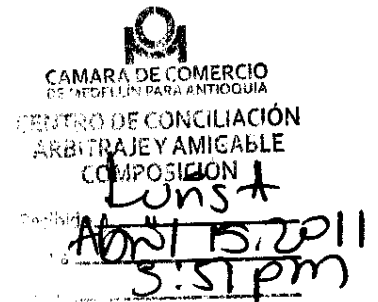


OCTAVIO GIRALDO HERRERA  
ABOGADO U.P.B.



Medellín, 14 de abril de 2011

Señores


**CENTRO DE ARBITRAJE DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE  
MEDELLÍN.**

La Ciudad

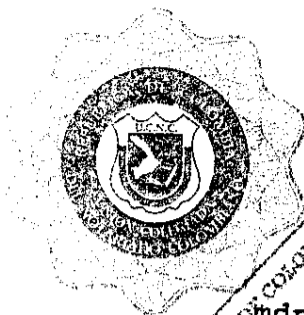
Cordial saludo.

Adjunto a esta comunicación, allego a ustedes copia autentica del la protocolización del proceso arbitral de **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A** contra **GRUPO VALESCO LTDA Y OTROS.**

Cordialmente,

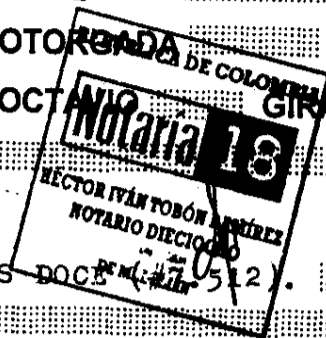
  
Octavio Giraldo Herrera.  
Abogado  
T.P. No. 124.360 C.S.J.

CARRERA 49 No. 50-22 OF. 610 ED. GRANCOLOMBIA  
TELEFAX: 511 71 17 CEL: 315 504 43 94  
MEDELLÍN-COLOMBIA



**ACTO: PROTOCOLIZACION DE PROCESO ARBITRAL DE FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. CONTRA GRUPO VALESCO LTDA. Y OTROS.**

OTORGADA POR: **OCTAVIO GIRALDO**



**HERRERA.**

**ESCRITURA NÚMERO: SIETE MIL QUINIENTOS DOS (7052).**

En la Ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los veintinueve ( 29 ) días del mes de diciembre del año dos mil diez (2010), ante la Notaría Dieciocho del Círculo de Medellín, cuyo Notario **TITULAR** es **HECTOR IVAN TOBON RAMIREZ**, compareció el doctor **OCTAVIO GIRALDO HERRERA**, mayor y vecino de Medellín, abogado inscrito y en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía y tarjeta profesional cuyos número anota al pie de su respectiva firma, y manifestó:-----

**PRIMERO:** Que presenta para su protocolización, como en efecto lo hace, **EL DOCUMENTO DEL PROCESO ARBITRAL DE FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. CONTRA GRUPO VALESCO LTDA. Y OTROS, DE LA AUDIENCIA PARA PROFERIR LAUDO ARBITRAL, CELEBRADA EL DIA 26 DE NOVIEMBRE DE 2010, A LAS 2:30PM EN LAS DEPENDENCIAS DEL CENTRO DE CONCILIACION, ARBITRAJE Y AMIGABLE COMPOSICION DE LA CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA.** -----

**SEGUNDO:** En atención a lo solicitado por el compareciente, inserto desde ahora en el protocolo de esta Notaría, en el lugar, con la fecha y bajo el número que le corresponda, para que forme parte de él, y surta sus efectos legales y los interesados puedan en cualquier momento solicitar las copias que necesiten y tengan a bien. -----

**TERCERO:** Dicho expediente consta de **VEINTIUN (21)** folios útiles. -----  
Leído este instrumento por el compareciente, la encuentra corriente, la aprueba y la firma conmigo el Notario que de todo lo expuesto doy fe. -----

**Se extendió en la hoja de papel notarial número 7700085978500.** -----

**Derechos Notariales, según Res. 10301 de 2009: \$ 42.860,00.** -----

**IVA: \$ 14.576,00.** -----

**RECIBO DE CAJA NRO. 7724.** -----

NOTARIA 18 DE MEDELLIN  
ANDRES F. OSORIO C.

VI.º JURÍDICO

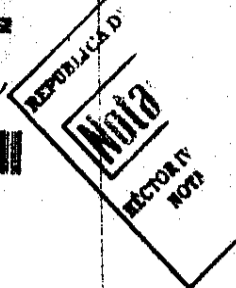
Escritura Nro 7512. 29.12.2010 W. T. G. M.

01

**Notaria 18**

**HÉCTOR IVAN TORÓN RAMÍREZ**  
ESCRITURACIÓN  
OCTAVIO GIRALDO HERRERA  
C.C.: No. 71.788.814

29/12/2010



*Octavio Giraldo Herrera*

**DR. OCTAVIO GIRALDO HERRERA**

**C.C. NRO. 71 788. 814**

**T.P. NRO. 124. 360**

**DIRECCION Y TEL. CRA 49 NO. 50-22 / 5117117.**

REPUBLICA DE COLOMBIA

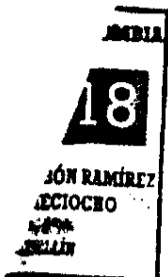
**Notaria 18**

**HECTOR IVAN TORÓN RAMÍREZ**

**NOTARIO DIECIOCHO DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN**

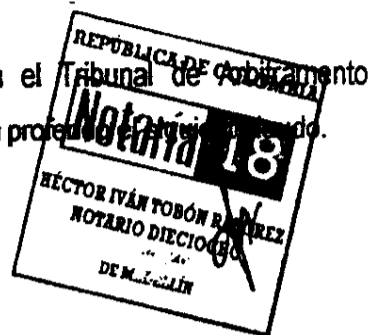
379

**PROCESO ARBITRAL DE FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. CONTRA GRUPO VALESCO  
LTDA. Y OTROS**



Medellin, veintiséis (26) de noviembre de dos mil diez (2010)

El árbitro único **OCTAVIO GIRALDO HERRERA**, quien integra el Tribunal de Arbitramento designado para dirimir el conflicto entre las partes arriba indicadas ha proferido lo siguiente:



**LAUDO ARBITRAL**

**CAPÍTULO PRIMERO**

**ANTECEDENTES**

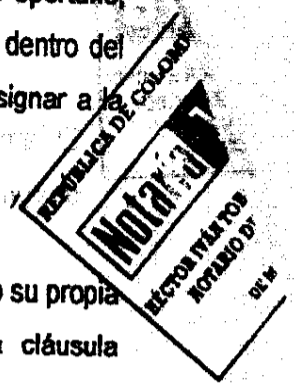
La sociedad FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., obrando por intermedio de apoderado y actuando en su calidad de Vocera y Administradora del FIDEICOMISO LOCALES PREMIUM PLAZA, presentó ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, el 25 de septiembre de 2009, una solicitud de convocatoria de un tribunal de arbitramento -demanda arbitral- contra a la sociedad GRUPO VALESCO LTDA., y las personas naturales LILIANA DE LA LUZ ESCOBAR M. y FABIOLA DE JESÚS MUÑETONES DE E., de acuerdo con la cláusula compromisoria que la parte convocante invocó y que aparece en el contrato al cual se hará referencia.

