

CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA

CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE Y AMIGABLE COMPOSICIÓN

LAUDO ARBITRAL

SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S.

VS.

CRYSTAL S.A.S.

CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN
CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN
PARA ANTIOQUIA

**PROCESO ARBITRAL CONVOCADO POR SOLUCIONES EN BIENES Y
SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. CONTRA CRYSTAL S.A.S.**

**LAUDO ARBITRAL
SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S.
CONTRA
CRYSTAL S.A.S.**

Medellín, septiembre 30 de 2016

Agotado el trámite del proceso arbitral y dentro de la oportunidad prevista por la ley para este efecto, procede el Tribunal de Arbitraje integrado por el Árbitro Único JUAN DAVID PALACIO BARRIENTOS, a dictar el laudo que pone fin a este trámite y que resuelve las diferencias surgidas entre las sociedades SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S., CRYSTAL S.A.S. y CASTRO YEPES Y CIA LTDA – EN LIQUIDACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO
ANTECEDENTES DEL PROCESO ARBITRAL

I. LAS PARTES DEL PROCESO

1. La parte convocante, demandada en reconvencción, codemandada por el interviniente excluyente y llamada en garantía es SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S., sociedad con domicilio principal en la ciudad de Medellín, representada legalmente por Sergio Federico Serna Castañeda, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.371.921, con domicilio en la ciudad de Medellín.
2. La parte convocada, demandante en reconvencción, codemandada por el interviniente excluyente y llamante en garantía es CRYSTAL S.A.S., sociedad con domicilio principal en el Municipio de Sabaneta, representada legalmente por Eduardo Gallego Quiceno, identificado con la cédula de ciudadanía No. 8.162.068, con domicilio en la ciudad de Medellín.
3. La interviniente excluyente es la sociedad CASTRO YEPES Y CIA LTDA – EN LIQUIDACIÓN, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Neiva, representada

legalmente por el señor Carlos Alfonso Castro Yepes, identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.135.446, con domicilio en la ciudad de Neiva.

II. CONFORMACIÓN DEL TRIBUNAL Y DESARROLLO DEL TRÁMITE PRELIMINAR

1. Las sociedades SERNA LOBO Y CIA LTDA y ALMATEX S.A. celebraron un contrato de arrendamiento el 10 de diciembre de 2009, en virtud del cual la primera le entregó a la segunda para su uso y goce, un local comercial con un área de 247.13 metros cuadrados, el cual hace parte integrante de un inmueble de mayor extensión, ubicado en la calle 8 No. 3-24 de la ciudad de Neiva e identificado con la matrícula inmobiliaria No. 200-7173 (en adelante, el “Contrato”).
2. Mediante otrosí al Contrato, suscrito el 4 de marzo de 2010, SERNA LOBO Y CIA LTDA cedió su posición contractual como arrendadora a la sociedad SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S.
3. La sociedad ALMATEX S.A.S. fue absorbida por CRYSTAL S.A.S., razón por la cual asumió la calidad de arrendataria en el Contrato.
4. La cláusula compromisoria con fundamento en la cual se integró el presente Tribunal se encuentra contenida en la cláusula vigesimoprimera del Contrato y su texto es el siguiente:

“CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA – SOLUCIÓN DE CONFLICTOS Y CLÁUSULA COMPROMISORIA: Las diferencias que ocurrieren entre las partes relacionadas directa o indirectamente con el CONTRATO serán sometidas a jurisdicción de un Tribunal de Arbitramento, designado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín, a solicitud escrita de cualquiera de las partes, de acuerdo a las siguientes reglas, y en lo no previsto en esta cláusula, se procederá de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1818 de 1998, y las demás normas que las adicionen o modifiquen:

- a. El Tribunal estará integrado por un árbitro, que será abogado de profesión, designado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín.*
- b. La organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas previstas para el efecto por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín.*
- c. El Tribunal decidirá en derecho.*
- d. La sede del Tribunal será Medellín, en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín.*
- e. Los costos y honorarios serán asumidos por la parte vencida o proporcionalmente por ambas partes, si una y otra resultaren vencidas”.*

CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE
Y MEDIACIÓN
CÁMARA DE COMERCIO DE MEDÉLLIN
BOGOTÁ, COLOMBIA

5. El 29 de abril de 2015, con fundamento en la cláusula compromisoria transcrita y contenida en el Contrato, SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. a través de apoderado, presentó solicitud de convocatoria del Tribunal de Arbitramento, con el fin de que se realizaran las declaraciones y condenas que se transcribirán más adelante.
6. En virtud de la solicitud de convocatoria del Tribunal de Arbitramento y de conformidad con lo establecido en la cláusula compromisoria contenida en el Contrato, el Centro de Arbitraje, Conciliación y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia efectuó sorteo con la finalidad de elegir al Árbitro. Efectuado el sorteo y según consta a folio 91 del cuaderno principal, resultó elegido como Árbitro el doctor JUAN DAVID PALACIO BARRIENTOS, quien de manera oportuna aceptó su nombramiento.
7. El 4 de junio de 2015 se llevó a cabo la audiencia de instalación del Tribunal de Arbitramento. En dicha audiencia fue proferido el Auto No. 1, en el cual se adoptaron entre otras, las siguientes decisiones:
 - 7.1. Declarar instalado y en funciones jurisdiccionales el Tribunal Arbitral.
 - 7.2. Nombrar como secretario a AGUSTÍN LONDOÑO ARANGO.
 - 7.3. Admitir la demanda arbitral y correr traslado a CRYSTAL S.A.S. por el término de veinte (20) días hábiles para que por escrito, ejerza su derecho de defensa.
8. Surtido el término de traslado, CRYSTAL S.A.S. dio respuesta a la demanda interpuesta por SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S.; adicionalmente formuló demanda de reconvención.
9. El 9 de julio de 2015, el Tribunal de Arbitramento admitió la demanda de reconvención formulada por CRYSTAL S.A.S. y ordenó correr traslado a SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. por el término de veinte (20) días.
10. Surtido el término de traslado, SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. dio respuesta a la demanda de reconvención interpuesta por CRYSTAL S.A.S.
11. El 13 de agosto de 2015 el Tribunal corrió traslado de las excepciones de mérito formuladas por la convocada y por la demandada en reconvención; adicionalmente en

