocupa esta en un plano que fue debatido – supongo – en la inspección judicial, y lo que él ocupa actualmente fue objeto de una inspección que ustedes debieron haber verificado, yo no conozco detalles de esos temas.” (Negrilla y cursiva por fuera de texto)*

Al respecto también cobra suma importancia para este Tribunal la carta del 12 de octubre de 2004 dirigida por el representante legal de “SERVILOGÍSTICA” a “TRANSPORTES BOTERO SOTO” en la que indica que:

*“De acuerdo con lo pactado con Ud. estaremos haciéndole entrega el 31 de octubre del mes en curso de parte del local que en la actualidad ocupa Servilogística, ubicado en la carrera 42 No. 75-13, quedando pendiente por resolver la parte de oficinas que ocupa Logiseguros, empresa que esta gestionando en la actualidad su traslado para otras oficinas.” (Subraya y negrilla por fuera de texto original).*

Por otra parte, al ser interrogado el señor Alvaro Sanín Calad, por el Presidente del Tribunal sobre si le tenían subarrendado a Logiseguros contestó que: “No, nosotros les regalamos el primer año, como eran socios de nosotros, ...”. Igualmente el representante legal de SERVILOGÍSTICA en carta del 10 de diciembre de 2004, aportada al proceso, en la diligencia de interrogatorio de parte, ratifica la entrega del área desde el 30 de octubre de 2004 y en la misma solicita una rebaja en el canon de arrendamiento, recibiendo una respuesta del Gerente de Mercadeo de “BOTERO SOTO” en la que le propone una suma de \$2.600.000 como nuevo canon de arrendamiento.

El testigo Juan Gonzalo Maya Molina también da cuenta de la entrega parcial de parte del inmueble que tenía SERVILOGÍSTICA a título de arrendamiento, en la página 3 de su declaración al ser interrogado afirma que:

*“**PREGUNTADO:** ¿Pero sabe si tiene ocupada un área en este momento, la empresa BOTERO SOTO, o qué tipo de empresa de las convocantes tiene ocupada un local? **CONTESTO:** No del local total ahí PROGRAMADORA DE TRANSPORTES tiene un pedazo, BOTERO SOTO tiene unos usos e instalaciones en el segundo piso, y se está haciendo un proceso de remodelación para ocupar el cien por ciento de la propiedad.”*

El testigo señor Carlos Enrique Mejía Sánchez igualmente es reiterativo en su declaración sobre la entrega parcial por parte de SERVILOGÍSTICA de los inmuebles que inicialmente tenían en arrendamiento, entre otros apartes podemos destacar el siguiente, de la página 2:

*“**PREGUNTADO:** Las actividades a partir de junio del dos mil cinco (2005), ¿han variado en algo?, ¿se han dejado de hacer algunas o se han realizado otras diferentes? **CONTESTO:** Han disminuido. Han disminuido bastante, porque SERVILOGÍSTICA ocupaba un área bastante grande en el local y se redujo al 20% de lo que había, creo yo. Me atrevo a decir que de pronto lo que es oficinas se*

*redujo a un 20%; la parte de patio sí quedó la misma que había antes. Cuando hablo de la "parte de patio" es la parte de montaje de llantas, de chequeo tecnomecánico con la maquina de chequeo tecnomecánico, y la parte de lubricación de Mobil. Eso quedó intacto. La parte de oficina si se redujo a un 20% más o menos, porque BOTERO SOTO, quien es el propietario o uno de los propietarios del inmueble, solicitó que se le fuera entregando."*

En último lugar, el testigo señor Jorge Julián Uribe U., en la página 3 de su declaración da cuenta de la ocupación que tiene "BOTERO SOTO" de una parte del inmueble y que el resto está vacío.

Así las cosas, encuentra este Tribunal claramente demostrado, que las partes de los inmuebles que inicialmente se dieron en arrendamiento, hoy en día no se encuentran en su totalidad bajo la tenencia a título de arrendamiento por la Convocada, por lo tanto, se hace necesario determinar qué parte efectivamente se encuentra arrendada hoy en día y para ello se tiene en cuenta la totalidad del acervo probatorio, y especialmente, las siguientes pruebas.