El nombramiento del árbitro único, efectuado por sorteo, correspondió al abogado OCTAVIO GIRALDO HERRERA, quien aceptó oportunamente el encargo que se le encomendó.

El Tribunal se instaló formalmente el catorce (14) de enero de 2010 y en la audiencia se designó como secretario al abogado LUIS GUILLERMO RODRÍGUEZ D'ALLEMÁN.

Admitida la solicitud -demanda arbitral- por el Tribunal, el primero (1) de febrero de 2010, providencia que fue aclarada mediante auto de fecha quince (15) de marzo de 2010, se notificó por aviso a cada uno de los integrantes de la parte convocada, de conformidad con las constancias de llegada de la primera comunicación (folios 164 a 182 del expediente) el día 6 de abril de 2010 y del aviso (folios 183 a 278 del expediente) el día 19 de mayo de 2010, de conformidad con los artículos 315 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, quienes no contestaron la demanda ni se opusieron a las pretensiones aducidas por la parte convocante presentando excepciones de fondo.

Integrado el contradictorio, se citó a las partes para la audiencia de conciliación, se efectuó la misma el día 22 de junio de 2010, pero ante la inasistencia de las integrantes de la parte convocada y la consecuente imposibilidad de llegar a un acuerdo conciliatorio se efectuó dentro de esa misma audiencia la fijación de los gastos y honorarios del Tribunal. Dentro del término legal oportuno, únicamente la parte convocante consignó la suma que le correspondía. De igual modo, dentro del término legal oportuno, la parte convocante consignó la suma que le correspondía consignar a la parte convocada.



En la primera audiencia de trámite, celebrada el día 22 de julio de 2010, 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 lícitas, y cumple con las formalidades propias de este tipo de actos jurídicos, 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 decretaron las pruebas solicitadas por la parte convocante y, posteriormente, concluida la instrucción del proceso, se convocó a las partes para escuchar sus alegatos para el día 13 de septiembre de 2010. No obstante, nuevamente ninguna de las integrantes de la parte convocada se presentó.

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 fue celebrada el día 22 de julio de 2010, siendo el vencimiento de la duración del mismo el próximo 22 de enero de 2011.

## CAPÍTULO SEGUNDO

### LA CONTROVERSIA

En la demanda se narraron los siguientes hechos:

"1) El día 16 de noviembre de 2007, la sociedad **FAJARDO MORENO & CIA. S.A.**, con NIT,:

890.940.026-3, con domicilio social en Medellín, representada legalmente por el señor:

**ANDRES FAJARDO VALDERRAMA**, varón, mayor de edad, con residencia y domicilio en Medellín y

**CONSTRUCTORA COLPATRIA SA.**, representada legalmente por **ANA CRISTINA MUNERA**, mujer,

381



mayor de edad, con residencia y domicilio en Medellín, celebraron un contrato privado de arrendamiento, con la sociedad GRUPO VALESCO LTDA., con NIT. 900.604.900-5, con domicilio social en la ciudad de Medellín, representada legalmente por la señora GISELA DEL PILAR ESCOBAR MUÑETONES, mujer, con cédula No. 43.037.032, con residencia y domicilio en Medellín, como arrendataria, respecto del siguiente bien inmueble ubicado en la Carrera 43 A No. 30 25 Local 2230 del Centro Comercial PREMIUM PLAZA P H. - Medellín, cuyos linderos generales son:

LOCAL No. 2230 (Carrera 43 A # 30 — 25): Situado en el segundo piso del Centro Comercial PREMIUM PLAZA — PROPIEDAD HORIZONTAL, en la ciudad de Medellín, destinado al desarrollo de actividades comerciales incluyendo el expendio de comidas con cocción en el propio local, con un área construida aproximada de 3581 metros cuadrados, con un área privada construida aproximada de 3161 metros cuadrados y una altura libre variable entre una mínima aproximada de 3,65 metros y una máxima aproximada de 380 metros. Su área y linderos están determinados por el perímetro marcado con los puntos del 1765 al 1772 y 1765, punto de partida, del plano No. 5E-PH.. Matricula Inmobiliaria No. 001-969709.

2) En el contrato de arrendamiento descrito figuran como coarrendatarias las señoras LILIANA DE LA LUZ ESCOBAR M., mujer, con cédula No. 42.881.203 y FABIOLA DE JESUS MUÑETONES DE E., mujer, con cédula No. 21.960.067, ambas con residencia y domicilio en Medellín.

3) El contrato de arrendamiento tiene una duración de UN (1) año, contado a partir del día 01 de DICIEMBRE de 2007. Adicionalmente se pactó que el inmueble se destinaría al funcionamiento de un establecimiento de comercio con un formato comercial que desarrolla o desarrollare EL ARRENDATARIO, para la realización de las actividades previstas en su objeto social (Cláusulas Segunda y Sexta del Contrato).

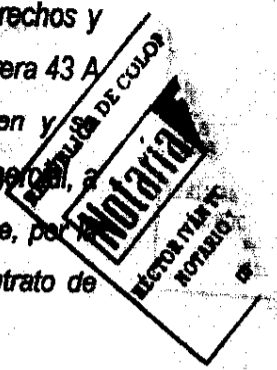
4) El canon o precio del arrendamiento fue pactado en la suma de CUATRO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS (\$4.547.870,00) más IVA. (Cláusula Tercera del Contrato.)

5) El valor del canon se incrementaría conforme la cláusula cuarta (4) del contrato, que reza: "CUARTA. INCREMENTOS. El canon mensual de arrendamiento pactado inicialmente por las partes tendrá vigencia durante los doce (12) primeros meses del plazo inicial estipulado en la cláusula segunda ( de este "CONTRATO". y vencido dicho plazo operará un incremento anual equivalente al índice de precios del consumidor (IPC) certificado por el Departamento Nacional de Estadística — DANE u organismo estatal que haga sus veces, para el año inmediatamente anterior y así sucesivamente sin necesidad de requerimientos, notificaciones o comunicados privados o judiciales, ya que el aumento se producirá automáticamente al vencimiento de cada periodo anual."

6) El valor actual del canon es la suma de \$4.547.870,00 más el valor del IVA del 10% \$454.787,00. más el valor de la retención en la fuente (3.5%) que es por valor de \$159.175,00 para un total de CINCO MILLONES CIENTO SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS M/L (\$5161J32,00). Este valor comenzó a regir a partir de diciembre 01 de 2007.



