

**AUDIENCIA PARA LAUDO ARBITRAL**  
**SOCIEDAD PRODUCTORA DE TEXTILES Y COMERCIALIZADORA LTDA.,**  
**CONTRA SOCIEDAD PRODUCTORA TEXTIL LTDA., (SOPROTEX LTDA.)**

A los veinte y ocho (28) días del mes de marzo de dos mil once (2011), siendo las tres y treinta la tarde (3.30 p.m.), , en las dependencias del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, se constituyó en audiencia pública el Tribunal de Arbitramento integrado por el abogado MAURICIO VELANDIA, obrando en calidad de árbitro y la secretaria CLAUDIA BOTERO MONTOYA, , con el fin de emitir el laudo arbitral que pone fin al proceso promovido por SOCIEDAD PRODUCTORA DE TEXTILES Y COMERCIALIZADORA LTDA., CONTRA SOCIEDAD PRODUCTORA TEXTIL LTDA., (SOPROTEX LTDA.)

Asistió el apoderado de la parte convocante.

La Secretaria dio lectura a los puntos más importantes del Laudo y fueron notificadas las partes en estrados, todo de conformidad con lo señalado por el Código de Procedimiento Civil Colombiano.

Concluida la lectura se firma esta acta por las partes comparecientes, en constancia de notificación por estrados y se les hace entrega de copia del laudo como sigue:

Primera copia que presta mérito ejecutivo a la parte convocada.  
Segunda copia sin mérito ejecutivo a la parte convocante

  
**MAURICIO VELANDIA**  
ARBITRO

  
**CARLOS ANDRES ARISTIZABAL A**  
APODERADO DEL CONVOCANTE

  
**CLAUDIA BOTERO MONTOYA**  
Secretaria

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**SOCIEDAD PRODUCTORA DE TEXTILES Y COMERCIALIZADORA LTDA.,**  
**CONTRA SOCIEDAD PRODUCTORA TEXTIL LTDA., (SOPROTEX LTDA.)**

---

A los veinte y ocho (28) días del mes de marzo de dos mil once (2011), siendo las tres y treinta la tarde (3.30 p.m.), en las dependencias del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, se constituyó en audiencia pública el Tribunal de Arbitramento integrado por el abogado MAURICIO VELANDIA, obrando en calidad de árbitro y la secretaria CLAUDIA BOTERO MONTOYA, con el fin de emitir el siguiente laudo arbitral que pone fin al proceso promovido por la sociedad PRODUCTORA DE TEXTILES Y COMERCIALIZADORA LTDA., contra la SOCIEDAD PRODUCTORA TEXTIL LTDA., (SOPROTEX LTDA.) parte llamada al arbitraje. La decisión se profiere en derecho.

**CAPITULO PRIMERO**  
**ANTECEDENTES**

**I. CONVOCATORIA E INTEGRACION DEL TRIBUNAL Y DILIGENCIAS ARBITRALES**

El día siete (7) de abril de 2010 se radicó en el Centro de Conciliación, arbitraje y amigable composición de la Cámara de Comercio de Medellín solicitud de convocatoria a integración de Tribunal de Arbitramento por parte de la sociedad PRODUCTORA DE TEXTILES Y COMERCIALIZADORA LTDA., contra la SOCIEDAD PRODUCTORA TEXTIL LTDA., (SOPROTEX LTDA.)

Por oficio del ocho (8) de abril de 2010, fue comunicada dicha solicitud a la parte convocada. Tuvo lugar la reunión para nombramiento de árbitro de común acuerdo el día veinte y siete (27) de abril de 2010. La parte convocada no se presentó y aportó excusa. El día veinte y nueve (29) de abril de 2010, se efectuó el respectivo sorteo ante la Revisoría Fiscal del Centro, en la cual resultó elegido el Doctor Mauricio Velandia Castro como árbitro principal y el Dr. Sergio Alberto Mora Gomez, como árbitro suplente. El abogado Mauricio Velandia fue notificado del nombramiento en la misma fecha, manifestando su aceptación al cargo. Dicho nombramiento fue debidamente informado a las partes (fls 66 - 67 del cuaderno I).