19. Surtido el término de traslado, SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. dio respuesta a la demanda de intervención excluyente. CRYSTAL S.A.S. por su parte, dio respuesta a la demanda de intervención excluyente y formuló llamamiento en garantía a SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. y al señor Jorge Luis Castro Yepes.
20. Mediante auto No. 12 del 21 de enero de 2016, el Tribunal resolvió, entre otros aspectos, lo siguiente:
 - 20.1. En virtud de lo dispuesto en el artículo 37 de la ley 1563 de 2012, fijar la suma de dinero adicional por concepto de honorarios y gastos de Tribunal a cargo de la llamada en garantía SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S.
 - 20.2. Ordenar la notificación personal al señor Jorge Luis Castro Yepes, quien no era parte del proceso, para que manifestara si adhería o no al pacto arbitral con fundamento en el cual se integró el Tribunal de Arbitramento.
21. Mediante escrito radicado el 3 de febrero de 2016, el señor Jorge Luis Castro Yepes manifestó su decisión de no adherirse al pacto arbitral.
22. CRYSTAL S.A.S. canceló la totalidad de gastos y honorarios del proceso a cargo de la llamada en garantía SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. dentro de la oportunidad prevista en el artículo 27 de la ley 1563 de 2012 y de conformidad con lo ordenado por el Tribunal en el Auto No. 12.
23. Mediante Auto No. 14 del 25 de febrero de 2016, el Tribunal admitió el llamamiento en garantía formulado a SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. y a CRYSTAL S.A.S. y corrió traslado del mismo por el término de veinte (20) días hábiles. Adicionalmente, en virtud de la manifestación del señor Jorge Luis Castro Yepes de no adherirse al pacto arbitral, el Tribunal decidió que el proceso continuaría sin su intervención.
24. Surtido el término de traslado, SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. dio respuesta al llamamiento en garantía formulado por CRYSTAL S.A.S.

III. PRIMERA AUDIENCIA DE TRÁMITE, ETAPA PROBATORIA Y DESARROLLO DEL TRÁMITE ARBITRAL

1. El 22 de abril de 2016 se realizó la Primera Audiencia de Trámite, en la cual, el Tribunal decidió sobre su propia competencia al tenor del Auto No. 17¹. En dicho auto el Tribunal se declaró competente para conocer y decidir la totalidad de las pretensiones de la demanda arbitral, la totalidad de las pretensiones de la demanda de reconvencción, las pretensiones 4.2, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 4.9 y 4.10 de la demanda de intervención excluyente y, la totalidad de las pretensiones formuladas en el llamamiento en garantía.
2. En contra de la decisión del Tribunal de declararse competente para conocer y decidir las pretensiones 4.2, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 4.9 y 4.10 de la demanda de intervención excluyente, SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. y CASTRO YEPES Y CIA LTDA interpusieron recurso de reposición. La primera indicó que el Tribunal carecía de competencia para cualquiera de conocer las pretensiones de la demanda de intervención excluyente; la segunda por su parte afirmó que el Tribunal debía conocer y decidir la totalidad de las pretensiones de la referida demanda.
3. Previo traslado a las partes de los recursos de reposición, el Tribunal resolvió mediante Auto No. 18, los recursos de reposición interpuestos en contra del Auto No. 17, indicando que el Tribunal es competente para conocer y decidir las pretensiones 4.2, 4.6, 4.7, 4.8, 4.9 y 4.10 de la demanda de intervención excluyente.
4. Por medio de Auto No. 19, el Tribunal decretó las pruebas solicitadas por las partes, ordenando la adjunción de los documentos enunciados y aportados en las oportunidades procesales previstas para el efecto, decretando los interrogatorios de parte y testimonios solicitados por las partes, ordenando la práctica de reconocimiento y de ratificación y, ordenando la expedición de los oficios solicitados por CRYSTAL S.A.S. y por CASTRO YEPES Y CIA LTDA EN LIQUIDACIÓN. El Tribunal se abstuvo de decretar las exhibiciones de documentos solicitada por CRYSTAL S.A.S. y por CASTRO YEPES Y CIA LTDA EN LIQUIDACIÓN por considerar que la solicitud de la prueba no se realizó en los términos establecidos en el artículo 266 del C.G.P.; frente a esta decisión no se interpuso ningún recurso.
5. Mediante Auto No. 21 el Tribunal declaró que la etapa probatoria concluiría el 1 de julio de 2016 y citó a las partes para realización de audiencia de alegaciones en los términos del artículo 33 de la ley 1563 de 2012. La audiencia de alegaciones se llevo a cabo el 8 de julio de 2016.

¹ Cuaderno Principal – Folios 516 a 533.

IV. TÉRMINO DE DURACIÓN DEL PROCESO

Teniendo en cuenta que las partes no establecieron un término de duración del proceso arbitral, éste es de seis (6) meses contados a partir de la celebración de la primera audiencia de trámite, en virtud de lo dispuesto en el artículo 10 de la ley 1563 de 2012. Su cómputo inició a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite, es decir, el 22 de abril de 2016. Teniendo en cuenta el proceso no fue suspendido, el término de duración del proceso arbitral expira el día 22 de octubre de 2016. En consecuencia, el presente laudo arbitral se profiere dentro del término establecido en la ley.

