

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO DE TERMINALES DE TRANSPORTE DE
MEDELLÍN S.A CONTRA. COMCEL S.A**

AUDIENCIA DE LAUDO ARBITRAL

Medellín, dieciséis (16) de septiembre de dos mil catorce (2014)

En la fecha, a las dos de la tarde (2:00 p.m.), en el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, se constituyó en audiencia el Tribunal de Arbitramento integrado para resolver el litigio promovido por la sociedad **TERMINALES DE TRANSPORTE DE MEDELLÍN S.A** en contra de **COMCEL S.A.**, con el fin de llevar a cabo audiencia de fallo arbitral.

Asistieron además a la audiencia:

- El apoderado judicial de **TERMINALES DE TRANSPORTE DE MEDELLÍN.**,
Dr. **LEONEL URREGO MURILLO**
-
- El apoderado judicial de **COMCEL S.A**, Dr. **PABLO JOSE DE LOS REYES**

El secretario dio lectura de las consideraciones más relevantes del laudo y de su parte resolutive conforme a lo dispuesto por el artículo 154 del decreto 1818 de 1998.

Acto seguido, se les entregó las siguientes copias auténticas del presente laudo, así:

Al apoderado de la parte convocada, **COMCEL S.A.**, primera copia con mérito ejecutivo.

Al apoderado de la parte convocante **TERMINALES DE TRANSPORTE DE MEDELLÍN S.A**, segunda copia sin mérito ejecutivo.

A la Cámara de Comercio de Medellín, segunda copia sin mérito ejecutivo.

El laudo arbitral expedido en la fecha queda notificado en estrados.

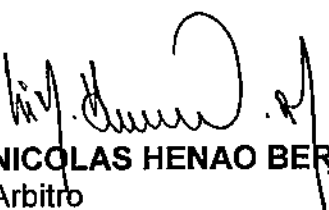
Finalmente, en el evento de que las partes presenten solicitudes de aclaración y complementación del laudo, las mismas serían resueltas en audiencia que se celebraría el día viernes 25 de septiembre de 2013 a las dos de la tarde 2:00 p.m.

Lo decidido quedó notificado en estrados.

Lo decidido quedó notificado en estrados.

Agotado el objeto de la audiencia, se declaró cerrada a las 6:15 p.m. y se firma por los que en ella intervinieron.


FERNANDO OSSA ARBELAEZ
Árbitro Presidente


NICOLAS HENAO BERNAL
Árbitro


JUAN ANTONIO GAVIRIA GIL
Árbitro


LEONEL URREGO MURILLO
Apoderado Convocante


PABLO JOSE DE LOS REYES
Apoderado Convocada


CARLOS MARIO ESPINOSA CUADROS
Secretario

**TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO - TERMINALES DE TRANSPORTE DE
MEDELLÍN S.A - COMCEL S.A**

LAUDO ARBITRAL

Siendo las dos de la tarde (2:00 p.m.), del diez y seis (16) de septiembre de dos mil catorce (2014), sesionó el Tribunal de Arbitramento con el fin de proferir el correspondiente laudo. A la audiencia asistieron los apoderados de las partes.

ANTECEDENTES

I. CONVOCATORIA E INTEGRACIÓN DEL TRIBUNAL.

Con fecha veinticuatro de agosto de 2012, la sociedad Terminales de Transporte de Medellín S.A. presentó ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, solicitud de convocatoria de un Tribunal de Arbitramento para que este dirimiera el conflicto que dijo tener frente a la sociedad COMCEL S.A. y con fundamento en la Cláusula Décima Sexta del Contrato de Arrendamiento No. 943^a 95 suscrito el 6 de abril de 1995, cuyo texto es el siguiente:

“DÉCIMA SEXTA. CLÁUSULA COMPROMISORIA: Todas las diferencias que surjan entre las partes como consecuencia de la interpretación y cumplimiento del presente contrato, serán decididas por un tribunal de Arbitramento, integrado por tres (3) árbitros, los cuales serán designados de común acuerdo entre las partes y en caso de no ser posible ello por la Cámara de Comercio de Medellín, a solicitud de cualquiera de las partes. El Tribunal fallará en derecho y sesionará en la ciudad de Medellín. Se entiende por parte la persona o grupo de personas que sostengan una misma pretensión. Para los efectos del Decreto 2279 de 1983, las partes consignan las siguientes direcciones, cuya variación deberá avisarse entre ellas, so pena de que las notificaciones se surtan válidamente en el lugar inicialmente indicado.....”.