7) El 27 de agosto de 2008, la sociedad FAJARDO MORENO & C S.A., con NIT., 890.940.026-3, con domicilio social en Medellín representada legalmente por ANDRES FAJARDO VALDERRAMA, de las notas civiles antes mencionadas y CONSTRUCTORA COLPATRIA, representada legalmente ANA CRISTINA MUNERA, de las notas civiles antes indicadas, CEDIERON todos IOS derechos y obligaciones que como arrendadoras del inmueble Local Comercial 2230 ubicado en la Carrera 43 A No 30 25 del Centro Comercial PREMIUM PLAZA P. H. - Medellín, les corresponden y encuentran consagrados en el contrato de arrendamiento de inmueble con destinación comercial, a la entidad: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA SA. Esta cesión fue aceptada expresamente, por cesionaria, tal como consta en el documento de CESION DE CONTRATO anexo al contrato de arrendamiento y que se aporta a este escrito de demanda.



8) La cesión del contrato de arrendamiento del local comercial objeto de tenencia fue aceptado por la arrendataria sus coarrendatarias, de manera tácita.

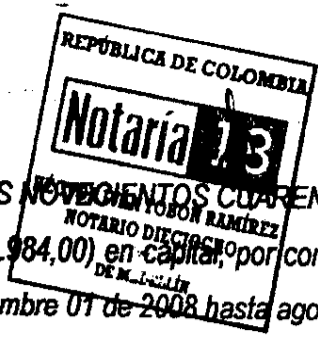
9) Del hecho de que la arrendataria y las coarrendatarias han consignado el valor del canon de arrendamiento a la cuenta corriente No. 060103-910 cuyo titular es la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA SA. es un hecho notorio de que la notificación de la cesión del contrato de arrendamiento se encuentra plenamente satisfecha y así lo ha hecho saber la sociedad arrendataria y las coarrendatarias

10) El pago de los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y teléfono y administración son de cargo de la arrendataria. (Cláusula Décima Quinta).

11) La citada arrendataria y coarrendatarias se encuentran en mora en el pago de la renta por un valor de \$61.941.984oo el cual comprende los periodos contractuales de:

Periodo contractual:	Valor canon:	IVA 10%:	Rta. Fte.:	Total:
Septiembre/08	\$4.547.870	\$454.787	\$159.175	\$5.161.832
Octubre/08	\$4.547.870	\$454.787	\$159.175	\$5.161.832
Noviembre/08	\$4.547.870	\$454.737	\$159.175	\$5.161.832
Diciembre/08	\$4.547.870	\$454.787	\$109.175	\$5.161.832
Enero/09	\$4.547.870	\$454.787	\$159.175	\$5.161.832
Febrero/09	\$4.547.870	\$454.787	\$159.175	\$5.161.832
Marzo/09	\$4.547.870	\$454.787	\$159.175	\$5.161.832
Abril/09	\$4.547.870	\$454.787	\$159.175	\$5.161.832
Mayo/09	\$4.547.870	\$454.787	\$159.175	\$5.161.832
Junio/09	\$4.547.870	\$454.787	\$159.175	\$5.161.832
Julio/09	\$4.547.870	\$454.787	\$159.175	\$5.161.832
Agosto/09	\$4.547.870	\$454.787	\$159.175	\$5.161.832

TOTAL: \$61.941.984,00



12) Las citadas adeudan un total de SESENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y UN MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$61.941.984,00) en capital, por concepto de cánones de arrendamiento causados y no pagados entre septiembre 01 de 2008 hasta agosto 01 de 2009.

13) Adicionalmente la arrendataria se halla en mora en el pago de las cuotas de administración por un lapso superior a seis (6) meses, lo cual se acredita con la certificación expedida por la entidad Administradora y la última factura.

14) En la cláusula Décima Octava (18) del citado contrato, se estipuló lo siguiente:

**"CLAUSULA PENAL:** En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones generadas en este contrato, que no sea subsanable en un término prudencial por la parte requerida para el efecto, la parte que hubiere cumplido o se hubiere allanado a hacerlo, podrá declarar terminado este contrato, en forma unilateral y tendrá derecho a exigir a la otra parte el pago de una suma equivalente al valor de tres (3) cánones mínimos como cláusula penal por el mero incumplimiento. Dicha suma podrá ser cobrada aún por la vía judicial, para lo cual el presente documento presta merito ejecutivo. Sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal." (subrayas propias)

**"Para tales efectos, las partes deberán agotar, previamente, el siguiente procedimiento.** La parte cumplida deberá enviar a la parte incumplida un aviso de incumplimiento por escrito, en el que describa las razones del incumplimiento. La parte incumplida tendrá un término de cinco (5) d calendario para dar solución a las razones del incumplimiento invocadas por la parte cumplida y, en caso de que dicho plazo no fuere suficiente, para tomar las medidas necesarias para darle solución a tales razones. Vencido dicho plazo sin que la parte incumplida haya dado solución al evento de incumplimiento o haya tomado las medidas para solucionarlas, la parte incumplida se considerará en mora y deberá pagar la pena aquí estipulada. Del anterior procedimiento se excluye el caso de la mora en el pago del canon de arrendamiento, la cual por sí sola causará derecho a la aplicación de la cláusula penal."

**"La estipulación y/o pago de esta pena no afecta el derecho de la parte cumplida para ponerle fin al contrato y reclamar los perjuicios que del incumplimiento de la otra parte se derive, o para reclamar el cumplimiento forzoso de las obligaciones derivadas del presente contrato."**

15) El valor de la sanción penal es equivalente según el hecho anterior a tres (3) canones de arrendamiento. E valor del canon de arrendamiento al momento de constituirse en mora era de \$5.161.832,00 en capital. Por tanto, el valor total de la sanción penal equivale a

**QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MI CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS MIL (\$15,485,496.00).**

16) En el contrato de arrendamiento la arrendataria renunció en forma expresa a los requerimientos privados y judiciales a que se refiere el art. 2035 del C.C. y 424 del C en caso de mora o incumplimiento de las obligaciones derivadas de este contrato



17) En la **cláusula vigésima tercera (2)** del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO se estipuló que toda diferencia que ocurriere entre las partes con ocasión del presente contrato de arrendamiento serian definidas por un Tribunal de Arbitramento, así:

**"VIGESIMA SEGUNDA. CLAUSLA COMPROMISORIA:** Toda diferencia que surja entre ARRENDATARIO y ARRENDADOR en la interpretación del presente documento, su ejecución, cumplimiento y su terminación, no pudiendo arreglarse amigablemente entre las partes, será sometida a la decisión de un Tribunal de Arbitramento que funcionará en la ciudad de Medellín, decidirá en derecho, de conformidad con las leyes colombianas, estará integrado por un (1) abogado titulado que fallará en derecho, escogido por el Centro de Conciliación y Arbitraje Mercantil de la Cámara de Comercio de Medellín, de las listas que al efecto lleve esa entidad. (Subrayas propias)



18) La nomenclatura de los locales comerciales que hacen parte integrante de la propiedad horizontal CENTRO COMERCIAL PREMIUM PLAZA fue cambiada por la Curaduría Primera Urbana de Medellín, según oficio de fecha 17 de octubre de 2007, en este se observa que la nomenclatura actual y vigente del local comercial objeto de contrato de arrendamiento paso de LOCAL No 2230 a LOCAL No. 2-140.