El 24 de mayo de 2010, por solicitud del Tribunal y en su nombre, el jefe de la Unidad de Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín convocó a las partes para que el día 28 de mayo de 2010 tuviera lugar la audiencia de instalación (fls 82 cuaderno). En esa fecha el Tribunal reunido conforme a ley y con la asistencia del apoderado de la convocante, declaró formalmente instalado el Tribunal. El árbitro designó como Secretaria a la abogada Claudia María Botero Montoya, quien aceptó el cargo, en el mismo acto tomó posesión y recibió el expediente. Así mismo, se le reconoció personería al abogado WILFREDO ADARVE CUELLAR, para que ejerciera el derecho de postulación dentro del proceso arbitral a nombre de la parte convocante de acuerdo con el contenido y alcance del poder que le fue otorgado. Así mismo, se fijó como sede de funcionamiento del Tribunal y de la Secretaría, las oficinas del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín, situadas en la Avenida Oriental Nro. 52-82, 7º piso. El Tribunal inadmite la demanda arbitral y concede un término de cinco días para subsanar los requisitos, término dentro del cual fueron debidamente subsanados (Fls 88 - 89). El día diez y seis (16) de julio de 2010 se celebró audiencia dentro de la cual se reconoce personería a los abogados CARLOS ANDRES ARISTIZABAL ALZATE Y LINA MARIA PIEDRAHITA DUQUE, para que ejercieran el derecho de postulación dentro del proceso arbitral a nombre de la parte convocante y convocada respectivamente; así mismo se corrió traslado a la apoderada de la convocada tal como consta a folio 94 y 95 del cuaderno.

La parte provocada dio respuesta a la demanda en la debida oportunidad legal y propuso excepciones de mérito. (Fls 103 a 114 del cuaderno). En tal sentido lo refirió la secretaria y en consecuencia se dio traslado a la parte convocante, de las excepciones propuestas por la parte convocada, así mismo se dispuso celebrar audiencia de conciliación el día primero (1) de septiembre de 2010.

La parte convocante mediante escrito presentado el día 17 de agosto de 2010 obrante a fls 122 - 128 del cuaderno, descurre las mencionadas excepciones.

Siendo la fecha y una vez abierta la audiencia de conciliación con lo dispuesto por el artículo 101 del C.P.C, no se logró acuerdo entre las partes, toda vez que la parte convocada no asistió ni presentó excusa de

su inasistencia dentro de la oportunidad legal. Tampoco se pidió modificación de pruebas; en consecuencia el Tribunal procedió a fijar los honorarios y los gastos del proceso, los cuales fueron consignados en tiempo oportuno por ambas partes.

El día catorce (14) de octubre de dos mil diez (2010) tuvo lugar la primera audiencia de trámite, dentro de la cual el Tribunal estudió la competencia y se declaró competente al tenor de las piezas procesales que obraban en el expediente. Así mismo decretó las pruebas pedidas por las partes y de oficio.

Surtida la instrucción se llevó a cabo la audiencia de alegaciones, en la cual la parte convocante hizo uso de la palabra y presentó sus alegatos por escrito y la convocada presentó sus alegatos por escrito previa excusa la cual fue aceptada por el Tribunal sin que se presentaran recursos frente a la decisión. La Secretaría recibió y anexó al expediente dentro de la misma audiencia ambos alegatos.

En auto de marzo dieciocho (18) de 2011 el Tribunal fijó fecha para proferir el laudo, hallándose en tiempo oportuno para ello, dada la iniciación del término legal.

## **II. SINTESIS DE LOS HECHOS DE LA DEMANDA**

La convocatoria se basa en los siguientes hechos:

Entre la sociedad convocante y convocada se suscribieron contratos denominados "contrato de concesión sobre espacio físico comercial". De acuerdo con la ejecución del contrato afirma estar en presencia del mencionado contrato atípico de concesión de espacio físico.