De conformidad con la Ley y con el Pacto Arbitral, el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín citó a los representantes legales de las partes para que de común acuerdo designaran los árbitros que deberían dirimir el conflicto. Como no se logró la designación por las partes, el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición procedió a nombrar como árbitros a los abogados Marco Antonio Gaviria Gil, Fernando Ossa Arbeláez y Nicolás Henao Bernal, quienes oportunamente aceptaron el encargo.

II. DILIGENCIAS ARBITRALES

Admitida la demanda y surtido el traslado correspondiente, la convocada la replicó en tiempo oportuno oponiéndose a las pretensiones y formulando excepción de mérito, como más adelante se indica.

Como no se logró conciliación entre las partes, el tribunal fijó los gastos de arbitraje y los honorarios de los árbitros y del secretario. Consignados estos por las partes, se realizó la primera audiencia de trámite el tres (3) de junio de 2014, en la que el Tribunal asumió competencia para procesar y juzgar el asunto sometido a su conocimiento y decretó las pruebas pedidas por las partes.

Las pruebas ordenadas se practicaron con sujeción a la ley y sometimiento a la plena contradicción de las mismas.

Agotado el período probatorio las partes presentaron por escrito sus correspondientes alegaciones de conclusión. La convocante adujo que debía accederse a las pretensiones de la demanda, por los motivos y argumentos que más adelante se sintetizarán. La sociedad resistente, a su vez, mantuvo su defensa y consideró que no cabe la menor duda que COMCEL S.A ha dado cumplimiento al contrato de arrendamiento y que resulta desproporcionado el incremento solicitado.

Vencidas las etapas procesales, estima el Tribunal que se encuentra dentro del término para proferir el presente laudo, habida cuenta de que el plazo de seis (6) meses de carácter legal, contado a partir de la primera audiencia de trámite llevada a cabo el tres (3) de junio de 2014 vencería el veinte (3) de diciembre de 2014.

III. SÍNTESIS DE LOS HECHOS DE LA DEMANDA PRINCIPAL

En el escrito de convocatoria la parte convocante narró, en resumen, los siguientes hechos:

1. Terminales de Transportes de Medellín S.A. es una entidad de economía mixta, cuyo capital es público, pues según consta en la escritura pública N° 433 de 2007 de la Notaría 24 de Medellín y como aparece en la certificación de la Cámara de Comercio de la ciudad de la que se desprende la existencia y la representación de la sociedad.
2. Terminales de Transportes de Medellín S.A., en calidad de arrendador entregó en arrendamiento a la sociedad Occidente y Caribe Celular S.A. hoy Comcel S.A., como consta en el certificado de existencia y representación, en calidad de arrendataria, mediante

contrato 943 A de 1995, un bien identificado así en la cláusula primera del referido contrato: “ un lote de terreno, ubicado en el sector sur de las Terminales de Transporte Norte y comprendido entre las líneas envolventes de ingreso a Taxis Intermunicipales y la Estación de Servicio Terpel, destinado a estación de base de telefonía celular de ciento setenta y dos (172) metros cuadrados, y un área de vía de acceso de ciento noventa y cinco (195) metros cuadrados, para un total de trescientos sesenta y siete (367) metros cuadrados, linda por todos los costados con propiedad de la parte arrendadora”.

3. Como consecuencia de una auditoría realizada por la Contraloría de Medellín, como quiera que los bienes que se han mencionado son constitutivos de recursos públicos, la entidad de vigilancia dejó como observación -Pronunciamiento Fiscal de la Contraloría General de Medellín, calendado el día 10 de diciembre de 2001- que no había criterios técnicos claros en la fijación de los diferentes cánones de arrendamiento de los locales y bienes en general, ante cuya observación, Terminales de Transporte de Medellín S.A., presentó un Plan de Mejoramiento, que se concretaba en contratar un estudio especializado con La Lonja de Propiedad Raíz o una firma especializada con el fin de actualizar los avalúos comerciales de todos los inmuebles, procurando determinar el valor de los arrendamientos que se habrán de cobrar; ese plan de mejoramiento no tuvo objeción ni observaciones por parte del Ente de Control, por lo que se procedió a la ejecución del mismo y se dispuso la contratación de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín, al ser una de las firmas con mayor reconocimiento en el área de la valoración de activos inmobiliarios, la cual, por intermedio de la firma VALORAR S.A., realizó un avalúo de todos los bienes inmuebles dados en arrendamiento por Terminales de Transporte de Medellín S.A., determinando, el valor comercial que cada bien o local tenía y el monto de la renta que cada uno de esos bienes o locales debía generar para Terminales de Transportes de Medellín S.A.