CAPÍTULO SEGUNDO

LA CONTROVERSIA

I. LA DEMANDA

Los hechos invocados por SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. en su demanda se sintetizan de la siguiente forma:

1. CASTRO YEPES Y CIA LTDA es titular del derecho real de dominio de un local comercial con un área de 247.13 metros cuadrados, el cual se encuentra en un bien inmueble ubicado en la calle 8 No. 3-24 del la ciudad de Neiva, e identificado con la matrícula inmobiliaria No. 200-7173 (en adelante, el “Inmueble”).
2. Jorge Luis Castro Yepes, socio de CASTRO YEPES Y CIA LTDA ha ejercido desde 1980, los actos de señor y dueño sobre el Inmueble, siendo poseedor del mismo.
3. En su calidad de poseedor del Inmueble, Jorge Luis Castro Yepes celebró un contrato de administración con la sociedad Serna Lobo y Cia Ltda; esta sociedad —en calidad de administradora del Inmueble—, celebró con ALMATEX S.A. un de arrendamiento el 10 de diciembre de 2009, en virtud del cual le entregó el uso y goce el Inmueble (en adelante, el “Contrato”).
4. Mediante otrosí al Contrato, suscrito el 4 de marzo de 2010, Serna Lobo y Cia Ltda cedió su posición contractual como arrendadora a la sociedad SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. En el referido otrosí se indicó que el señor Jorge Luis Castro Yepes no era el propietario sino el poseedor del inmueble.
5. La sociedad ALMATEX S.A.S. fue absorbida por CRYSTAL S.A.S., razón por la cual asumió la calidad de arrendataria en el Contrato.

6. CRYSTAL S.A.S. cumplió con sus obligaciones contractuales hasta el mes de febrero de 2015, mes en el cual envió una comunicación a SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. pretendiendo dar por terminado el Contrato. La decisión de CRYSTAL S.A.S. de dar por terminado el Contrato se fundamentó en que a raíz de comunicaciones enviadas por la sociedad CASTRO YEPES Y CIA LTDA se percató que era ésta sociedad y no el señor Jorge Luis Castro Yepes, la propietaria del Inmueble.
7. La decisión de CRYSTAL S.A.S. de dar por terminado el Contrato no se ajustó a lo establecido en sus cláusulas undécima y vigesimotercera, las cuales regulaban la forma y las causales de terminación.
8. SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. no incumplió el Contrato. Adicionalmente, CRYSTAL S.A.S. conocía que el señor Jorge Luis Castro Yepes no era el propietario del inmueble.
9. CRYSTAL S.A.S. no pagó a SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de marzo y abril de 2015.
10. En el Contrato se estableció que en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones, la parte incumplida pagaría a la parte cumplida, una cláusula penal por un valor equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento.
11. Con fundamento en lo anterior, SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. solicitó que se efectúen las siguientes declaraciones y condenas:

"PRINCIPALES:

PRIMERA: Declarará que la decisión de la sociedad demandada de dar por terminado el contrato de arrendamiento que vinculaba a las partes no produce efecto alguno, por no haberse sujetado a los términos previstos en el contrato y/o por no corresponder a una causa de terminación contractual imputable a la parte convocante.

SEGUNDA: Declarará la terminación del contrato de arrendamiento que vinculaba a las partes en razón de la mora en el pago de los cánones de arrendamiento en que ha incurrido la sociedad convocada.

TERCERA: Consecuencialmente con la declaración anterior:

3.1 Dispondrá que la demandada restituya a la demandante el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento descrito en los hechos de la demanda.

3.2 Condenará a la sociedad demandada a pagar a la demandante los cánones de arrendamiento causados entre el 1° de marzo de 2015 y el momento en que se efectúe la restitución del bien inmueble arrendado, con los correspondientes intereses de mora pactados (parágrafo 2° de la cláusula séptima del contrato de local comercial), o en su defecto con los intereses legales.

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAJE
Y VALORES CONTENCIOSOS
CALLE 119 COLOMBIA PAZ Y JUSTICIA
PASAQUENA

3.3 Condenará a la sociedad demandada a pagar a la demandante la cláusula penal pactada (cláusula decima novena del contrato de arrendamiento del local comercial).

CUARTA: La demandada soportará las costas del proceso.

SUBSIDIARIAS:

Para el evento en que se estime que es eficaz la decisión de la sociedad demandada de dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento que la ligaba con la convocante, se solicita efectuar las siguientes declaraciones y condenas:

PRIMERA: Declarará que la decisión de la sociedad demandada de dar por terminado el contrato de arrendamiento que vinculaba a las partes no obedeció a causa imputable a la sociedad convocante.

SEGUNDA: En razón de que la sociedad demandada terminó el contrato de arrendamiento por una decisión contraria a derecho:

2.1 Dispondrá que la demandada restituya a la demandante el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento descrito en los hechos de la demanda.

2.2 Condenará a la sociedad demandada a pagar a la demandante la indemnización de los perjuicios irrogados a la parte convocante correspondientes a los cánones de arrendamiento que se habrían percibido de haberse ejecutado el contrato hasta el vencimiento del plazo pactado.

2.3 Condenará a la sociedad demandada a pagar a la demandante la cláusula penal pactada (cláusula decima novena del contrato de arrendamiento del local comercial).

TERCERA: La demandada soportará las costas del proceso”.