19) Por incumplimiento del contrato de arrendamiento y mora en el pago de la renta y de las cuotas de administración, el arrendador puede solicitar la terminación del contrato de arrendamiento. A esto apunta mi pretensión en esta solicitud.

20) La sociedad arrendataria me ha conferido poder para que la represente en el trámite de este proceso arbitral."

Posteriormente, mediante memorial radicado el día 29 de octubre de 2009, el apoderado de la parte convocante aclaró el hecho 18 de la demanda, de la siguiente manera:

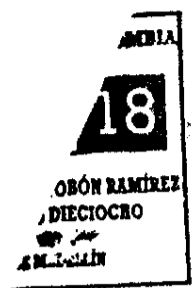
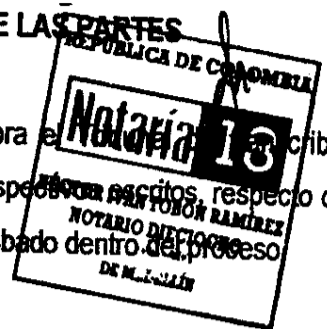
"La nomenclatura del local comercial objeto de tenencia y que hace parte integrante de la propiedad horizontal CENTRO COMERCIAL PREMIUM PLAZA fue cambiada por la Curaduría Primera Urbana de Medellín, según oficio de fecha 17 de octubre de 2007, en este se observa que la nomenclatura actual y vigente del local comercial objeto de contrato de arrendamiento paso de LOCAL No. 2140 a LOCAL No. 2230."

Dentro del término legal de traslado de la demanda la sociedad demandada no contestó ni se pronunció sobre los hechos en manera alguna a pesar de haber sido notificada en legal forma y pese a haber participado en la etapa prearbitral de integración del Tribunal arbitral.

**CAPÍTULO TERCERO**

DE LAS PRETENSIONES Y EXCEPCIONES DE LAS PARTES

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



3.1. PRETENSIONES DE LA PARTE CONVOCANTE.

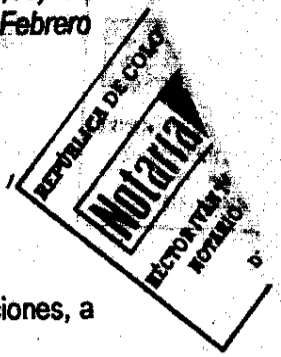
La convocante en su escrito de demanda esgrimió las siguientes pretensiones:

- 1) Que se ordene la integración, instalación, formación y elección de un TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO, compuesto por un (1) árbitro, para que Resuelva en Derecho, las diferencias surgidas con ocasión del Contrato de Arrendamiento de Local Comercial de fecha 16 de noviembre de 2007 suscrito entre las sociedades: FAJARDO MORENO & CIA. S.A., representada legalmente por el Dr. ANDRES FAJARDO VALDERRAMA, CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A., representada legalmente por ANA CRISTINA MUNEA E., como Arrendadores, quienes a su vez cedieron todos los derechos y obligaciones contenidos en el mencionado contrato de arrendamiento a la sociedad FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. quién actúa en su calidad de Vocera y Administradora del FIDEICOMISO LOCALES PREMIUM PLAZA y la ARRENDATARIA sociedad GRUPO GRUPO VALESCO LTDA., con NIT.: 830.504.561-5, con domicilio social en Medellín, representada legalmente por GISELA DEL PILAR ESCOBAR MUÑETONES, mujer, con cédula No. 43.037.032, y las coarrendatarias: LILIANA DE LA LUZ ESCOBAR M., mujer, con cédula No. 42,681.203 y FABIOLA DE JESUS MUÑETONES DE E., mujer, con cédula No. 21.960.067, ambas con residencia y domicilio en la ciudad de Medellín.
- 2) Que se declare la existencia, con fuerza vinculante para la Convocante y las Convocadas, del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL de fecha 16 de noviembre de 2007 cuyo objeto fue la entrega en arrendamiento del LOCAL COMERCIAL No. 2230 situado en el CENTRO COMERCIAL PREMIUM PLAZA P. H. ubicado en la Carrera 43 A No. 30 —25 Medellín.
- 3) Que se declare que la sociedad GRUPO VALESCO LTDA., y las señoras LILIANA DE LA LUZ ESCOBAR M. y FABIOLA DE JESUS MUNETONES DE E., incumplieron el contrato de arrendamiento de local comercial e incurrieron en mora en el pago del valor de la renta mensual dentro del término estipulado en el contrato celebrado entre las partes de fecha 16 de noviembre de 2007, cuyo objeto fue la tenencia del local comercial No. 2230 del Centro Comercial PREMIUM PLAZA P. H. de Medellín.
- 4) Que como consecuencia de lo anterior, se declare terminado el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON DESTINACION COMERCIAL suscrito entre las partes el 16 de noviembre de 2007 y cuyo objeto fue la entrega en arrendamiento del local comercial No. 2230 del Centro Comercial PREMIUM PLAZA P. H. ubicado en la Carrera 43 A No. 30 —25 Medellín.
- 5) Que como consecuencia de lo anterior, se ordene la entrega o restitución física del inmueble dentro de un término no superior a los cinco (5) días contados a partir de la fecha de ejecutoria del laudo arbitral.
- 6) Si la entrega no se hiciere voluntariamente comisione al Inspector de Policía para la diligencia de lanzamiento.
- 7) Igualmente, como consecuencia de las anteriores declaraciones, se condene a GRUPO VALESCO LTDA., LILIANA DE LA LUZ ESCOBAR M. y FABIOLA DE JESUS MUÑETONES DE E., a pagarlos siguientes valores:
  - 7-1) Al pago de la sanción pecuniaria estipulada en el contrato de arrendamiento referido, la cual asciende a la suma de QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS MIL (\$15.485.496,00).
  - 7-2) Al pago de los cánones de arrendamiento causados y no pagados por los convocados entre el periodo de septiembre 01 de 2008 al 01 de agosto de 2009 y que ascienden a la suma de SESENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y UN MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS MIL (\$61.941.984,00) en capital más el valor de los cánones de arrendamiento que se

causen en esta fecha 01 de septiembre de 2009 y hasta la fecha de restitución efectiva del inmueble.

7-3) Al pago de las cuotas de administración causadas y no pagadas por los convocados entre Agosto de 2008 a Enero de 2010 y que asciendan a la suma de TREINTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MIL SETENTA Y CINCO PESOS M. L. (\$31.263.075,00) en capital, más las cuotas de administración que se causen a partir de la fecha, esto es, desde Febrero de 2010 y hasta la fecha de restitución efectiva del inmueble.

8) Que se condene en costas y gastos a la sociedad convocada."



### 3.2. EXCEPCIONES DE LA PARTE CONVOCADA

Por su parte, la convocada, como ya se expresó no contestó la demanda ni propuso excepciones, a pesar de haber sido notificada en legal forma.