La sociedad convocante afirma que la convocada ha incumplido en reiteradas oportunidades con algunas de las obligaciones pactadas en los mencionados contratos.

La parte convocada contestó la demanda arbitral dentro de la debida oportunidad legal y manifestó que los contratos celebrados denominados como concesión sobre espacio físico comercial son en realidad contratos típicos de arrendamiento de local comercial.

Así mismo afirma que ha cumplido con sus obligaciones y propone a su vez y como excepción petición antes de tiempo.

### **III. PRETENSIONES DE LA DEMANDA**

**PRIMERA:** Que se declare terminado el contrato de concesión de espacio físico comercial suscrito por las partes el día 1 de febrero de 2008.

**SEGUNDA:** Que igualmente se declare terminado el contrato de concesión de espacio físico comercial suscrito por las partes el día 1 de julio de 2008.

**TERCERO:** Que se declare terminado el contrato de concesión de espacio físico comercial suscrito por las partes el día 1 de mayo de 2009.

**CUARTA:** Que como consecuencia de la terminación de los contratos antedichos, se ordene la entrega inmediata de los espacios físicos comerciales entregados contractualmente en concesión.

**QUINTA:** Que se condene en costas del proceso y agencias en derecho a la CONCESIONARIA, Sociedad Productora Textil Ltda. Representada legalmente por la Señora Angela María Merino Calle.

### **IV. LOS ALEGATOS DE CONCLUSIÓN**

En su intervención, el apoderado de la parte convocante se ratifica en los hechos y pretensiones de la demanda, manifestando que el querer de las partes fue la celebración de los contratos denominados como concesión de espacio físico comercial y no de arrendamiento; que no se probó la existencia de vicios en el consentimiento para la celebración de dichos contratos y adicionalmente se trataba de personas con experiencia en el comercio y que en virtud del principio de la primacía de la voluntad, optaron por la celebración del referido contrato de concesión y no por el contrato de arrendamiento de local comercial, a pesar de que las facturas expresaran lo contrario en virtud de un error del funcionario encargado de las mismas.

A su turno, la parte convocada, manifiesta que a lo largo del proceso quedó probado que se trató de la celebración de contratos de arrendamiento sobre local comercial y que en consecuencia forzoso es

atenerse a la regulación que trae el código de comercio sobre los mismos; adicionalmente que estos se renovaron automáticamente y no hubo desahucio, por ende se ratifica en la excepción propuesta.

## **CAPITULO SEGUNDO**

### **CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL**

La convocante presentó un caso donde pretende que con base en unos contratos de concesión de espacio, se declare: i) el incumplimiento de la parte convocada por no pagar una suma de dinero y/o ii) se declare por terminado el contrato con ocasión de la facultad de terminación unilateral, avisando dentro del plazo determinado por las partes, buscando como consecuencia que el Tribunal ordene a la convocada entregar el espacio al concedente.

A su vez, la convocada alegó como argumentación principal en su defensa que los contratos presentados por la convocante eran unos contratos de arrendamiento, siendo obligatorio para darlos por terminados el presentar un desahucio. Además alega que siempre ha estado al día con sus obligaciones contractuales. Finalmente señala que los contratos en cuestión se encuentran renovados.

Una vez estudiadas las pruebas allegadas al expediente por las partes, así mismo las practicadas de manera oficiosa, este Tribunal encuentra que:

- 1. No se demostraron las características usuales para que se configure el contrato de concesión de espacio público.**

Estima este Tribunal que el contrato atípico de concesión de espacio consiste en una hipótesis de comportamiento donde un comerciante concede un espacio de su establecimiento de comercio a otro comerciante, prometiéndole el primero al segundo la circulación de su clientela por el espacio concedido, pudiendo el segundo desarrollar su empresa y vender sus mercancías en ese espacio, y en contraprestación el segundo le pagará al primero una remuneración que acuerden entre ellos.