II. LA OPOSICIÓN DE LA CONVOCADA Y LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN

La convocada CRYSTAL S.A.S. dio respuesta a la demanda, se opuso a las pretensiones y formuló excepciones. Adicionalmente, CRYSTAL S.A.S. formuló demanda de reconvencción. La convocada ejerció su derecho a la defensa de la siguiente forma:

A. La respuesta a la demanda.

1. CRYSTAL S.A.S. se refirió a cada uno de los hechos de la demanda aceptando los siguientes hechos: (i) que CASTRO YEPES Y CIA LTDA es la propietaria del Inmueble; (ii) que SERNA LOBO Y CIA LTDA y ALMATEX S.A. celebraron el Contrato; (iii) que con ocasión de una absorción, CRYSTAL S.A.S. adquirió la calidad de arrendataria; (iv) que se celebró el otrosí No. 4 al Contrato en virtud del cual se cedió a SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. la calidad de arrendadora; (v) que el Contrato se renovó hasta el 30 de noviembre de 2015 y; (vi) que CRYSTAL S.A.S. no pagó los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de marzo y abril de 2015.
2. CRYSTAL S.A.S. afirmó que el señor Jorge Luis Castro Yepes no es poseedor del inmueble y que sólo en el año 2010 se le informó a ALMATEX S.A. que el señor

Jorge Luis Castro Yepes sería el poseedor del Inmueble (*Cfr. Respuesta al hecho 7 de la demanda*).

3. Al momento de celebrar el Contrato, Serna Lobo y Cia Ltda y el señor Jorge Luis Castro Yepes faltaron a la verdad toda vez no informaron que ellos no eran los titulares del derecho real de dominio sobre el Inmueble.
4. En octubre de 2013, CASTRO YEPES Y CIA LTDA inició gestiones tendientes a recuperar la tenencia del Inmueble.
5. En febrero de 2015 CRYSTAL S.A.S. remitió una comunicación a SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. informando su voluntad de dar por terminado el Contrato. Lo anterior como consecuencia de los requerimientos efectuados por CASTRO YEPES Y CIA LTDA, por medio de los cuales pretendía recuperar la tenencia del Inmueble.
6. CRYSTAL S.A.S. no pagó a SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de marzo y abril de 2015. No obstante, para esa fecha el Contrato ya había terminado, razón por la cual CRYSTAL S.A.S. no se encuentra en mora en el pago de las referidas obligaciones. Igualmente, ante la terminación del Contrato y debido a la ausencia de un incumplimiento imputable a CRYSTAL S.A.S., ésta no se encuentra obligada al pago de la cláusula penal.
7. Además de oponerse a las pretensiones de la demanda, la convocada propuso las excepciones de mérito que denominó:
 - 7.1. Nulidad relativa del contrato de arrendamiento. Esta excepción se fundamentó en que al momento de la celebración del Contrato, Jorge Luis Castro Yepes, Serna Lobo y Cia Ltda y SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. obraron de manera dolosa o gravemente culposa al afirmar que el primero era poseedor legítimo del Inmueble, lo cual no era cierto y había sido determinante para que la convocada celebrara el Contrato.
 - 7.2. Terminación del contrato de arrendamiento. Este motivo de defensa se fundamentó en que CRYSTAL S.A.S. obró de buena fe durante la ejecución del Contrato y en que al conocer que el titular del derecho real de dominio del Inmueble era CASTRO YEPES Y CIA LTDA, le asistía el derecho a dar por terminado el Contrato de conformidad con lo establecido en el artículo 2016 del Código Civil.

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAJE
Y MEDIACIÓN DE CONFLICTOS
CASO Nº 001-13-0000000-00
PARRAFO 10º

7.3. Inexistencia de incumplimiento contractual. Esta excepción se fundamentó en que CRYSTAL S.A.S. no se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento en la medida en que el Contrato terminó por causa imputable a la convocante.

7.4. Incumplimiento contractual de la convocante. Esta excepción se fundamentó en que SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. incumplió el Contrato toda vez que en su calidad de arrendadora, no salió en defensa de CRYSTAL S.A.S. cuando un tercero reclamó la tenencia del Inmueble; adicionalmente porque afirmó sin ser cierto que era el poseedor legítimo del Inmueble y que ejercía dicha posesión con el consentimiento del propietario

B. La demanda de reconvención.

CRYSTAL S.A.S. formuló demanda de reconvención en contra de SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. con fundamento en los hechos que se sintetizan de la siguiente forma:

1. Al momento de la celebración del Contrato, Serna Lobo y Cia Ltda, de manera intencional, no informó a ALMATEX S.A. que el señor Jorge Luis Castro Yepes era poseedor y no propietario del Inmueble; lo anterior con la finalidad de legitimarse para la celebración del Contrato.
2. El 4 de marzo de 2010, Serna Lobo y Cia Ltda y SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. informaron, sin ser cierto, que el señor Jorge Luis Castro Yepes era poseedor legítimo y pacífico del Inmueble y que además, ejercía la posesión con el consentimiento de CASTRO YEPES Y CIA LTDA.
3. CASTRO YEPES Y CIA LTDA EN LIQUIDACIÓN en su calidad de propietaria del Inmueble, es quien ha ejercido los actos de señor y dueño. Adicionalmente ésta sociedad ha reclamado a CRYSTAL S.A.S. la restitución del Inmueble.
4. CRYSTAL S.A.S. ha sufrido perjuicios con ocasión del actuar doloso o gravemente culposo de Serna Lobo y Cia Ltda y de SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. toda vez que no le ha sido posible gozar y disfrutar el Inmueble de forma pacífica. Igualmente CRYSTAL S.A.S. ha sufrido un perjuicio patrimonial en la modalidad de daño emergente en la medida en que CASTRO YEPES Y CIA LTDA ha reclamado extrajudicialmente el pago de cánones de arrendamiento cancelados a SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S.

5. Con fundamento en lo anterior, CRYSTAL S.A.S. solicita que se efectúen las siguientes declaraciones y condenas:

"PRINCIPALES.