## 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.

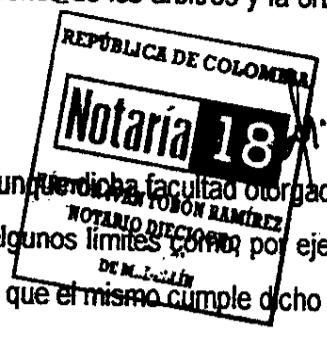
Esos tres postulados son suficientes, a juicio de este Tribunal, para saber si el mecanismo de procesamiento fue o no debido, es decir, si se desarrolló conforme con el ordenamiento jurídico.

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 aun cuando 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.

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 su contrato de arrendamiento de local comercial la misma, 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.

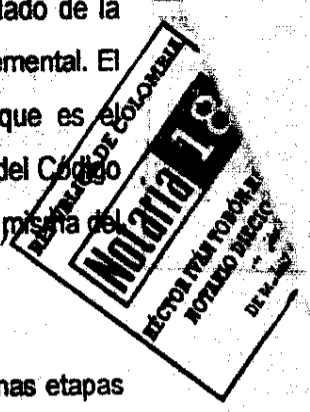
4.1.2. Bilateralidad de la audiencia: Es igualmente entendido como el derecho a la defensa o el derecho de contradicción y si se observa todo el trámite arbitral, se comprueba que a las partes se les trató paritariamente en sus solicitudes o instancias y se les garantizó el libre acceso a todos los actos 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 estuvo representada la parte convocante, pues estuvo asistida por abogado

titulado e inscrito. Por su parte, la parte convocada tuvo la misma oportunidad pero, como se expresó, no ejerció su derecho de contradicción pese a haber sido notificada en legal forma.

**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 mejor 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.

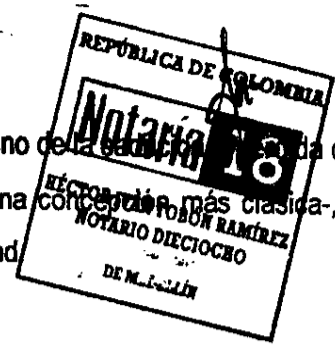
**4.2. SOBRE SU EFICACIA**

**4.2.1. Capacidad para ser parte.** La parte convocante es una persona jurídica legalmente constituida y debidamente representada. Por su parte, la sociedad convocada es persona jurídica de derecho privado, cuya existencia y representación fue documentalmente acreditada en el proceso, mediante el correspondiente certificado de existencia y representación legal debidamente expedido por la oficina de Registro Mercantil en la cual está matriculada. De igual manera, las demás integrantes de la parte convocada son personas mayores de edad y plenamente capaces.

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 quisieron, al suscribir el pacto arbitral, la transformación de ese instante preexistente por intermedio del LAUDO ARBITRAL.

**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. Por el contrario, 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 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 mercantil, como es éste, deben tenerse como legítimos contradictores ordinarios – legitimados ordinarios en la causa- a las partes de dicho contrato, valga decir, 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. Por lo tanto, de igual manera se cumple con este presupuesto, aunque se realizará un pronunciamiento más a fondo más adelante, en razón de la existencia de un contrato de "cesión de contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a locales comerciales".

4.2.7. Demanda en forma: La demanda cumple con todos sus elementos esenciales tal como se dijo al momento de admitir.

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

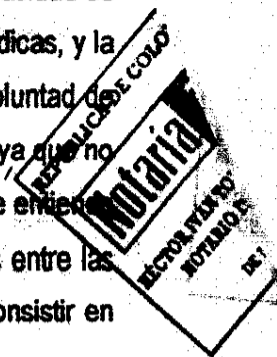
**4.3. JUICIO FINAL DE MÉRITO.**

El Tribunal, antes de referirse a los extremos de la litis, entrará a ocuparse en términos generalés 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 como error, fuerza o dolo, 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.

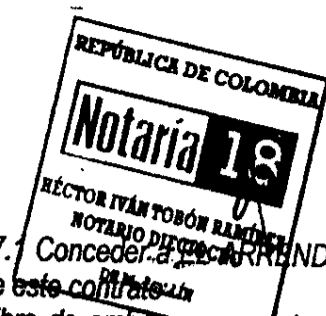


Pues bien, descendiendo al caso particular objeto de este laudo, a pesar de no ser requisito indispensable el que se plasme en escrito el contrato de arrendamiento, puesto que sólo bastaría la prueba sumaria del mismo, figura en el proceso una copia auténtica del contrato de arrendamiento aportado por el demandante como prueba de tal convención, el cual fue celebrado entre las sociedades **FAJARDO MORENO & CÍA S.A.**, y **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.**, en su condición de arrendadores, y la sociedad mercantil **GRUPO VALESCO LTDA.**, y **LILIANA DE LA LUZ ESCOBAR** y **FABIOLA DE JESÚS MUÑETONES DE E.** en calidad de coarrendatarias, el día dieciséis de noviembre del año dos mil siete (2007), sobre el inmueble ubicado en la carrera 43A No. 30-25, segundo piso, local 2140 de la P.H. CENTRO COMERCIAL PREMIUM PLAZA. El canon periódico inicialmente estipulado por la partes fue de CUATRO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS M/CTE (\$4.547.860) más IVA, pagaderos de forma anticipada dentro de los cinco (5) primeros días de cada período, tal y como lo contempla la cláusula QUINTA del contrato arimado a proceso, 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, **FAJARDO MORENO & CÍA S.A.**, y **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.**, 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 sociedad arrendataria **GRUPO VALESCO LTDA.**, de igual forma concurrió al acto a través de su representante legal acreditando su calidad como lo hicieron los anteriores. Como coarrendatarios firmaron los señores **LILIANA DE LA LUZ ESCOBAR M** y **FABIOLA DE JESÚS MUÑETONES DE E.**, ambas mayores de edad, plenamente capaces.

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:



**"SEPTIMA: OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.** 1 (...) 7.1. Conceder a EL ARRENDATARIO la tenencia y pacífico disfrute del inmueble en los términos de este contrato. 7.2. Garantizar que el inmueble arrendado, se encuentra libre de embargos, o cualquiera otra limitación de la propiedad, o afectación general, obligándose a acudir al saneamiento por cualquier perturbación de hecho o de derecho que EL ARRENDATARIO llegare a sufrir en la tenencia al inmueble. 7.3. Permitir a EL ARRENDATARIO, la adecuación, puesta en funcionamiento del local comercial y la operación de su establecimiento. 7.4. No enajenar el inmueble sin previa notificación escrita al ARRENDATARIO, enviada al menos con cuatro (4) meses de anticipación. En este caso EL ARRENDADOR deberá advertir al tercero adquirente sobre la existencia del presente contrato para que este asuma su posición contractual frente al ARRENDATARIO, de modo que este mantenga la tenencia de inmueble.(...)"

**"OCTAVA: OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO.:**

- 9.1. Pagar el canon de arrendamiento dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes.
- 9.2 Dar la destinación indicada al local.
- 9.3. Efectuar las reparaciones locativas según lo establecido en el presente contrato.
- 9.4 Devolver el local en las mismas condiciones en que le fue entregado, salvo e deterioro por el paso del tiempo.
- 9.5. Abrir el local al público el día en que se apertura al Centro Comercial."