En la inspección judicial que fue atendida por el representante legal de la parte Convocada y a la cual asistieron igualmente los apoderados de las partes se estableció de forma fidedigna, conforme al plano aportado en la misma, lo siguiente, a saber:

*"El Tribunal para apreciar en su totalidad el recuadro denominado SERVILOGISTICA 1 sale del inmueble y por fuera, encuentra con miras a la autopista sur, que SERVILOGISTICA 1, llega hasta donde se encuentra una reja de color azul. Antes de la reja se encuentra una vidriera, en la fachada, de veintitrés adoquines de ancho que sirve de fachada a las oficinas en las que inicialmente fuimos atendidos y las que aún no han sido entregadas por Servilogística, que hacen parte del recuadro denominado SERVILOGISTICA 1, nomenclatura: Carrera 42 No. 75 – 53, en el plano. Se encuentra dentro de las oficinas (...). La oficina comienza en forma rectangular desde la vidriera hasta una columna de adobe de cemento donde se abre hasta la oficina del gerente, donde igualmente encontramos un baño que tiene lavamanos y servicios sanitarios y que no se encuentra en funcionamiento. Encima de SERVILOGISTICA 1, en el segundo piso, se encuentran oficinas del departamento de sistemas de Botero Soto, a las que no se tiene acceso por las oficinas no entregadas."*

Lo denominado como SERVILOGÍSTICA UNO (1), como quedó establecido en la diligencia de inspección judicial, hace parte del inmueble ubicado en la Carrera 42 No. 75 – 63 del Municipio de Itagüí (Antioquia), identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-605624, y cuya cabida y linderos generales constan en la escritura pública No. 8010 del 20 de diciembre de 1994 de la Notaría 15 de Medellín. No encuentra el Tribunal dentro de este inmueble otro espacio ocupado por SERVILOGÍSTICA S. A., salvo lo referente al recuadro en blanco denominado "AUTOPISTA SUR" pues el recuadro en el plano denominado Servilogística cuatro (4), que es un segundo piso, fue entregado por la Convocada, tal como lo manifestó el representante legal de la Arrendataria y como se verificó en la inspección judicial.

Igualmente, en la Inspección Judicial el Tribunal identificó y describió tanto el recuadro denominado SERVI - LOGISTICA DOS (2) como el denominado SERVI - LOGISTICA TRES (3), así:

*“Pasa el Tribunal luego a identificar el recuadro denominado SERVILOGISTICA 2 en el plano. En él encuentra cuatro (4) guajes titulados “montaje”, “alineación” y “lubricación”. Según el Dr. Sanín dos (2) de ellos pertenecen a Mobil Delvac ya que fueron construidos por Mobil en su totalidad. En una columna que protege la cerca hay una placa con la siguiente nomenclatura: Carrera 42 No. 75-13, según el Dr. Sanín nueva. Sobre los dos (2) guajes de lubricación se encuentra un letrero que dice “SERVILOGISTICA MOBIL DELVAC”. También hay una pequeña bodega para guardar aceite y unos servicios sanitarios. Está cubierta con techo de lámina galvanizada y soportada por seis (6) columnas metálicas. Este espacio tampoco ha sido entregado por SERVILOGISTICA.*

*Luego el Tribunal pasa a identificar el recuadro denominado SERVILOGISTICA 3 en el plano. Se encuentra separado por un corredor de SERVILOGISTICA 2 que llega al AREA CIRCULACION y en ella se encuentran unos contenedores que hacen las veces de bodega, tres (3) contenedores en el primer piso y uno (1) en el segundo piso. Todo eso hace las veces de bodega. Existe un cuarto contenedor en el primer piso utilizado como vestier de trabajadores. Este espacio tampoco ha sido entregado por SERVILOGISTICA.*

***Manifiesta el Dr. Sanín que en resumidas cuentas en poder de Servilogística se encuentra la oficina ya descrita, es decir, el primer piso del recuadro denominado SERVILOGISTICA 1 en el plano e igualmente, en su totalidad, los recuadros denominados SERVILOGISTICA 2 y SERVILOGISTICA 3 en el plano.”*** (Negrilla por fuera de texto original).

De la mencionada prueba de inspección judicial se desprende, a través de la verificación directa por parte de los árbitros, que los recuadros denominados SERVI - LOGISTICA DOS (2) y SERVI - LOGISTICA TRES (3) son ocupados en su totalidad por la sociedad Convocada, dejando además claro, que entre los dos recuadros antes referidos se encuentra un corredor que llega a otro recuadro denominado “AREA CIRCULACION”.