1. *Que se declare la nulidad del contrato de arrendamiento suscrito entre mi representada y la sociedad SERNA LOBO Y CIA LTDA, posteriormente cedido a SOLUCIONES DE BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S, por estar viciado el consentimiento de CRYSTAL S.A.S., de conformidad con el artículo 900 del Código de Comercio.*

2. *Que como consecuencia de la declaración anterior, se obligue a la sociedad demandada a restituir todos los cánones pagados por CRYSTAL S.A.S. en virtud del contrato de arrendamiento directamente y a favor de la sociedad CASTRO YEPES Y CIA LTDA en liquidación, quien es la propietaria del inmueble.*

- *ALMATEX S.A., sociedad absorbida por mi representada canceló la suma de \$383.162.368.*
- *CRYSTAL S.A.S. ha cancelado la suma de \$201.346.712.*

El valor de la pretensión asciende a la suma de \$584.509.080

3. *Que se condene a la sociedad demandada al pago de los intereses corrientes generados por las sumas de dinero canceladas por mi reasentada a favor de la entidad CASTRO YEPES Y CIA LTDA en liquidación.*

4. *Que los demandados sean condenados a pagar las costas y agencias en derecho.*

SUBSIDIARIAS.

En caso de no prosperar las pretensiones principales, solicitamos al despacho que se acceda a la siguiente pretensión subsidiaria y sus respectivas consecuencias.

1. *Que se declare que la sociedad demandada incumplió el contrato de arrendamiento con ocasión entre otras de las disposiciones legales consagradas en los artículos 1603, 1974 inciso final, 1988 y 2016 del Código Civil, y 871 del C. de Com.*

2. *Que como consecuencia de la declaración anterior, se condene a la sociedad demandada a la indemnización de perjuicios causados a mi representada en la modalidad de daño emergente pasado y/o futuro con ocasión de los dineros pagados a la sociedad demandada en virtud del contrato de arrendamiento. La cual se hará efectiva cuando CRYSTAL S.A. cancele a CASTRO YEPES Y CIA LTDA en liquidación, las sumas que le reclame judicial o extrajudicialmente por concepto de arrendamiento en calidad de propietaria del inmueble objeto del mismo.*

- *El perjuicio sufrido por mi representada asciende a la suma de \$584.509.080.*

3. *Que se condene a la sociedad demanda al pago de los intereses corrientes generados por las sumas de dinero que tenga que cancelar a CASTRO YEPES Y CIA LTDA en liquidación.*

4. *Que se condene a la demandada a pagar las costas y agencias en derecho".*

CENTRO DE CONCILIACIÓN Y MEDIACIÓN
VALLE DEL CAUCA
CALLE DE LA CONCORDIA 100
FARMACIA

III. LA OPOSICIÓN A LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN

SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. dio respuesta a la demanda de reconvencción, se opuso a las pretensiones y formuló excepciones de mérito. La convocada ejerció su derecho a la defensa aduciendo lo siguiente:

1. Desde el inicio de la relación contractual se informó a ALMATEX S.A. que el señor Jorge Luis Castro Yepes era poseedor y no propietario del Inmueble. Adicionalmente, al Contrato se anexó un certificado de tradición y libertad del Inmueble en el cual constaba quién era su propietario.
2. El señor Jorge Luis Castro Yepes es quien ha ejercido actos de señor y dueño sobre el Inmueble, pues ha sido él y no CASTRO YEPES Y CIA LTDA quien ha pagado los impuestos.
3. CASTRO YEPES Y CIA LTDA, propietaria del Inmueble, conoce que el señor Jorge Luis Castro Yepes lo ha explotado desde 1980 y ejerce desde ese año los actos de señor y dueño.
4. CASTRO YEPES Y CIA LTDA es una sociedad familiar y en ella se decidió que sus socios explotarían de manera individual determinados bienes de propiedad de la sociedad y al señor Jorge Luis Castro Yepes le correspondió el Inmueble.
5. SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. no se ha abstenido de salir en defensa CRYSTAL S.A.S., quien ha disfrutado de manera pacífica la tenencia del Inmueble. Lo anterior conlleva a que CRYSTAL S.A.S. no haya sufrido ningún perjuicio.
6. SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. es quien se encuentra legitimada para exigir el pago de los cánones de arrendamiento y solicitar la restitución del Inmueble.
7. Además de oponerse a las pretensiones de la demanda de reconvencción, SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. propuso las excepciones de mérito que denominó:
 - 7.1. Prescripción. Esta excepción se fundamentó en que la nulidad relativa del Contrato debió invocarse dentro de los años siguientes a su celebración, según lo previsto en el artículo 900 del C. de Co.

7.2. Buena fe. Este motivo de defensa se fundamentó en que Serna Lobo y Cia Ltda y SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. siempre han obrado de buena fe, informando que el señor Jorge Luis Castro Yepes es poseedor del Inmueble.

7.3. Responsabilidad por los actos propios. Esta excepción se fundamentó en que CRYSTAL S.A.S. obró de mala fe al afirmar en la demanda de reconvencción que al momento de la celebración del Contrato, desconocía que el señor Jorge Luis Castro Yepes era el poseedor y no propietario del Inmueble. Lo anterior en la medida en que el Contrato y sus anexos dan cuenta del conocimiento de esa situación por parte de CRYSTAL S.A.S.

7.4. Principio de la confianza legítima. Este motivo de defensa se fundamentó en que de conformidad con el artículo 83 de la Constitución Política, las condiciones y reglas definidas no pueden cambiar de manera abrupta dejando desprotegidos a quienes tienen expectativas legítimas.