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 y además, que estamos en presencia de un contrato válidamente celebrado entre las partes y que en consecuencia es oponible entre ellas y frente a terceras personas.

**4.3.2. DE LA CESIÓN DE LA CALIDAD DE ARRENDADOR**

A folios 22 a 26 existe copia simple de un contrato de "cesión de contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a locales comerciales". Documento que posteriormente, tras haber sido inadmitida la demanda, fue aportado por la parte convocante en copia auténtica, tal y como puede verse a folios 122 a 130 del expediente.

Será pues menester estudiar y valorar esta cesión de la calidad de arrendador, pues es esencial establecer si en efecto la cesión aludida es válida y legítima porque quien ha formulado la presente



392

acción es la "FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. "FIDUCOL", como vocera del fideicomiso LOCALES PREMIUM PLAZA, pues de ello dependerá la legitimación por activa.

Son partes de dicho acto jurídico FAJARDO MORENO & CÍA S.A., y CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A. como cedentes de sus derechos como arrendadores y la sociedad mercantil FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., en su calidad de VOCERA y ADMINISTRADORA del FIDEICOMISO LOCALES PREMIUM PLAZA, como cesionario o adquirente de los derechos de arrendamiento plasmados en el documento objeto de estudio.

A folio 122 del expediente, se puede ver que uno de los contratos de arrendamiento a ceder era el que se celebrara inicialmente con el GRUPO VALESCO LTDA. sobre el local No. 2230, ubicado en la Carrera 43 A No. 30-25, segundo piso de la P.H. CENTRO COMERCIAL PREMIUM PLAZA, nomenclatura del local que inicialmente era la de Carrera 43 A No. 30-25 local No. 2-140, tal y como puede verse en carta del 16 de octubre de 2007, folio No. 57 y emanada de la curaduría primera de Medellín, carta mediante la cual se informó de la nueva nomenclatura del inmueble referido, modificando el local al No. 2230.

La cesión realizada, al tenor del artículo 1959 del C.C.C. es válida, lícita y comporta un acto jurídico realizado entre personas plenamente capaces, sin limitaciones de declaraciones de la voluntad o expresión del consentimiento, tiene objeto lícito y causa lícita, además de las formalidades requeridas por la ley.

En cuanto a la notificación de la cesión contractual que consagra el artículo 1960 del C.C., norma que establece que "La cesión no produce efectos contra el deudor ni contra terceros, mientras no ha sido notificada por el cesionario al deudor o aceptada por éste" tenemos: Que no se allegó a este proceso arbitral documento alguno que probara la notificación de la cesión efectuada entre FAJARDO MORENO & CÍA S.A., y CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A. como cedentes de sus derechos como arrendadores y la sociedad mercantil FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., en su calidad de VOCERA y ADMINISTRADORA del FIDEICOMISO LOCALES PREMIUM PLAZA como cesionaria frente a los coarrendatarios.

No obstante, acorde con el artículo 1962 del C.C. "La aceptación consistirá en un hecho que la suponga, como la litis contestación con el cesionario, un principio de pago al cesionario, etc."

Tanto documental como testimonialmente, ha sido probado por la sociedad convocante que los deudores coarrendatarios, efectuaron un pago al cesionario y ahora convocante por valor de \$19'373.928 pesos ml, el día 30 de octubre de 2008 tal y como puede verse a folio 308 del expediente, documento que no fue tachado por las convocadas, quienes pese a haber sido notificadas no concurrieron al presente proceso.

En ese orden de ideas, se tendrá como probada la aceptación tácita de los coarrendatarios a la cesión contractual celebrada a favor del convocante.



Queda entonces pendiente de analizar la mora alegada y demás peticiones.

**4.3.3. DE LA MORA EN EL PAGO DE LA RENTA Y LA CONSECUCIONAL TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

Las pretensiones principales reclamadas por la sociedad convocante, consisten en determinar si las coarrendatarias incurrieron o no en mora en el pago del canon de arrendamiento y ordenar la consecuente entrega del inmueble en caso de mora probada, además de ordenar el pago de los accesorios correspondientes, tales como cláusula penal por incumplimiento, intereses, cuotas de administración y costas y gastos del proceso.

En primer lugar, documental y testimonialmente ha sido demostrado que las convocadas adeudan los cánones de arrendamiento causados a partir de septiembre 1 de 2008 y hasta la restitución efectiva del bien objeto de arrendamiento a la convocante, pues no hubo contestación de la demanda ni en consecuencia medios exceptivos presentados por las convocadas que demostraran a éste Tribunal lo contrario, es decir, el pago como medio exceptivo o enervatorio de la pretensión de mora en el pago de los cánones de arrendamiento contractualmente acordados.

En consecuencia, esta pretensión prosperará, ordenando el reconocimiento y pago de la cantidad de \$61'941.984 pesos ml por concepto de cánones de arrendamiento causados entre el 1 de septiembre de 2008 y hasta el 1 de agosto de 2009, más los cánones causados entre el 1 de septiembre de 2009 y hasta el día de la restitución efectiva del inmueble por parte de las convocadas a la sociedad convocante.

A efectos de cuantificación, los cánones debidos entre el 1° de septiembre de 2009 al 30 de noviembre de 2010, ascienden a la suma de \$72'265.648 pesos ml, suma resultante de multiplicar el canon mensual de \$5'161.832 por catorce (14) meses de cánones causados.

Como consecuencia de encontrarse probado la mora en el pago, también habrá lugar a declararse la terminación del contrato de arrendamiento inicialmente suscrito entre las sociedades **FAJARDO MORENO & CÍA S.A.**, y **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.**, en su condición de arrendadores, y la sociedad mercantil **GRUPO VALESCO LTDA.**, **LILIANA DE LA LUZ ESCOBAR** y **FABIOLA DE JESÚS MUÑETONES DE E.** en calidad de coarrendatarias, respecto del local No. 2230, piso segundo del **CENTRO COMERCIAL PREMIUM PLAZA P.H.**, ubicado en la Carrera 43 A No. 30-25 de la ciudad de Medellín, toda vez que al tenor del artículo 518 numeral 1° del Código de Comercio, se demostró el no pago y consecuente incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte de las convocadas, incumpliendo además el contrato de arrendamiento suscrito en sus cláusulas



TERCERA, QUINTA, OCTAVA, DECIMA PRIMERA, DECIMA QUINTA y DECIMA OCTAVA y los artículos 2000 y 2002 del Código Civil Colombiano.

Por todo, habrá de ordenarse la restitución inmediata del inmueble objeto de arriendo por parte de las convocadas y en favor del convocante dado el incumplimiento probado.

**4.3.3.1. DEL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN.**

Es una de las pretensiones consecuenciales presentadas, la cual también prosperará en virtud de haber encontrado este Tribunal que era una obligación económica y contractual a cargo de las coarrendatarias, tal y como se acordó en la cláusula DECIMA PRIMERA literal E) del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, puesto que se acordó como causal de terminación del contrato la consistente en " *La no cancelación de los servicios públicos o de administración a cargo DEL ARRENDATARIO...*" lo que hace presumir que se pactó que dicha obligación estaría a cargo de las coarrendatarias.