Ahora bien, en cuanto al recuadro denominado “AUTOPISTA SUR” también se verificó en la inspección judicial que el mismo está siendo ocupado por la sociedad SERVILOGÍSTICA S.A. en calidad de Arrendataria, pero tal como lo confesó el señor Alvaro Sanín Calad representante legal de ésta, el predio ocupado por la Arrendataria y destinado para parqueadero y que se denomina en el plano como “AUTOPISTA SUR” va únicamente hasta la jardinera que está al norte del plano. Dicha confesión es aceptada por el Tribunal pues no encuentra prueba distinta que la desvirtúe.

Por lo anteriormente expuesto, encuentra probado el Tribunal tal como lo anuncia el apoderado de la parte Convocada que efectivamente no fue entregada la totalidad de los inmuebles descritos en la demanda a título de arrendamiento, y que igualmente, la parte



entregada inicialmente no corresponde a la que en la actualidad ocupa la Arrendataria, por lo tanto, no será posible ordenar la entrega total de los inmuebles tal como lo pretende aventuradamente el Actor, **pues lo pedido excedió lo probado**, sino única y exclusivamente la parte que tiene SERVILOGÍSTICA S.A. en calidad de arrendataria y tal como quedó identificado en este punto.

La H. Corte Suprema de Justicia, en casos en los cuales se solicita la restitución total de un inmueble pero se demuestra que el demandado posee únicamente una parte del mismo, ha declarado la prosperidad de las pretensiones pero solamente en lo probado, al respecto ha dicho:

*“Cuando el cercenamiento del derecho de dominio es parcial, frente a las normas positivas y la doctrina de la Corte, no se remite a duda que es viable la tutela judicial a través de la acción reivindicatoria. Mas, es claro que en tal eventualidad, si el propietario demanda la restitución de todo el bien de que es titular, sólo se le podrá reconocer derecho a recuperar lo que ciertamente posea el demandado. Tal era el contenido normativo del artículo 210 del la Ley 105 de 1931, que era igual al 273 del anterior ordenamiento ritual y así lo establece también el artículo 305 del actual Código cuando, después de prohibir los fallos ultra y extra petita, dice en su inciso 3º que ‘si lo pedido por el demandante excede lo probado, se le reconocerá solamente lo último’ (M.P. Dr. HORACIO MONTOYA GIL, Junio 30 de 1980)*

La anterior posición jurisprudencial de la H. Corte fue reiterada en sentencia del 30 de julio de 1980 dentro del proceso de José Alirio Vega contra Luis Enrique Peláez (G. J., t. CNXVI, No. 2407 p. 53) y en el fallo del 25 de febrero de 1991, publicado en la Revista “Extractos de Jurisprudencia” No. 5 de ese año, páginas 57 a 59, además de una proferida el 19 de octubre de 1981 en el proceso de Hernando Vargas contra Carmen Elisa Castillo, dijo en efecto la Sala Civil de la H. Corte:

*“... en la hipótesis que el demandante solicite la restitución de uno o varios bienes que posee el demandado pero sólo parcialmente, el deber del juzgador no es la negativa integral de la pretensión, sino que, en cumplimiento de lo ordenado por el sobredicho artículo 305, tiene que acoger la súplica en parte, concretando el decreto de reivindicación a la porción o partes de esos bienes que están siendo poseídos por el demandado.”*

Queda claro entonces, tal como lo contempla la doctrina y la jurisprudencia de la H. Corte que al darse aplicación al inciso 3º del artículo 305 del Código de Procedimiento Civil, al igual que el artículo 392 numeral 6 de la misma codificación que contempla que *“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”*, se está en presencia de un fallo *infra petita*, que es aquel que el juzgador deberá pronunciar cada vez que el demandante pida más de lo que se le debe, es decir, no se trata de que se pretermita el pronunciamiento de pretensiones o de excepciones, sino

de que, por pedirse un derecho de extensión mayor al que realmente resulte probado, el juez accede a conceder éste y lo niega en lo demás.