Las características especiales para que este contrato atípico se presente, en especial son:

- i) La existencia de una masa de personas que frecuente el establecimiento del concedente para ser aprovechada por el concesionario;
- ii) La concesión de un espacio dentro de otro; y
- iii) La permanencia del concedente en el espacio que rodea al del concedido, para que en él circule la masa existente de personas que lo frecuentan.

Tres son las características propias para la existencia del contrato de concesión de espacio.

Dentro del expediente no aparece probada alguna prestación del concedente donde permita al concesionario aprovecharse del flujo de la clientela que lo frecuenta, para que éste pueda vender sus mercancías. Se evidencia que las partes en conflicto desarrollan su actividad en el mercado de la confección, pero no se reflejó ninguna clientela habitual, ni flujo de la misma, alrededor del espacio entregado para uso del contratante.

En cuanto a la demostración de la permanencia del concedente en el espacio para que en él circule la masa de personas que lo frecuentan, se tiene que se demostró todo lo contrario, dado que se estableció que el concedente trasladó su actividad a otro lugar diferente, sin que ello tuviere efecto en la actividad del contratante del espacio, quien siguió con el goce del sitio y con su actividad comercial, sujeto a su propio flujo de clientela.

En corto, no se demostró dentro del expediente que el objeto del contrato suscrito entre las partes fuera el uso de un flujo de clientela que frecuenta un sitio, que es exactamente donde está ubicado el espacio que el concedente entrega al concesionario para que éste pueda ofrecer sus productos.

Lo que se demostró fue una relación simple donde se permite el goce de un espacio para el funcionamiento de un establecimiento de comercio a cambio de una remuneración.

Entonces para este Tribunal lo que se acordó entre las partes fue el goce de un inmueble a cambio de un precio determinado, sin involucrar dentro del objeto el flujo de una clientela de otro que queda dispuesta a la oferta de otro, no siendo posible su calificación como contrato de concesión de espacio.

## **2. Lo probado en el expediente por las partes es más del terreno de los contratos de arrendamiento de local comercial**

De acuerdo con las normas propias de interpretación de los contratos privados, se tiene que conocida la intención de las partes debe atenderse a ella, inclusive por encima de las palabras escritas.

Dentro del expediente se encuentra probado que las partes al suscribir el contrato puesto a estudio del Tribunal lo denominaron "concesión de espacio." Entonces a primera vista debería pensarse que se trata de un negocio sujeto a las características del contrato así denominado, para que prime la intención de las partes.

Sin embargo, dentro del sistema de derecho continental la autonomía de la voluntad se encuentra limitada a instancia de normas de orden público. En materia contractual ocurre igual, ya que el diseño del contrato le corresponde a las partes, quienes generalmente poseen autonomía para escoger el contenido, sin embargo existen algunas normas de orden público, imperativas, que contienen derechos, de obligatoria observancia para las partes, inclusive así ellas dispusieran en contrario.

Entonces, es necesario atenderse a la intención de las partes, pero nunca ello puede conllevar a que frente a la existencia de un contrato con reglamentación imperativa se le permita a las partes derogar las prestaciones obligatorias para ese modelo contractual.

En el artículo 524 del Código de Comercio señala que los mandatos atinentes a las normas de arrendamiento de locales comerciales son imperativas, no siendo oponible las estipulaciones de las partes.

Por ello, en el supuesto que estén presentes dentro de una relación jurídico negocial los elementos esenciales del contrato de arrendamiento

de local comercial, deben las partes ceñirse en su relación a lo dispuesto en las normas imperativas, no pudiendo disponer en contrario.

En el caso que ocupa a este Tribunal, se demostró que la relación de las partes consistió en permitir el goce de unos inmuebles para la explotación de un establecimiento de comercio, a cambio de una remuneración que acordaron las partes, concluyendo que tal prestación está definida en nuestros códigos como contrato de arrendamiento.