Asimismo, se aportó certificación en original, obrante a folio 149, proveniente de la administración de la P.H. CENTRO COMERCIAL PREMIUM PLAZA que certificó la existencia de una obligación por concepto de cuotas de administración por valor de \$31'263.075 pesos m/l hasta enero de 2010.

La suma correspondiente a las cuotas de administración causadas y no pagadas para los meses de enero 16 de 2010 a febrero 15 de 2010 y hasta el 15 de diciembre de 2010 ascienden a la suma de \$21'244.960 pesos m/l, calculadas sobre la última mensualidad certificada por valor de \$1'931.360 pesos m/l, multiplicado por once (11) cuotas causadas.

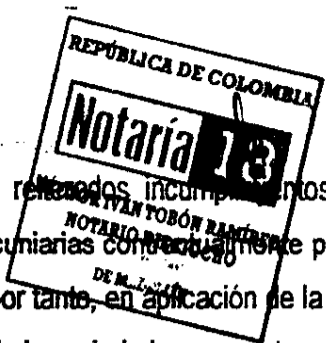
Toda vez que el documento presentado por la convocante no fue objetado ni tachado por las convocadas, el mismo es de recibo para este Tribunal y en consecuencia, se condenará a las convocadas al pago de las cuotas de administración debidas.

En consecuencia, se ordenará el pago a cargo de las convocadas por la suma de \$31'263.075 pesos m/l por concepto de cuotas de administración hasta enero de 2010 más las cuotas de administración que se causen hasta el día de la restitución efectiva, por parte de las convocadas, del inmueble arrendado a la sociedad convocante.

La suma correspondiente a las cuotas de administración causadas y no pagadas para los meses de enero 16 de 2010 a febrero 15 de 2010 y hasta el 15 de diciembre de 2010 ascienden a la suma de \$21'244.960 pesos m/l, calculadas sobre la última mensualidad certificada por valor de \$1'931.360 pesos m/l, multiplicado por once (11) cuotas causadas.

**4.3.3.2. DE LA CLÁUSULA PENAL PACTADA.**





Igualmente se probó por la sociedad convocante que hubo retrasados incumplimientos de las coarrendatarias convocadas en el pago de las obligaciones pecuniarias contractualmente pactadas, tal y como en los acápite anteriores ha quedado demostrado, por tanto, en aplicación de la cláusula penal pactada se ordenará reconocer y pagar la misma a favor de la sociedad convocante.

La cláusula DECIMO OCTAVA del contrato suscrito, estableció que la parte incumplida, en eventos de mora por no pago del canon de arrendamiento pactado, podría cobrar a la parte cumplida una suma equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento, canon que para la fecha es de \$5'161.832 pesos m/l.

En consecuencia, el valor de la pena por incumplimiento equivale a \$15'485.496 pesos m/l a favor de la sociedad convocante y a cargo de las convocadas.

**4.3.4.- COSTAS, GASTOS Y AGENCIAS EN DERECHO.**

Al prosperar la totalidad de las pretensiones formuladas por la parte convocante y teniendo en cuenta lo dispuesto por el artículo 392 numerales 1 y 2 del Código de Procedimiento Civil, el Tribunal condenará en costas a las convocadas en un cien por ciento (100%), quedando en consecuencia a cargo de las convocadas la suma de \$11'891.320 pesos m/l por concepto de honorarios de árbitro único, secretario, gastos de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia y gastos del Tribunal arbitral y protocolización del expediente.

La liquidación de las agencias en derecho a cargo de las convocadas se tasan en la cantidad de \$15'165.087 pesos m/l, suma que resulta de aplicar el literal 1.1 del artículo 6° del Acuerdo 1887 de 2003 por tratarse el proceso arbitral de un proceso de única instancia, sumas y porcentajes reducidos en un cincuenta por ciento (50%) por cuanto durante el trámite procesal no hubo mayor oposición para la sociedad convocante y en consecuencia mayor desgaste procesal, al no haber sido contestada la demanda ni haber propuesto medios exceptivos de defensa las convocadas.

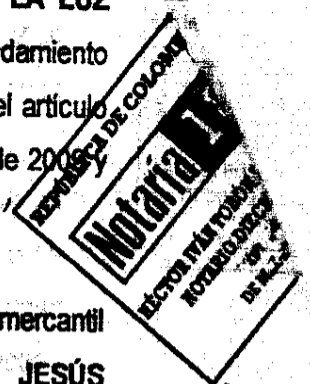
En mérito de lo expuesto, el Tribunal de Arbitramento, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, y por autoridad de la ley,

**FALLA:**

**PRIMERO:** Declárese legal y válidamente celebrado y declarar terminado, el contrato de arrendamiento celebrado el día 16 de noviembre de 2007 entre las sociedades mercantiles **FAJARDO MORENO & CÍA S.A.**, y **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.** como arrendadores y **GRUPO VALESCO LTDA.**, **LILIANA DE LA LUZ ESCOBAR** y **FABIOLA DE JESÚS MUÑETONES DE E.** en calidad de coarrendatarias, con fundamento en lo dispuesto en el numeral

1º del artículo 518 del Código de Comercio, respecto del local No. 2230, ubicado en la Carrera 43 A No. 30-25, segundo piso de la P.H. CENTRO COMERCIAL PREMIUM PLAZA.

**SEGUNDO:** Declarar que las coarrendatarias **GRUPO VALESCO LTDA., LILIANA DE LA LUZ ESCOBAR y FABIOLA DE JESÚS MUÑETONES DE E.**, incumplieron el contrato de arrendamiento suscrito por la causal de mora en el pago de los cánones consagrada en el numeral 1º del artículo 5818 del Código de Comercio de arrendamiento pactados, a partir del mes de noviembre de 2008 hasta el día de la entrega efectiva del inmueble arrendado a la sociedad convocante.



**TERCERO:** Como consecuencia de las anteriores declaraciones, se ordena a la sociedad mercantil **GRUPO VALESCO LTDA., a LILIANA DE LA LUZ ESCOBAR y FABIOLA DE JESÚS MUÑETONES DE E.** en calidad de coarrendatarias, la restitución del bien a más tardar dentro los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, bien que en la actualidad ocupan en virtud del contrato de arrendamiento celebrado con las sociedades mercantiles **FAJARDO MORENO & CÍA S.A. y CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.** como cedentes de sus derechos como arrendadores, entregando el bien referido a la sociedad mercantil **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.,** en su calidad de **VOCERA y ADMINISTRADORA** del FIDEICOMISO **LOCALES PREMIUM PLAZA,** quien es **CESIONARIA** del contrato de arrendamiento del bien que se ubica en la siguiente dirección: Carrera 43 A No 30-25 de Medellín, CENTRO COMERCIAL PREMIUM PLAZA P.H., local 2230.