4. Como consecuencia del experticio realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín, a través de la firma Valorar S.A., el bien objeto del arrendamiento tiene una área de trescientos sesenta y siete metros cuadrados (367mts²) y debe generar una renta de seis millones doscientos noventa y un mil cuatrocientos ochenta y un pesos (\$6.291.481).

5. Atendiendo la Observación de la Contraloría se esperó el dictamen técnico contentivo del avalúo y conforme al mismo se envió comunicación a la parte arrendataria en la cual se le proponía el nuevo incremento en el canon de arrendamiento. Esta propuesta no fue aceptada por arrendatario y no fue posible llegar a un acuerdo sobre el valor de un nuevo canon.

6. La aspiración de Terminales de Transportes de Medellín S.A. de modificar el incremento en el canon de arrendamiento no está fundamentada en una ambición de lucro, sino de la correcta administración de bienes que pertenecen a la comunidad medellinense y que por tratarse de bienes públicos merecen una administración diligente y con transparencia y que en materia contractual consulte la comutatividad propia del contrato de arrendamiento y el equilibrio propio de la contratación pública, de manera que no se pretende generar un empobrecimiento en el arrendatario, pero tampoco que haya a favor de él un lucro desproporcionado que deba ser soportado por las finanzas públicas, que pertenecen a toda la comunidad y que en este caso administra la sociedad arrendadora.

7. El contrato de arrendamiento mencionado contiene la cláusula compromisoria cuyo texto se transcribió antes. Además, la escritura 1161 de junio 27 de 1997 del Notaría 10 de Medellín, que adiciona y complementa el reglamento de propiedad horizontal de la Terminal Norte, dispone en su artículo 100 que toda controversia que surja entre las partes sometidas a dicho reglamento, entre quienes se encuentran los propietarios y los arrendatarios, se deberá resolver ante un Tribunal de Arbitramento

8. Con fundamento en los hechos que narró, la sociedad convocante formuló las siguientes pretensiones:

Que el Tribunal de Arbitramento, obrando en derecho y de acuerdo al dictamen de peritos, declare el monto del canon de arrendamiento que COMCEL S.A debe pagar por el BIEN que le ha sido dado en arrendamiento mediante contrato 943 A de 1995. Y que en el evento de ordenarse el incremento del canon, se diga además la fecha presente, pasada o futura a partir de la cual debe aplicarse este. Y que, en caso de prosperar las pretensiones, se condene en costas y gastos del proceso a la demandada.

IV. LA CONTESTACIÓN A LA DEMANDA

La convocada contestó oportunamente la demanda aceptando algunos hechos y negando otros, oponiéndose a la prosperidad de las pretensiones y formulando excepciones. Dijo la accionada, en síntesis, que no participo en el avalúo adelantado por la Lonja de propiedad raíz de Medellín y por tal motivo no lo aceptó; que desde el inicio del contrato ha dado pleno cumplimiento al mismo, incrementado conforme a lo pactado y que es arrendataria desde hace 19 años. Aclara además que el avalúo se hace sobre la totalidad de 367 mts. cuadrados a un precio único y no se hace referencia a la circunstancia consistente en que el lote ocupado por

Comcel es de 172 metros cuadrados y los restantes 195 corresponden a una vía de acceso. Finalmente afirma que COMCEL S.A paga un 18% por encima del valor del canon de arrendamiento real.

CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

I. PRESUPUESTOS PROCESALES

Las partes que se encuentran vinculadas en la relación jurídica -procesal son personas jurídicas que se hallan debidamente constituidas, acreditadas y representadas por sus apoderados judiciales a los cuales se les ha reconocido su calidad para actuar en el presente proceso.