La contratación de una prestación como la indicada en el párrafo anterior deja a las partes atadas a todo un contenido normativamente impuesto en las relaciones de arrendamiento, el cual es obligatorio y no puede ser limitado con cláusulas acordadas por las partes que contradigan las normas impositivas.

Bajo lo dicho la relación presentada a estudio de este Tribunal genera unos contratos de arrendamiento de local comercial que se rige por normas imperativas.

### **3. No fue allegado al expediente prueba de desahucio por la cual el arrendador solicite la entrega del inmueble al arrendatario**

Dentro las normas imperativas propias del contrato de arrendamiento de local comercial se destaca la figura del desahucio, entendida como la carga que tiene el arrendador para que en caso de dar por terminado el contrato le avise al arrendatario con seis meses de antelación a la fecha de terminación, para que este pueda preparar la migración de su negocio a otro lugar, so pena de entenderse renovado el contrato.

En este asunto no se presentó prueba de la entrega de un desahucio al arrendatario, seis meses antes de la terminación de los contratos, por tanto no es posible solicitar la resolución de los contratos unilateralmente sin el cumplimiento de dicho requisito, así las partes hubiere establecido en el contrato suscrito entre ellas que lo podrían hacer en cualquier momento con aviso de 30 días calendario, pues como se indica la norma imperativa está por encima de lo estipulado por la partes en prestaciones de arrendamiento de local comercial.

Caso particular a tratar es que dentro del expediente aparece una carta donde refiriéndose a uno de los inmuebles se informa por parte del arrendador al arrendatario que da por terminado de forma inmediata el contrato suscrito entre las partes, pero la comunicación no hace referencia alguna sobre la terminación del contrato por vencimiento del plazo establecido por las partes, que es la verdadera naturaleza del desahucio. En criterio de este Tribunal el documento contiene una terminación unilateral e instantánea más no un desahucio, figura en la cual se alega como causa para terminar el contrato la llegada del plazo establecido por las partes para el negocio. En una, la causa de la terminación es la exclusiva voluntad de una de las partes del contrato para escoger esa fecha y, en la otra, la causa para darlo por terminado es la llegada de la fecha que fijaron las partes para la terminación del contrato.

**4. La convocante también alega terminación por incumplimiento en la obligación de pago de servicios públicos en cabeza de la convocada. Para este Tribunal no puede calificarse el incumplimiento de la obligación que alega la convocante, pues no probó la existencia de la obligación**

La convocante alega la terminación del contrato en la medida que la convocada le incumplió el pago de unas obligaciones, particularmente el pago de servicios públicos, los cuales se acordaron desde un principio en forma verbal, por fuera del contrato escrito, los cuales fueron sufragados cumplidamente en una época pero incumplidos ahora.

Por su parte la convocada indica que dicha obligación es inexistente y que nunca fue establecida verbalmente, y que estos pagos comenzaron a ser cobrados de un momento a otro, sin previo arreglo, entendiendo la remuneración por el goce como un pago integral cobijando todo.

La parte convocante dentro de las oportunidades para aportar pruebas no demostró la existencia de la obligación de pagar los servicios públicos a cargo de la convocada, limitándose a afirmar la obligación sin tener prueba de ello. Otra hubiera sido la situación si como por ejemplo aporta los recibos de pago anteriores al supuesto incumplimiento, con lo cual hubiera demostrado la existencia de la obligación, trasladando la carga de la prueba a la convocada.

No estando probado el vínculo obligacional, resulta imposible hablar de su incumplimiento.

#### **5. Sanciones procesales por el comportamiento de las partes dentro de este Arbitramento**

Teniendo en cuenta que la parte convocada no asistió a la audiencia de conciliación citada, y que tampoco presentó excusa al respecto, procede la sanción jurídica por dicha situación, de acuerdo con el numeral 3 del parágrafo 2 del artículo 101 del Código de Procedimiento Civil.