**CUARTO:** Con fundamento en el incumplimiento contractual a que se refieren los numerales PRIMERO y SEGUNDO de la parte resolutive de este laudo, se condena a la sociedad mercantil **GRUPO VALESCO LTDA,** identificada con NIT No. 830.504.561-5 y a las señoras **LILIANA DE LA LUZ ESCOBAR,** identificada con C.C. No. 42'881.203 y **FABIOLA DE JESÚS MUÑETONES DE E.,** identificada con C.C. No. 21.960.067 a pagar solidariamente a **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** las siguientes sumas de dinero:

**1. POR CONCEPTO DE CÁNONES DE ARRENDAMIENTO:**

A. La suma de \$61'941.984 pesos m/l por concepto de cánones de arrendamiento causados entre el 1 de septiembre de 2008 y hasta el día 31 de agosto de 2009.

B. La suma de \$72'265.648 pesos m/l por concepto de cánones causados entre el 1 de septiembre de 2009 y hasta el día al 30 de noviembre de 2010.

C. Por las sumas de dinero que se causen y no se paguen por concepto de canon de arrendamiento, desde el día 1 de diciembre de 2010 y hasta el día de la restitución efectiva del inmueble por parte de las convocadas a la sociedad convocante.

**2. POR CONCEPTO DE CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN:**



- A. La suma de de **\$31'263.075 pesos m/l** por concepto de cuotas de administración desde agosto 15 de 2008 y hasta enero 15 de 2010.
- B. La suma de **\$21'244.960 pesos m/l** correspondiente a las cuotas de administración causadas y no pagadas para los meses de enero 16 de 2010 y hasta el 15 de diciembre de 2010.
- C. Por las sumas de dinero que no se paguen por concepto de cuotas de administración que se causen desde el día 16 de diciembre de 2010 y hasta el día de la restitución efectiva del inmueble por parte de las convocadas a la sociedad convocante.

**3. POR CONCEPTO DE CLÁUSULA PENAL:**

La suma de **QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS MIL (\$15.485.496)** a título de multa o pena, de acuerdo con lo dispuesto en la cláusula DÉCIMO OCTAVA del contrato de arrendamiento celebrado el 16 de noviembre de 2007 entre las partes.

**QUINTO:** Condenar en costas, gastos y agencias en derecho a las convocadas **GRUPO VALESCO LTDA**, identificada con NIT No. 830.504.561-5 y a las señoras **LILIANA DE LA LUZ ESCOBAR**, identificada con C.C. No. 42'881.203 y **FABIOLA DE JESÚS MUÑETONES DE E.**, identificada con C.C. No. 21.960.067, conforme se dijo en la parte motiva de la providencia, con fundamento en lo dispuesto en los numerales 1° y 2° del artículo 392 del Código de Procedimiento Civil, por haber prosperado todas las pretensiones formuladas. A efectos de tasación se su remite a lo liquidado en la parte motiva de ésta providencia, así:

**POR COSTAS Y GASTOS PROCESALES:** La suma de **\$11'891.320 pesos m/l**, correspondientes a honorarios de árbitro y secretario, gastos de funcionamiento del Tribunal arbitral, gastos de administración del Centro de arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia y gastos de protocolización del expediente.

**POR AGENCIAS EN DERECHO:** La suma de **\$15'165.087 pesos m/l**.

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



SÉPTIMO: Disponer que el Árbitro único rinda cuentas de los gastos ocasionados por el trámite del arbitramento y proceder a la protocolización del expediente en la Notaría 18 del círculo Notarial de Medellín.

El Árbitro,

*Octavio Giraldo Herrera*  
**OCTAVIO GIRALDO HERRERA**  
Árbitro Único



El Secretario,

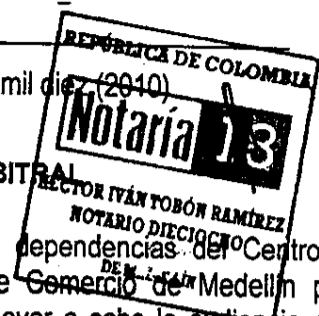
~~\_\_\_\_\_~~  
**LUIS GUILLERMO RODRÍGUEZ D'ALLENAN**

PROCESO ARBITRAL DE FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. CONTRA GRUPO VALESCO  
LTDA. Y OTROS

Medellín, veintiséis (26) de noviembre de dos mil diez (2010)

AUDIENCIA PARA PROFERIR LAUDO ARBITRAL

En la fecha, a las dos y media de la tarde (2:30 p.m.), en las dependencias del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, se reunió el Tribunal de Arbitramento con el objeto de llevar a cabo la audiencia para proferir el laudo arbitral.



Asistió únicamente el apoderado de la parte convocante.

En este estado de la audiencia el Árbitro manifiesta que de acuerdo con el artículo 154 del Decreto 1818 de 1998, el secretario leerá en voz alta las consideraciones más relevantes del laudo y su parte resolutive.

El Secretario procede en tal sentido, se notifica a las partes y se le entrega copia auténtica del mismo al apoderado de la parte convocante.

Lo resuelto queda notificado en audiencia.

Para constancia firman quienes intervinieron en la audiencia.

El Árbitro,

*Octavio Giraldo Herrera*  
OCTAVIO GIRALDO HERRERA

El apoderado de la parte convocante,

*J. Elías Araque*  
J. ELIAS ARAQUE

El Secretario,

*Luis Guillermo Rodríguez d'Alleman*  
LUIS GUILLERMO RODRÍGUEZ D'ALLEMAN



**OCTAVIO GIRALDO HERRERA**  
**ABOGADO U.P.B.**

Medellín, diciembre 21 de 2010-12-21

**Señora**  
**MERCEDES PALACIO**  
**NOTARIA 18 DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN**  
**LA CIUDAD**

Referencia: Protocolización expediente.

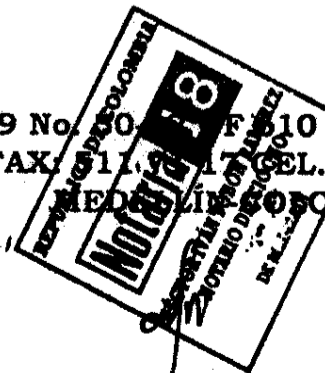
Cordial Saludo,

En mi calidad de Arbitro del Tribunal de Arbitramento entre Fiduciaria Corficolombiana contra Grupo Valesco y otras, me permito hacerle entrega del expediente original (399 folios) con el fin de que se proceda a su protocolización.

Atentamente,

**Octavio Giraldo Herrera.**  
**Arbitro**  
T.P. 124.360 del C.S.J.

CARRERA 49 No. 10-10 F. 510 ED. GRANCOLOMBIA  
TELEFAX: 511.9117 TEL. 322.31.02



Medelín, **21** de **DICIEMBRE** de **2010**.  
Fiel Copia de la Escritura  
Pública N° 7512 de 29 DICIEMBRE de 2010  
Expedida y Autorizada en DOCE Hojas Úti  
Se destina para INTERESADO  
Medellín 06 ENE 2011