La controversia sometida al conocimiento y decisión del Tribunal, planteada en la demanda principal y en la respuesta, involucra derechos de índole patrimonial, transigibles, disponibles y renunciables; por ende, la controversia traída al trámite y decisión arbitral es susceptible de ser dirimida por esta vía, acorde con lo previsto en el artículo 115 del decreto 1818 de 1998.

Y finalmente, la constitución del Tribunal se ha realizado conforme a la voluntad de las partes expresada en el acuerdo arbitral, y con sujeción a la normatividad legal vigente para ese momento, Decreto 1818 de 1998. No se advierte vicio procesal que afecte la actuación. Por tal razón, al concurrir los presupuestos procesales, podrá proferirse, como en efecto se hace, laudo de mérito.

II. LA PRUEBA PRACTICADA

La instrucción del proceso agotó los diferentes medios probatorios invocados por las partes. Se practicó el interrogatorio a las partes y, de oficio, se decretó y practicó prueba pericial por experto. La prueba documental que reposa en el expediente fue arrimada, legalmente, con la demanda inicial y con la respuesta a la misma.

III. LOS ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

Oportunamente los apoderados de las partes presentaron sus alegatos de conclusión, los cuales se sintetizan así:

La parte convocante, hizo un recuento de los hechos fundantes de la demanda, una transcripción de las consideraciones realizadas por el Tribunal en la audiencia de instalación celebrada el día 20 de febrero de 2014 e insistió en la concreción de la pretensión principal que presentó por la admisión de la demanda. A su turno, la parte convocada hizo énfasis en que la

demandada ha dado cabal cumplimiento al contrato de arrendamiento celebrado con la sociedad Terminales de Transportes de Medellín S.A., que la pretensión de aumento en el canon de arrendamiento solicitada por la sociedad arrendadora es desproporcionada conforme al mismo documento que presenta la sociedad accionante denominado Certificado de Avalúo de Renta. Señaló que en el contrato de arrendamiento las partes estipularon que el área para la construcción de la estación base es de 172 metros cuadrados y para el acceso es de 195 metros cuadrados y que sí en el contrato quedó plasmada esta diferencia en cuanto a las áreas es porque los contratantes diferenciaron las mismas y ello implica que no pueden tener el mismo valor de canon de arrendamiento.

IV. JUICIO DE MÉRITO

Para resolver el Tribunal considera:

La pretensión procesal, de acuerdo con el memorial en virtud del cual se subsanaron los requisitos para la admisión de la demanda, está encaminada a *“regular un nuevo canon de arrendamiento”* entre las partes contratantes, en razón a que, según la demandante, las condiciones económicas al momento de la celebración del contrato y a la fecha, han cambiado.

Por ello, lo primero que debe hacer el Tribunal es determinar la legislación aplicable al caso y analizar la naturaleza jurídica de una *“estación base de telefonía celular”* (Cfr. Cláusula segunda del contrato de arrendamiento).

Al respecto se pregunta el Tribunal: ¿la estación base de telefonía celular, es un establecimiento de comercio de acuerdo al contenido de los artículos 515 y 516 del Código de Comercio?

El artículo 515 del Código de Comercio, indica que el establecimiento de comercio es *“un conjunto de bienes organizado por un empresario para realizar los fines de la empresa”*. El mercado de la telefonía móvil celular, es un mercado y es un servicio controlado, vigilado y regulado por el Estado Colombiano, tal como se desprende de la Sentencia T-1077 de 2012 de la Corte Constitucional; Ley 1349 de 2009 y resoluciones y circulares expedidas por la CRC “Comisión de Regulación de Comunicaciones”.

Por ello, es evidente que la estación base de telefonía celular que da cuenta el contrato de arrendamiento, NO es un establecimiento de comercio, ya que la estación base es tan solo un solo elemento para la prestación del servicio, es decir, ello es únicamente un medio para la prestación del servicio, pero no es el fin en sí mismo, por tanto, no constituye el *“conjunto”* de bienes organizados para la prestación del servicio. Además de lo anterior, la

estación base no constituye por sí sola ninguno de los elementos que, según el artículo 516 del Código de Comercio, forman parte de un establecimiento de comercio.

Por lo anterior, significa, entonces, que la legislación comercial contenida en los artículos 515 a 533 del Código de Comercio y, en especial con el artículo 519, en lo relacionado con la “*regulación del canon de arrendamiento*”, no le son aplicables a las partes, puesto que el objeto del contrato de arrendamiento no es un “*establecimiento de comercio*”.