IV. LA DEMANDA DE INTERVENCIÓN EXCLUYENTE

La demanda de intervención excluyente formulada por CASTRO YEPES Y CIA LTDA tuvo como fundamento los hechos que se sintetizan de la siguiente forma:

1. CASTRO YEPES Y CIA LTDA es propietaria del Inmueble y ha ejercido actos de señor y dueño sobre el mismo de manera ininterrumpida.
2. CASTRO YEPES Y CIA LTDA EN LIQUIDACIÓN y CRYSTAL S.A.S. celebraron el 1 de febrero de 2015 un contrato de arrendamiento, en virtud del cual le primera le entregó a la segunda el uso y goce del Inmueble. CRYSTAL S.A.S. ha cumplido con las obligaciones adquiridas en virtud de éste contrato de arrendamiento.
3. CASTRO YEPES Y CIA LTDA EN LIQUIDACIÓN se encuentra legitimada para usufructuar económicamente el Inmueble.
4. Jorge Luis Castro Yepes ha explotado económicamente el Inmueble sin la autorización de CASTRO YEPES Y CIA LTDA. En este sentido, el señor Castro Yepes celebró un contrato mandato con las sociedades Serna Lobo y Cia Ltda y SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. en virtud de los cuales éstas últimas arrendaron el inmueble a CRYSTAL S.A.S.

COMITADO DE CONVOCACIÓN ELECTORAL
Y CALIFICACIÓN DE VOTOS
CANTON DE CALI
Mesa No. 001
15 de mayo de 2015

5. CASTRO YEPES Y CIA LTDA no ha ratificado el Contrato.
6. En el año 2013 CASTRO YEPES Y CIA LTDA solicitó a CRYSTAL S.A.S. el pago de los cánones de arrendamiento que ésta sociedad le había cancelado a SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S., sociedad que no tiene derecho a percibirlos.
7. CASTRO YEPES Y CIA LTDA sufrió un perjuicio patrimonial en la modalidad de lucro cesante, por valor de \$584.509.080.00, correspondiente al monto de los cánones de arrendamiento pagados por CRYSTAL S.A.S. a SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S.
8. Con fundamento en lo anterior, CASTRO YEPES Y CIA LTDA EN LIQUIDACIÓN solicita que se efectúen las siguientes declaraciones y condenas:

"FRENTE A LAS PRETENSIONES INVOCADAS POR SOLUCIONES DE BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. EN LA DEMANDA PRINCIPAL

4.1. Que se declare que entre mi representada, CASTRO YEPES & CIA. LTDA. EN LIQUIDACIÓN y CRYSTAL S.A.S. existe un contrato de arrendamiento válidamente celebrado desde el 01 de febrero de 2015 hasta el 31 de enero de 2018.

4.2. Que se declare que la sociedad SOLUCIONES DE BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. no es la acreedora ni beneficiaria de los cánones de arrendamiento causados desde el 15 de marzo de 2015 hasta la fecha en que se resuelva de fondo el presente proceso arbitral.

4.3. Que se declare que los cánones causados desde el 1 de febrero de 2015 en adelante corresponden a CASTRO YEPES Y & CIA. LIMITADA EN LIQUIDACIÓN, en razón del contrato de arrendamiento celebrado con CRYSTAL S.A.S.

4.4. Que como consecuencia de la declaración anterior, se obligue a CRYSTAL S.A.S. a continuar con el pago de los cánones de arrendamiento desde el 01 de febrero de 2015 hasta la fecha en que se dé por terminado el contrato de arrendamiento con fundamento en las cláusulas contractuales y/o normas vigentes aplicables.

4.5. Que se niegue la restitución del inmueble arrendado solicitado por SOLUCIONES DE BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S., pues está siendo usufructuado legalmente por su propietario, esto es la sociedad CASTRO YEPES & CIA. LIMITADA EN LIQUIDACIÓN, en su calidad de legítimo propietario y CRYSTAL S.A.S., quien ostenta la calidad de tenedor del mismo bien, con base en el contrato de arrendamiento antes mencionado.

FRENTE A LAS PRETENSIONES INVOCADAS POR CRYSTAL S.A.S. EN LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN

4.6. Que se declare que mi representada, CASTRO YEPES & CIA. LTDA EN LIQUIDACIÓN, en calidad de propietaria y poseedora de bien inmueble

identificado con matrícula inmobiliaria número 200 – 7173, es quien tiene derecho a percibir el pago de los cánones de arrendamiento pagados por CRYSTAL S.A.S., a las sociedades SOLUCIONES DE BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S.

4.7. Que se declare que la sociedad CRYSTAL S.A.S. no es beneficiaria de ninguna restitución y/o indemnización por parte de SOLUCIONES DE BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. con ocasión del actuar de ésta.

4.8. Que como consecuencia de la declaración anterior se condene a la sociedad SOLUCIONES DE BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. a restituir a mi representada todos los cánones pagados por CRYSTAL S.A.S. los cuales ascienden a la suma de quinientos ochenta y cuatro millones quinientos nueve mil ochenta pesos (\$584.509.080.00).

4.9. Que se condene a la sociedad SOLUCIONES DE BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. a pagar indexación e interés moratorios sobre la suma de quinientos ochenta y cuatro millones quinientos nueve mil ochenta pesos (\$584.509.080.00).

4.10. Que las sociedades demandas CRYSTAL S.A.S. y SOLUCIONES DE BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. sean condenadas a pagar las costas y agencias en derecho del presente proceso arbitral”.

V. LA OPOSICIÓN DE SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. A LA DEMANDA DE INTERVENCIÓN EXCLUYENTE

SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. dio respuesta a la demanda de intervención excluyente, se opuso a las pretensiones y formuló excepciones de mérito. La convocada ejerció su derecho a la defensa afirmando lo siguiente:

1. Jorge Luis Castro Yepes, socio de CASTRO YEPES Y CIA LTDA EN LIQUIDACIÓN ha poseído el Inmueble desde 1980, ha ejercido actos de señor y dueño y ha pagado los impuestos del mismo. La posesión se ha ejercido de manera pacífica.
2. Serna Lobo y Cia Ltda entregó a ALMATEX S.A. (hoy CRYSTAL S.A.S.) a título de arrendamiento, la tenencia del Inmueble. Lo anterior en virtud de un contrato de administración celebrado con el señor Jorge Luis Castro Yepes, quien en calidad del poseedor del Inmueble, lo entregó a la sociedad Serna Lobo y Cia Ltda para su administración.
3. En su calidad de poseedor del Inmueble, Jorge Luis Castro Yepes se encontraba facultado para entregarlo en arrendamiento o para celebrar contratos de administración para que terceros lo entregaran en arrendamiento.