#### **6. Honorarios del perito:**

Mediante auto de noviembre 26 de 2010 de 2010 se fijaron honorarios provisionales al perito a cargo de la convocada. Con fundamento en los Acuerdos 1518 de 2002 y 1852 de 2003, del Consejo Superior de la Judicatura, y lo dispuesto en el artículo 36 del primero de estos ordenamientos, se fijan los honorarios definitivos.

### **CAPITULO III**

#### **DE LA DECISION ARBITRAL**

Por lo expuesto y sin necesidad de mas consideraciones, este Tribunal de Arbitramento, administrando justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley en virtud de lo anterior,

#### **Resuelve**

**PRIMERO:** Declarar infundadas todas las pretensiones de la parte convocante.

**SEGUNDO:** En consideración al trabajo desplegado, se fija como honorarios definitivos al perito, la suma de UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000), los cuales fueron cancelados por la parte convocada.

**TERCERO:** Se condena en costas y agencias en derecho a la parte convocante de la siguiente manera:

a) Por la suma de un millón seiscientos treinta y cinco mil ciento veinte y cinco pesos m.l. (\$1.635.125,00), depositada por la parte demandada por concepto de honorarios de los árbitros y gastos del proceso, como parte a su cargo.

b) Por la suma de un millón de pesos (\$1.000.000), de honorarios definitivos del perito.

c) Por la suma de un millón de pesos (\$1.000.000), como agencias en derecho.

La parte deudora deberá efectuar el pago a la sociedad convocada, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este laudo.

CUARTO: Se fija multa por valor de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales a cargo de la sociedad convocada y de conformidad con lo prescrito en el Acuerdo 1117 de 2001, emanado de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, así:

a. Nombres completos de la sancionada: SOCIEDAD PRODUCTORA TEXTIL LTDA., (SOPROTEX LTDA.).

b. Dirección del lugar de habitación o sitio de trabajo del sancionado, consignada en la pertinente actuación: La dirección que reposa en el expediente arbitral es la siguiente: Calle 13 Sur número 52-120 Municipio de Medellín.

c. Cuantía de la obligación y término en el cual deba cancelarse: la sanción corresponde a cinco (5) salarios mínimos legales mensuales por concepto de no asistir ni justificar la no asistencia en la audiencia de conciliación arbitral de que trata el parágrafo 2º del artículo 101 del Código de Procedimiento Civil.

El término que tiene la sancionada para cancelar la obligación es de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de la presente audiencia, de los cuales si no los paga, el Tribunal Arbitral remitirá copia de esta providencia al Consejo Superior de la Judicatura para que haga efectivo el cobro de la sanción.

d. Indicación del número de cuenta: La multa acá impuesta deberá ser cancelada a órdenes de La Nación en la cuenta del Banco Popular No. 050-00118-9, denominada DTN - Multas y Caucciones - Consejo Superior de la Judicatura, Código Rentístico 5011-02-03 dentro del término establecido en el literal anterior, de lo cual deberá allegar copia del recibo de pago.

QUINTO: Ejecutoriado el laudo, el Tribunal hará la liquidación final de los gastos, entregará los honorarios adeudados, cubrirá los gastos pendientes y presentará cuanta razonada de la gestión obligándose a devolver el saldo si lo hubiere.

SEXTO: Agotado el trámite antes señalado, el Tribunal protocolizará el expediente en una de las notarías de Medellín.

SEPTIMO: Expídase y entréguese a cada una de las partes, copia auténtica del presente laudo. La copia que corresponda a la parte convocada deberá llevar la constancia de que es primera copia, con mérito ejecutivo y con nota de ejecutoria del laudo puesta por la Secretaría del Tribunal, una vez que el mismo haya quedado en firme.



**MAURICIO VELANDIA**  
ARBITRO



**CLAUDIA BOTERO MONTOYA**  
Secretaria