Para el Tribunal la legislación aplicable tampoco es la Ley 820 de 2003, puesto que el objeto de ella es “*regular los contratos de arrendamiento de los bienes inmuebles urbanos destinados a vivienda*”. Por ello, la legislación aplicable a este caso en particular, por aplicación o reenvío del artículo 822 del Código de Comercio, son las normas del Código Civil, contenidas en los artículos 1973 y siguientes. En especial el Tribunal expone el contenido del artículo 2014 del Código Civil, el cual expresa:

“ARTICULO 2014. INTENCION DE RENOVACION. Terminado el arrendamiento por desahucio, o de cualquier otro modo, no se entenderá en caso alguno que la aparente aquiescencia del arrendador a la retención de la cosa por el arrendatario, es una renovación del contrato.

Si llegado el día de la restitución no se renueva expresamente el contrato, tendrá derecho el arrendador para exigirla cuando quiera.

Con todo, si la cosa fuere raíz, y el arrendatario, con el beneplácito del arrendador, hubiere pagado la renta de cualquier espacio de tiempo subsiguiente a la terminación, o si ambas partes hubieren manifestado por cualquier hecho, igualmente inequívoco, su intención de perseverar en el arriendo, se entenderá renovado el contrato bajo las mismas condiciones que antes, pero no por más tiempo que el de tres meses en los predios urbanos y es necesario para utilizar las labores principiadas y coger los frutos pendientes en los predios rústicos, sin perjuicio de que a la expiración de este tiempo vuelva a renovarse el arriendo de la misma manera.” Subrayas propias del Tribunal.

Así, pues, el contrato de arrendamiento obrante en el expediente, da cuenta que éste se celebró por el término de cinco (5) años, desde el día 7 de abril de 1995 y hasta el 6 de abril de 2000 (Cfr. Cláusula tercera). Dicho contrato, a las voces del artículo 2014 del Código Civil, se ha renovado o reconducido entre las partes en los siguientes periodos:

- a. Del 7 de abril de 2000, al 6 de abril de 2005;
- b. Del 7 de abril de 2005, al 6 de abril de 2010; y
- c. Del 7 de abril de 2010, al 6 de abril de 2015.

De la misma manera, el Tribunal constata que en el expediente no obra constancia de desahucio o de solicitud de terminación del contrato de arrendamiento por vencimiento del plazo contractualmente establecido entre las partes y, por ello, mal podría el Tribunal pronunciarse sobre asuntos que no fueron objeto de este debate jurisdiccional.

Es por esta razón que el Tribunal considera que el contrato de arrendamiento está vigente en las mismas condiciones que fueron pactadas en el contrato de arrendamiento (Cfr. Cláusula quinta).

Una vez establecida la legislación sustancial aplicable, el Tribunal entiende que por el contrato de arrendamiento las partes se obligan, recíprocamente, la una a conceder el goce de un bien y la otra a pagar por este goce un precio determinado (Cfr. Art. 1973 del Código Civil). Es, pues, un contrato bilateral, consensual y conmutativo, características que reviste precisamente el que celebraron la sociedad Terminales de Transporte de Medellín S.A. y Occidente y Caribe Celular S.A., hoy Comunicación Celular S.A. –COMCEL S.A.–, respecto de un local destinado a “una estación de base de telefonía celular”.

Terminales de Transporte de Medellín S. A., es una sociedad anónima, mientras que la arrendataria Comunicación Celular S.A.–COMCEL S.A.–, es una sociedad comercial del tipo de las anónimas, por lo que, en principio, se rige por las normas del derecho común.

Las partes acordaron, al celebrar el contrato de arrendamiento No. 943A-95 o de locación, que este tendría una duración inicial de cinco (5) años. Además, se pactó que el valor de la renta se aumentaría cada año en una suma igual al índice de precios al consumidor (Cfr. Parágrafo Primero de la Cláusula Primera).

Ninguna de las partes imputa a la otra incumplimiento del contrato. La arrendadora pretende, como quedó dicho atrás, que se aumente el valor mensual del arrendamiento o canon, toda vez que en sentir de la Contraloría General de Antioquia, entidad que tiene a su cargo la vigilancia de la gestión oficial y en tanto aquella es una entidad de derecho público del orden Departamental, el precio que actualmente paga el arrendatario es bajo y debería ajustarse consultando los valores del mercado de arrendamientos. Por esa advertencia del ente de control, la sociedad Terminales de Transporte de Medellín S:A. invocó la conformación del Tribunal de Arbitramento para que, en sede arbitral, se fijase una nueva renta para el arrendamiento que la vincula con la arrendataria y para que se señalase la fecha desde la cual debe cubrirse esta.