Así mismo la H. Corte en pronunciamiento similar al de la sentencia anterior, frente a una petición de restitución expresó:

*“En efecto: Si el demandante impetró la declaración de propiedad sobre zonas de terreno cuyo contenido espacial determinó en su demanda, y el fallador, al estimar probado el derecho alegado, pero solamente sobre parte de esa extensión, limita a ésta su reconocimiento, se está entonces en presencia de un fallo infra petita que, por corresponder al fenómeno de la plus petitio, se distancia totalmente del defecto de incongruencia. No se trata, en tal supuesto, de que el juez omita decidir, en todo o en parte, acerca de las pretensiones deducidas en la demanda (mínima petita); sino de que al resolver acoge en parte esas súplicas y en parte las deniega.”(Sentencia del 22 de agosto de 1974, proferida en el ordinario de Compañía Eléctrica de Doima contra Honorio Pérez Salazar, G.J., t. CXL VIII, p. 207 – Destacamos)*

La anterior jurisprudencia es acogida por este Tribunal pues encuentra que efectivamente lo pedido como restitución en la demanda por la parte Convocante excedió lo probado, por lo tanto, tal como lo contempla nuestro actual Código de Procedimiento Civil en el inciso 3º del artículo 305 (modificado por el D.E. 2282/89, art. 1º, num. 135) se le reconocerá solamente lo último, es decir, lo probado.

#### **4.3.4. DE LAS “MEJORAS”**

En éste aparte el Tribunal se ocupará de las excepciones denominadas “MEJORAS” y “EL INMUEBLE SE ENCONTRABA CONGELADO”, pues es otro punto de discordia entre las partes.

Sobre este particular deben ser analizados dos extremos: en primer lugar, si en efecto existen tales mejoras; y en segundo lugar, el alcance y validez de la cláusula contractual según la cual en el caso de efectuarse mejoras, las mismas requerían autorización expresa y escrita de parte de los Arrendadores y, aun en este caso, habrían de pasar a ser propiedad de estos, a la finalización del contrato, sin compensación alguna.

Considera este Tribunal que el equipo al que se le quiere atribuir la calidad de “mejora” no lo es. Se trata simplemente de una máquina de “chequeo tecnomecánico” compuesta por varios elementos, tales como básculas y equipos de computación, que por su naturaleza y función, son bienes muebles que la Arrendataria podrá simplemente retirar al momento de la restitución del inmueble arrendado con el propósito de entregar éste “en el estado en que lo recibió”.

De hecho así lo reconoce el representante legal de la parte Convocada, cuando en el interrogatorio de parte que absolvió hizo un recuento sobre las negociaciones que estuvo adelantando con los Convocantes sobre los elementos que conforman el establecimiento de comercio de SERVILOGÍSTICA; veamos: (hoja 14 del interrogatorio de parte).

*“PREGUNTADO: ¿Pero quiere volver a precisar: el negocio era específicamente de qué?, ¿era compraventa de unas acciones?, ¿qué? CONTESTO: Ellos se quedaban con todo lo que era SERVILOGÍSTICA, con la operación, con la venta de llantas, con lo de los aceites de Mobil (que para eso se reunieron con Mobil), se quedaban con las estructuras, todo lo que estaba construido, únicamente yo me llevaba la máquina de chequeo tecnomecánico, porque los socios me dijeron “quedate vos con ella y vos la acabás de pagar”.*

Tampoco son mejoras los gastos en que SERVILOGÍSTICA incurrió para obtener licencias y permisos para el funcionamiento de su establecimiento de comercio, cuya explotación por supuesto beneficia sólo a ella en su calidad de propietaria.

En el hipotético caso de que en el futuro, efectivamente los Arrendadores pudieran beneficiarse sin fundamento legal de las labores y erogaciones efectuadas por la Arrendataria para la obtención de tales permisos, tal situación deberá ser objeto de una acción diferente a la que en este proceso nos ocupa.

Este Tribunal no puede decidir sobre unos perjuicios hipotéticos e inciertos, esto es, que no se han causado y respecto de los cuales no existe certeza alguna sobre su efectiva ocurrencia, y menos bajo la apreciación errónea de tratarse de “mejoras”.

Esta misma consideración cabe respecto de los supuestos perjuicios que se derivarían para SERVILOGÍSTICA en virtud del contrato de comodato celebrado con Exxon Mobil, máxime en este último caso, que se trata de una hipótesis que no se materializó, toda vez que el contrato terminó, de acuerdo con lo que obra en el expediente, sin que la comodataria SERVILOGÍSTICA se hubiera visto afectada, o por lo menos de ello no existe prueba.