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAJE
Y MEDIACIÓN DE CONFLICTOS
CALLE 100 Nº 100-100
Florencia, Colombia

4. El contrato de arrendamiento celebrado entre ALMATEX S.A. y Serna Lobo y Cia Ltda no requería de ratificación de terceros para su existencia y validez.
5. SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. desconoce el contrato de arrendamiento celebrado entre CRYSTAL S.A.S. y CASTRO YEPES Y CIA LTDA.
6. Además de oponerse a las pretensiones de la demanda de intervención excluyente, SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. propuso las excepciones de mérito que denominó:
 - 6.1. Falta de competencia. Esta excepción se fundamentó en que el Tribunal carece de competencia para resolver las pretensiones de la demanda excluyente, toda vez que el derecho debatido entre la convocante y convocada tiene su origen en una relación contractual de la cual no fue parte CASTRO YEPES Y CIA LTDA.
 - 6.2. Falta de entrega del bien inmueble de parte de CASTRO YEPES Y CIA LTDA. Este motivo de defensa se fundamentó en que fue Serna Lobo y Cia Ltda y no CASTRO YEPES Y CIA LTDA quien entregó a CRYSTAL S.A.S. el Inmueble.
 - 6.3. Buena fe. Esta excepción se fundamentó en que SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. ha obrado de buena fe.
 - 6.4. Prescripción. Este motivo de defensa se fundamentó en que se declare prescrito cualquier derecho de CASTRO YEPES Y CIA LTDA EN LIQUIDACIÓN que pueda verse afectado por dicho fenómeno.

VI. LA OPOSICIÓN DE CRYSTAL S.A.S. A LA DEMANDA DE INTERVENCIÓN EXCLUYENTE Y EL LLAMAMIENTO EN GARANTÍA

CRYSTAL S.A.S. dio respuesta a la demanda de intervención excluyente, se opuso a las pretensiones y formuló excepciones de mérito. Adicionalmente, CRYSTAL S.A.S. formuló llamamiento en garantía frente a SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S.

A. La respuesta a la demanda.

La convocada ejerció su derecho a la defensa afirmando lo siguiente:

1. CASTRO YEPES Y CIA LTDA, además de ser la titular del derecho real de dominio sobre el Inmueble, ha sido quien ha ejercido actos de señor y dueño sobre el mismo. En consecuencia, esta sociedad se encuentra legitimada para usufructuar el Inmueble.
2. CASTRO YEPES Y CIA LTDA y CRYSTAL S.A.S. celebraron el 1 de febrero de 2015, un contrato de arrendamiento que tuvo como objeto el Inmueble, el cual ha venido cumpliendo.
3. Serna Lobo y Cia Ltda y SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. han actuado en representación del señor Jorge Luis Castro Yepes en virtud de un contrato de administración. No obstante, estos tres han obrado de forma dolosa e indujeron a error a ALMATEX S.A. con a finalidad de beneficiarse económicamente.
4. ALMATEX S.A. y Serna Lobo y Cia Ltda celebraron un contrato de arrendamiento. Dicho contrato se encuentra viciado de nulidad relativa toda vez que el actuar doloso de Jorge Luis Castro Yepes, Serna Lobo y Cia Ltda y SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S., generaron un vicio en el consentimiento de ALMATEX S.A.
5. CASTRO YEPES Y CIA LTDA no ratificó el contrato de arrendamiento celebrado entre ALMATEX S.A. y SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S.
6. CASTRO YEPES Y CIA LTDA requirió a CRYSTAL S.A.S. para que le pagara los cánones de arrendamiento causados entre el 1 de febrero de 2009 y febrero de 2015.
7. Además de oponerse a las pretensiones de la demanda, CRYSTAL S.A.S. propuso la excepción de mérito que denominó Buena fe. Este motivo de defensa se fundamentó en que CRYSTAL S.A.S. siempre han obrado de buena fe.

B. El llamamiento en garantía a SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S.

CRYSTAL S.A.S. formuló llamamiento en garantía a la sociedad SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. Los hechos que sirvieron de fundamento al llamamiento en garantía se pueden sintetizar de la siguiente forma:

1. CASTRO YEPES Y CIA LTDA nunca ratificó el contrato de arrendamiento celebrado entre ALMATEX S.A. y Serna Lobo y Cia Ltda.

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAJE
Y MEDIACIÓN
Y SERVICIOS DE CONCILIACIÓN
CAJALÍ - COLOMBIA
FARMANTORSA

2. En el contrato de arrendamiento celebrado entre ALMATEX S.A. y Serna Lobo y Cia Ltda se estableció como obligación del arrendador, la de librar al arrendatario de toda perturbación que impida el uso pacífico del bien arrendado.
3. CASTRO YEPES Y CIA LTDA ha reclamado judicial y extrajudicialmente a CRYSTAL S.A.S. el pago de los cánones de arrendamiento cancelados a SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S., los cuales ascienden a la suma de \$584.509.080.oo.
4. Con fundamento en lo anterior, CRYSTAL S.A.S. solicita que se efectúen las siguientes declaraciones y condenas:

“1. Declárese que la sociedad SOLUCIONES DE (sic) BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. está obligada a librar de toda perturbación a CRYSTAL S.A.S., sobre el uso y goce del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 200-7173.

2. Como consecuencia de la anterior declaración, ordénese a SOLUCIONES DE (sic) BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S., el reembolso de las sumas a las cuales fuere condenada CRYSTAL S.A.S. a favor de la sociedad CASTRO YEPES Y CIA LTDA.