El litigio, entonces, claramente se circunscribe a desatar las diferencias que existen entre las partes, toda vez que la renta que estima la demandante que es la apropiada, no es aceptada por la demandada, que aduce que el contrato ya contiene una forma específica de aumento del valor del arriendo.

Como efecto del contrato se crea una situación jurídica individual que resulta invariable e inmodificable por la sola decisión de una de las partes. Opera el principio de *pacta sunt servanda*, que se refleja en la obligación de estar a lo convenido como que el contrato es ley para las partes. Este principio implica que un tribunal de arbitramento no puede, a menos que se presenten circunstancias extraordinarias, imprevistas o imprevisibles y posteriores a la celebración, modificar uno de los elementos del contrato, en este caso el precio y mucho menos lo puede hacer aduciendo diferencias entre el precio pactado y el precio de mercado o recomendaciones formuladas a una de las partes por un ente de control.

No obstante lo dicho, el principio se mantiene mientras las circunstancias existentes en la época de la celebración del contrato de tracto sucesivo o que genere obligaciones periódicas, esto es, "*rebus sic stantibus*". Si las condiciones o situaciones de hecho existentes al momento del contrato varían sustancialmente de suerte de que se presente un notorio desequilibrio que daría lugar a un enriquecimiento de una de las partes a costa de los intereses de la otra parte, es posible que el juez, ante la solicitud de una de estas, revise el contrato y señale condiciones para el futuro que aminoren la carga excesiva resultante para una de las partes o mermen las consecuencias que esté sufriendo una de ellas como resultado de esa alteración o mutación que determine que tenga que asumir obligaciones que resulten inequitativas. El juez, ante la petición concreta de revisión y con vista en las pruebas allegadas al proceso que reflejen precisamente esa descompensación o desequilibrio, hará la revisión correspondiente con base en los artículos 831 y 868 del Código de Comercio.

En el caso del arrendamiento, cuando resulte la renta pactada excesivamente onerosa para el arrendatario por presentarse circunstancias evidentes que merezcan considerar que el precio pactado es desproporcionado, o cuando, también, por circunstancias sobrevinientes, el arrendador esté soportando las consecuencias de los cambios del mercado por la variación derivada de fenómenos económicos no previstos cuando se celebró el contrato, habrá lugar a esa revisión, siempre y cuando se respeten las condiciones establecidas en la ley.

Empero, si las partes han previsto la variación de las circunstancias económicas para indicar, desde la celebración del contrato, la forma como acometen esa alteración de las condiciones futuras, lo que es recomendable y de frecuente uso, habiendo por lo tanto asignado los riesgos de cambios en los precios de mercado, no parece posible acudir a invocar la excepcionalidad del "*rebus sic stantibus*" para buscar el equilibrio toda vez que las partes previeron el cambio de las condiciones económicas para efectuar el reajuste de la prestación que corre de cargo del arrendatario.

El equilibrio financiero del contrato busca una justa armonía entre los intereses de las partes para que ninguna de ellas resulte lesionada por fenómenos económicos variables como el de cambios en la situación del mercado inmobiliario o en el nivel de precios.

Como antes se anotó, aparece claramente definido por las partes que para evitar conflictos futuros con ocasión del vencimiento del plazo inicial y de la llegada de los plazos de prórroga, se aumente la renta en el valor del IPC. Es decir, las partes previeron la ocurrencia del fenómeno de pérdida de poder adquisitivo de la moneda nacional y de la fluctuación del mercado de arrendamientos de locales dedicados a comercio.

El convenio, se repite, debe ser respetado por ambas partes por cuanto el contrato es ley para estas que resulta por lo mismo inmodificable, a no ser un acuerdo entre las mismas, respecto al canon e incrementos futuros para las próximas vigencias del contrato de arrendamiento, lo que es evidente que no ha ocurrido, pues no obra documento o acuerdo entre las partes en el expediente. En interés de la seguridad jurídica deben tenerse como definitivos los actos que crean derechos contractuales.