Finalmente, y aun cuando en gracia de discusión se sostuviera que efectivamente se está en presencia de verdaderas mejoras, a juicio de este Tribunal tampoco procedería su reconocimiento a favor de la Arrendataria, según lo acordado por las partes de manera nítida e inequívoca en la cláusula OCTAVA del contrato de arrendamiento que dice, en lo pertinente:

*“(....) Cualquier otra clase de variaciones, reformas o mejoras que hiciere el ARRENDATARIO en el bien inmueble, objeto del contrato, requieren autorización expresa y por escrito del ARRENDADOR. Esta autorización no dará derecho de permanencia indefinida al ARRENDATARIO, limitándose al tiempo pactado en el*

*presente contrato y en consecuencia si el presente Contrato de Arrendamiento se da por terminado, el ARRENDADOR no queda obligado a pagar ni las mejoras o reformas ni a indemnizar en forma alguna al ARRENDATARIO, aun en el caso de que las haya autorizado expresamente. Por lo anterior, el ARRENDATARIO se compromete a entregar el bien inmueble, objeto del presente Contrato, en las mismas condiciones en las que le fue entregado, salvo los deterioros normales causados por el uso del bien inmueble."*

No existe en el plenario elemento alguno que permita cuestionar la validez de esta disposición contractual, ni norma o principio interpretativo que le permita a este Tribunal apartarse de la voluntad claramente expresada por las partes en el contrato de arrendamiento, y por ello, a dicha voluntad habrá de atenerse.

#### **4.3.5. SOBRE LAS TACHAS A LOS TESTIGOS:**

La parte Convocada, en su debido momento procesal, tachó como sospechosos a los testigos, señores VICTOR SAMUEL VELEZ U. y JUAN ESTEBAN PALACIO P., ya que según ésta, se encontraban al momento de la recepción de sus declaraciones vinculados laboralmente como empleados de la sociedad matriz EDUARDO BOTERO SOTO Y CIA. LTDA. Al respecto el Tribunal luego de verificar los motivos de la tacha propuesta, determinó que efectivamente están vinculados laboralmente a la sociedad Convocante antes referida; sin embargo, al apreciar de manera conjunta todo el material probatorio afecto a este proceso, y en especial, al revisar los testimonios cuestionados a la luz de la sana crítica, este Tribunal no encuentra, en tales declaraciones, circunstancias que afecten su credibilidad, máxime que éstos expresaron lo que les constaba e incluso algunos apartes obran a favor de quien los censuró; además el sólo hecho de que los declarantes estén vinculados a una de las Convocantes, no los imposibilita para rendir testimonio y mucho menos para la valoración ponderada del ente juzgador. Por tal motivo la tacha no prosperará.

#### **4.3.6.- COSTAS:**

Al prosperar solo de manera parcial las pretensiones y teniendo en cuenta lo dispuesto por el artículo 392 numeral 6 del Código de Procedimiento Civil, el Tribunal se abstendrá de condenar en costas a la parte Convocada, toda vez que la pretensión restitutoria recaía sobre la totalidad de dos extensos bienes inmuebles y la misma tuvo únicamente prosperidad frente a una parte muy reducida de los mismos.

Por todo lo anteriormente expuesto se niegan todas las excepciones propuestas por la parte Convocada, excepto el hecho planteado por esta parte referente a la parte reducida de los inmuebles que es objeto material del contrato de arrendamiento en la actualidad.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal de Arbitramento, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, y por autoridad de la ley,

### FALLA

**PRIMERO:** Declarar probados los hechos consistentes en que efectivamente no fue entregada la totalidad de los inmuebles descritos en la demanda a título de arrendamiento, y en que la parte entregada inicialmente no corresponde a la que en la actualidad ocupa la Arrendataria, toda vez que durante la ejecución del contrato se han presentado restituciones parciales, tal como fue planteado por la parte Convocada al presentar sus excepciones.

**SEGUNDO:** Declarar no probados los demás hechos propuestos como fundamento de las excepciones alegadas por la parte Convocada y por tanto, se rechazan las mismas.

**TERCERO:** Declárese terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 1° de enero de 2003 entre PROGRAMADORA DE TRANSPORTES LTDA., ADMINISTRADORA DE BIENES Y TRANSPORTES LTDA. y MARIA VICTORIA RODRÍGUEZ DE BOTERO como Arrendadores y SERVILOGÍSTICA S. A. como Arrendataria, con fundamento en lo dispuesto en los numerales 1° y 2° del artículo 518 del Código de Comercio.

**CUARTO:** Declarar que la sociedad Arrendataria SERVILOGÍSTICA S. A. incumplió el contrato de arrendamiento, por la mora en el pago del cánón de arrendamiento correspondiente al mes de diciembre de 2005.

**QUINTO:** Declarar que la sociedad Arrendataria SERVILOGÍSTICA S. A. incumplió el contrato de arrendamiento al omitir la restitución del bien inmueble arrendado al término del contrato, esto es, a 1° de enero de 2006.

**SEXTO:** Como consecuencia de las anteriores declaraciones, y con fundamento en lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 305 del Código de Procedimiento Civil, de acuerdo con el cual *“Si lo pedido por el demandante excede de lo probado, se le reconocerá únicamente lo último”*, se ordena a SERVILOGÍSTICA S. A. la restitución inmediata de las partes de los bienes que en la actualidad ocupa en virtud del contrato de arrendamiento celebrado con PROGRAMADORA DE TRANSPORTES LTDA., ADMINISTRADORA DE BIENES Y TRANSPORTES LTDA. y MARIA VICTORIA RODRÍGUEZ DE BOTERO el 1° de enero de 2003, y que hacen parte de los inmuebles a los cuales corresponde las siguientes direcciones: Carrera 42 No 75 — 63 y Carrera 42

No 75 -13 de Itagüí, consistentes en parte del recuadro denominado “SERVI – LOGÍSTICA 1”; la totalidad del recuadro identificado como “SERVI – LOGÍSTICA 2”; la totalidad del recuadro identificado como “SERVI – LOGÍSTICA 3”, y parte del recuadro denominado “AUTOPISTA SUR”, todo ello de conformidad con el plano aportado durante la diligencia de Inspección Judicial practicada por el presente Tribunal, y que se describen así:

*“El Tribunal para apreciar en su totalidad el recuadro denominado SERVILOGISTICA 1 sale del inmueble y por fuera, encuentra con miras a la autopista sur, que SERVILOGISTICA 1, llega hasta donde se encuentra una reja de color azul. Antes de la reja se encuentra una vidriera, en la fachada, de veintitrés adoquines de ancho que sirve de fachada a las oficinas en las que inicialmente fuimos atendidos y las que aún no han sido entregadas por Servilogística, que hacen parte del recuadro denominado SERVILOGISTICA 1, nomenclatura: Carrera 42 No. 75 – 53, en el plano. Se encuentra dentro de las oficinas (...). La oficina comienza en forma rectangular desde la vidriera hasta una columna de adobe de cemento donde se abre hasta la oficina del gerente, donde igualmente encontramos un baño que tiene lavamanos y servicios sanitarios y que no se encuentra en funcionamiento. Encima de SERVILOGISTICA 1, en el segundo piso, se encuentran oficinas del departamento de sistemas de Botero Soto, a las que no se tiene acceso por las oficinas no entregadas.*

*Pasa el Tribunal luego a identificar el recuadro denominado SERVILOGISTICA 2 en el plano. En él encuentra cuatro (4) guajes titulados “montaje”, “alineación” y “lubricación”. Según el Dr. Sanín dos (2) de ellos pertenecen a Mobil Delvac ya que fueron construidos por Mobil en su totalidad. En una columna que protege la cercha hay una placa con la siguiente nomenclatura: Carrera 42 No. 75-13, según el Dr. Sanín nueva. Sobre los dos (2) guajes de lubricación se encuentra un letrero que dice “SERVILOGISTICA MOBIL DELVAC”. También hay una pequeña bodega para guardar aceite y unos servicios sanitarios. Está cubierta con techo de lámina galvanizada y soportada por seis (6) columnas metálicas. Este espacio tampoco ha sido entregado por SERVILOGISTICA.*

*Luego el Tribunal pasa a identificar el recuadro denominado SERVILOGISTICA 3 en el plano. Se encuentra separado por un corredor de SERVILOGISTICA 2 que llega al AREA CIRCULACION y en ella se encuentran unos contenedores que hacen las veces de bodega, tres (3) contenedores en el primer piso y uno (1) en el segundo piso. Todo eso hace las veces de bodega. Existe un cuarto*

*contenedor en el primer piso utilizado como vestier de trabajadores. Este espacio tampoco ha sido entregado por SERVILOGISTICA.*

*Manifiesta el Dr. Sanín que en resumidas cuentas en poder de Servilogística se encuentra la oficina ya descrita, es decir, el primer piso del recuadro denominado SERVILOGISTICA 1 en el plano e igualmente, en su totalidad, los recuadros denominados SERVILOGISTICA 2 y SERVILOGISTICA 3 en el plano."*