No obstante la claridad del principio de la inmutabilidad del contrato, es posible que se presenten situaciones anormales en cuanto no fueron previstas al momento de celebrarse aquel y que las circunstancias cambiantes del medio social y de la economía hayan variado tan sustancialmente que de mantener las prestaciones económicas derivadas del acuerdo de voluntades se produce una franca y evidente situación de desequilibrio. En ese caso se podrá invocar la revisión del contrato por la ocurrencia de tales situaciones que afectan el contrato en su aspecto económico. Pero para que ello se presente, es requisito indispensable invocar y probar, con la precisión y certeza requeridas por la ley, esas circunstancias para edificar una pretensión que busque la modificación de alguna o algunas de las prestaciones a las que está obligada una de las partes, lo que no ocurre en el caso que decide ahora el Tribunal.

La inmutabilidad de las relaciones contractuales es propia de las relaciones entre particulares pero también en las que se tienen con la administración pública. Solo que en estas últimas, en virtud de la existencia de las denominadas cláusulas exorbitantes del derecho privado puede excepcionarse el principio en los denominados contratos administrativos, y en virtud de la atención al interés público que preside la actuación de la administración. En los demás eventos, como por ejemplo, en los contratos de la administración que no son contratos administrativos y que se rigen por el derecho privado, la regla del derecho común no se exceptúa e impera el *pacta sunt servanda* que garantiza la estabilidad de las relaciones.

Sin embargo, cuando se trata de contratos de tracto sucesivo en los que las prestaciones se van causando y se pagan por períodos determinados previamente por las partes, es factible que, por los naturales fenómenos económicos que normalmente se presentan durante el transcurso del tiempo en las llamadas “economías de mercado”, haya necesidad de acomodar las prestaciones, principalmente las dinerarias, a la variación o fluctuación de esas situaciones que resultan entonces normales y así se advierte en los casos de la renta del arrendamiento, por lo que al vencimiento del plazo inicialmente pactado entre las partes, y con vista en la renovación o en la prórroga del contrato, surge como equitativo un aumento del precio y los contratantes pueden apreciar esa circunstancia y señalar un método para afrontarla, tal como se podría hacer entre las partes al finalizar el cuarto periodo del contrato de arrendamiento el cual termina el seis (6) de abril de 2015, pudiendo las partes, acordar unas nuevas condiciones, tales como plazo, canon, aumentos e incrementos, entre otros, o incluso decidir no renovar el contrato.

Sí, no obstante lo dicho, advienen circunstancias excepcionales que desequilibran el contrato, esto es, que por razón del acaecimiento de especiales eventualidades, como aquellas que prevé el artículo 868 del Código de Comercio para contratos de ejecución sucesiva, periódica o diferida, se altera o agrava la prestación de futuro cumplimiento de las obligaciones a cargo de una de las partes, en grado tal que le resulten excesivamente onerosas, podrá ésta pedir su revisión. En ese caso es necesario alterar los términos contractuales para mantener la igualdad de las cargas que las partes se impusieron mutuamente en el momento de celebrar el contrato bilateral que las liga. Y, solamente entonces, se abre campo a la acción de revisión, señalada en la precitada norma del Código de Comercio.

Si se examinan los fundamentos tanto de hecho como de derecho de la demanda, de inmediato se advierte que no se invoca, en el caso *sub lite*, el ajuste del contrato para mantener el equilibrio económico del mismo por la ocurrencia de las circunstancias a las que se hace alusión en el párrafo precedente, sino que apenas se solicita un reajuste del canon de aquellos que podrían denominarse normales y sobre el cual se acude a la vía judicial cuando no hay acuerdo entre las partes al momento de la renovación del contrato, asunto que fue definido por los contratantes al momento de la celebración de aquel y que los obliga, sin posibilidad alguna de su variación o imposición por decisión de un juez de la República puesto que el asunto corresponde de manera exclusiva a quienes celebraron el contrato de la misma manera que es de su incumbencia haber pactado, como se hizo, la forma de acomodarse al fenómeno económico de la devaluación, hasta el punto de contemplar la remisión al llamado “Índice de Precios al Consumidor” o “IPC” que regula muchas de las actividades económicas en el país porque es la forma de medir la evolución de la variación del costo promedio de bienes y servicios del consumo final de los hogares,

expresado en relación con un período base, que, para el caso del arrendamiento, es el precio pactado inicialmente. La variación porcentual del IPC entre dos periodos de tiempo representa la inflación observada en dicho lapso y el cálculo del mismo en Colombia lo hace el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).