*"... en cuanto al recuadro denominado "AUTOPISTA SUR" también se verificó en la inspección judicial que el mismo está siendo ocupado por la sociedad SERVILOGÍSTICA S.A. en calidad de Arrendataria, ... el predio ocupado por la Arrendataria y destinado para parqueadero y que se denomina en el plano como "AUTOPISTA SUR" va únicamente hasta la jardinera que está al norte del plano.*

**SÉPTIMO:** Con fundamento en los incumplimientos contractuales a los que se refieren los numerales CUARTO y QUINTO de la parte resolutive de este laudo, se condena a la sociedad SERVILOGÍSTICA S. A. a pagar a PROGRAMADORA DE TRANSPORTES LTDA., ADMINISTRADORA DE BIENES Y TRANSPORTES LTDA. y MARÍA VICTORIA RODRÍGUEZ DE BOTERO la suma de nueve millones de pesos (\$9.000.000) a título de multa o pena, de acuerdo con lo dispuesto en la cláusula Décimo Séptima del contrato de arrendamiento celebrado el 1° de enero de 2003.

**OCTAVO:** Abstenerse de condenar en costas, con fundamento en lo dispuesto en el numeral 6° del artículo 392 del Código de Procedimiento Civil, por haber prosperado solo parcialmente la pretensión restitutoria.

**NOVENO:** Disponer que por Secretaría se expidan copias auténticas de este laudo con destino a las Convocantes, a la Convocada y al Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.

Los Árbitros,

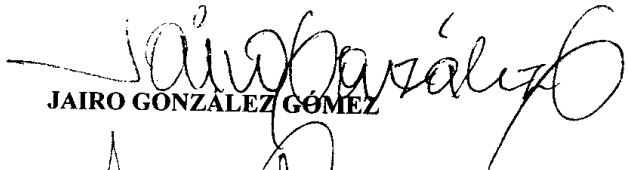
**MARTÍN GIOVANI ORREGO MOSCOSO**

Presidente

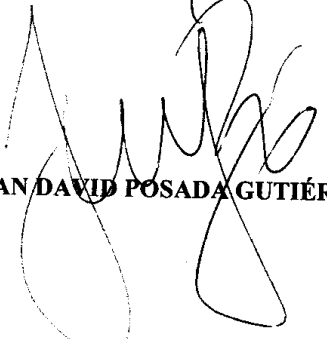
---







**JAIRO GONZÁLEZ GÓMEZ**



**JUAN DAVID POSADA GUTIÉRREZ**

El Secretario,



**LUIS GUILLERMO RODRÍGUEZ D'ALLEMAN**

**CONSULTA DE PROCESOS JUDICIALES**



POR FAVOR VERIFICAR LOS DATOS CON LA RESPECTIVA SECRETARIA

SELECCIONE PRIMERO CIUDAD Y LUEGO LA CORPORACION DONDE EL PROCESO ACTUALMENTE ESTA EN TRAMITE

CIUDAD **Medellin** CORPORACION-ESPECIALIDAD **TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLIN - SALA CIVIL**

MARQUE EL RECUADRO QUE ESTA AL FRENTE DE LA OPCION DE CONSULTA DESEADA  
A) INDICANDO EL NUMERO DEL PROCESO (23 DIGITOS)

NUMERO DEL PROCESO **05001220300020070000700**

BUSCAR PROCESO

LIMPIAR

**DATOS DEL PROCESO**

PONENTE O DESPACHO **LUIS ENRIQUE OTI MARRIN** UBICACION EXP. **Secretaria - Tér**  
TIPO **Esponales** DEMANDANTES **SD0000000040423 - PROGRAMADORA DE TRANSPORTE  
SD0000000040424 - ADMINISTRADORA DE TRANSPORT  
SD0000000040425 - EDUARDO BOTERO SOTO YCIA LTD**  
CLASE **Arbitral** DEMANDADOS **SD0000000040427 - SERVILOGISTICA S.A.**  
CONTENIDO **ARBITRAL**  
RADICACION

**ACTUACIONES DEL PROCESO**

FECHA	ACTUACION	ANOTACION	INICIA	TERMINO	FIN	TERMINO
26-01-07	Fijacion estado	Actuación registrada el 26/01/2007 a las 11:25:03.	30-01-07		30-01-07	
26-01-07	Auto que resuelve	[REDACTED]				