Tampoco podría el fallador variar la *causa petendi* que está conformada por los hechos narrados en la demanda como sustento de la consecuencia jurídica pretendida tal como se formula en esta y por la imputación jurídica. En ninguna de las afirmaciones de la sociedad convocante se advierte que se pida la fijación de una nueva renta del arrendamiento por la ocurrencia de eventualidades extraordinarias que hayan llevado a configurar el desequilibrio de las prestaciones contractuales.

Corolario de lo dicho es el de que no podrá accederse a las pretensiones de la demanda y la demandada será consiguientemente absuelta. La sociedad demandante deberá soportar las costas del proceso las cuales se liquidarán en la parte resolutive de este fallo.

En materia de *agencias en derecho* el Tribunal observará un criterio de *razonabilidad*, toda vez que no considera que hubiera habido temeridad en la actuación procesal de las partes ni de los apoderados y señala aquellas en la suma de tres millones seiscientos cuarenta y tres mil doscientos setenta y ocho pesos (3.643.278.00), igual a los honorarios de un árbitro. Así mismo deberá pagar la suma de trescientos mil pesos m.l. (\$300.000.00) que es la cantidad que cubrió la demandada al perito.

El Tribunal deja constancia de que los apoderados de las partes actuaron a lo largo del proceso con apego a la ética y al profesionalismo que de ellos se esperaba.

Advierte el Tribunal, por último, que en el evento que la suma disponible de la partida "*Gastos de funcionamiento del Tribunal*" no resulte suficiente para cubrir los gastos del Proceso, el valor faltante deberá ser sufragado por la parte demandante, en su integridad, y que en caso de presentarse un sobrante, éste será reintegrado a ambas partes y por mitades.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal de Arbitramento constituido para dirimir en Derecho las controversias entre la sociedad Terminales de Transporte de Medellín S.A. y Comunicación Celular S.A. -COMCEL S. A.-, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA

Se deniegan las pretensiones formuladas por la parte Demandante **TERMINALES DE TRANSPORTES MEDELLÍN S.A.** en contra de **COMUNICACIÓN CELULAR S.A. – COMCEL S.A.–**

Se condena a la sociedad **TERMINALES DE TRANSPORTES DE MEDELLÍN S.A.**, a pagar a la sociedad **COMUNICACIÓN CELULAR S.A. –COMCEL S.A.–**, la suma de trece millones cuatrocientos cuatro mil doscientos veinte pesos m.l. (13.404.220.00) por concepto de costas y de agencias en derecho, conforme se explica en la parte motiva de este laudo.

Se decreta la causación y se ordena el pago a los Árbitros y al Secretario del 50% restante de sus respectivos honorarios, los cuales deberán ser cancelados por la ejecutoria del laudo o de la providencia que decida su aclaración, corrección o complementación. Por el Presidente se efectuará la liquidación final hará la devolución a las partes de las sumas no utilizadas de la partida "*Gastos de funcionamiento del Tribunal*". Protocolizará luego el expediente en una de las Notarías del Círculo Notarial de Medellín.

Se ordena la expedición de copias auténticas de este Laudo con las constancias de ley y con destino a cada una de las partes.

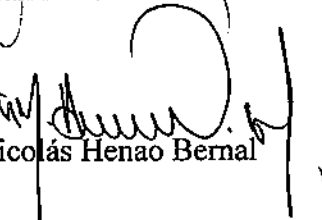
Lo resuelto queda notificado en esta audiencia como lo establece el artículo 325 del Código de Procedimiento Civil.

Cúmplase,

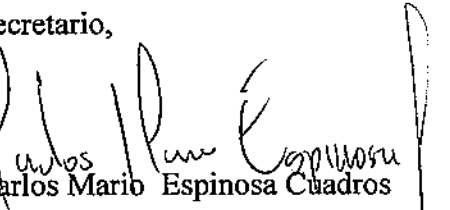
Árbitros,


Fernando Ossa Arbeláez


Juan Antonio Gaviria Gil


Nicolás Henao Bernal

Secretario,


Carlos Mario Espinosa Cuadros