3. Condénese al llamado en garantía en costas”

VII. LA OPOSICIÓN AL LLAMAMIENTO EN GARANTÍA

SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. dio respuesta al llamamiento en garantía, se opuso a las pretensiones y formuló excepciones de mérito. La llamada en garantía ejerció su derecho a la defensa afirmando lo siguiente:

1. Según consta en el certificado de tradición y libertad del Inmueble, CASTRO YEPES Y CIA LTDA el su propietaria.
2. Al momento de celebrar el Contrato, a ALMATEX S.A. se le informó que el señor Jorge Luis Castro Yepes ejercía la posesión sobre el Inmueble. Esta situación consta de manera expresa en el otrosí al Contrato, suscrito el 4 de marzo de 2010.
3. Además de oponerse a las pretensiones del llamamiento, SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. propuso las excepciones de mérito que denominó:
 - 3.1. Prescripción. Este motivo de defensa se fundamentó en que se declare prescrito cualquier derecho de CRYSTAL que pueda verse afectado por ese fenómeno.

3.2. Falta de causa para pedir. Este motivo de defensa se fundamentó en que las pretensiones del llamamiento en garantía tienen origen en un contrato de arrendamiento celebrado entre CRYSTAL S.A.S y CASTRO YEPES Y CIA LTDA, contrato del cual no es parte SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. y en consecuencia le es inoponible. Esto conlleva a que las pretensiones del llamamiento en garantía carezcan de fundamento fáctico y jurídico.

VIII. ALEGACIONES FINALES

Una vez concluido el período probatorio y practicadas todas las pruebas solicitadas por las partes y decretadas por el Tribunal, el 8 de julio de 2016 se realizó audiencia de alegaciones. La audiencia de alegaciones se desarrolló de la siguiente forma:

A. Alegatos de la convocante.

El apoderado de SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. presentó tanto de manera oral como en escrito, sus alegatos de conclusión. En sus alegatos el apoderado de la convocante, en síntesis, indicó lo siguiente:

1. Las pruebas practicadas en el proceso demuestran que el señor Jorge Luis Castro Yepes es socio de la CASTRO YEPES Y CIA LTDA, sociedad que aparece inscrita como propietaria del Inmueble.
2. Las pruebas practicadas en el proceso demuestran que el señor Jorge Luis Castro Yepes ha ejercido la posesión del Inmueble desde 1980. Adicionalmente se adujo que el señor Castro Yepes no ha reconocido suma de dinero alguna a CASTRO YEPES Y CIA LTDA por la explotación del Inmueble.
3. El señor Jorge Luis Castro Yepes, en calidad de poseedor del inmueble, celebró con la sociedad Serna Lobo y Cia Ltda un contrato de administración y, ésta sociedad en calidad de administradora del Inmueble, celebró un contrato de arrendamiento con ALMATEX S.A. Los términos y condiciones del contrato de arrendamiento fueron negociados por el señor Jorge Luis Castro Yepes y no por la sociedad CASTRO YEPES Y CIA LTDA. Jorge Luis Castro Yepes fue quien entregó a ALMATEX S.A. la tenencia del Inmueble.
4. El Contrato fue elaborado por ALMATEX S.A., al cual se le anexó un certificado de tradición y libertad. Por lo anterior, ALMATEX S.A. conocía que Jorge Luis Castro

CENTRO DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE
CALLE 140 N.º 100-100
BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA
TEL: (57) 311 200 0000

Yepes no era el titular del derecho real de dominio del Inmueble, sino el poseedor del mismo.

5. En el año 2012, SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS S.A.S. solicitó a CRYSTAL S.A.S. la restitución del Inmueble; no obstante esta última solicitó no dar por terminado el Contrato.
6. El 18 de febrero de 2015, CRYSTAL S.A.S. pretendió dar por terminado el contrato aduciendo que había actuado con la convicción de que el señor Jorge Luis Castro Yepes era el propietario del inmueble. Sin embargo, la decisión de CRYSTAL S.A.S. no se efectuó de conformidad con lo establecido en el Contrato, pues no se notificó con la anticipación establecida para el efecto ni se fundó en una causal de terminación allí establecida.
7. A partir del mes de marzo de 2015, CRYSTAL S.A.S. incumplió con su obligación de pagar el canon de arrendamiento.
8. CASTRO YEPES Y CIA LTDA ha entregado la tenencia de algunos de sus inmuebles a sus socios para que éstos los exploten directamente. En este sentido, a Jorge Luis Castro Yepes le correspondió el Inmueble que es objeto del presente proceso.
9. CRYSTAL S.A.S. no se ha visto en imposibilidad de utilizar el Inmueble ni de ejercer allí sus actividades comerciales.
10. Jorge Luis Castro Yepes, al no ser el propietario del Inmueble, no se encontraba facultado para realizar acuerdos de pago con el municipio de Neiva sobre valores adeudados por concepto de impuesto predial; sin embargo, el señor Castro Yepes solicitó autorización de CASTRO YEPES Y CIA LTDA para el efecto y, con sus propios recursos, realizó el pago del impuesto predial.
11. El arrendamiento de cosa ajena se encuentra permitido, de conformidad con lo establecido en el artículo 1974 del C.C.
12. La acción de nulidad del Contrato invocada por la demandante en reconvención se encuentra prescrita, de conformidad con lo establecido en el artículo 900 del C. de Co.

B. Alegatos de la convocada.

El apoderado de CRYSTAL S.A.S. presentó igualmente tanto de manera oral como en escrito sus alegaciones. En sus alegatos, la convocada manifestó lo siguiente:

1. En primer lugar, CRYSTAL S.A.S. indicó que las pretensiones de la demanda de intervención excluyente debían prosperar toda vez que en el proceso quedó acreditado que CASTRO YEPES Y CIA LTDA era el propietario del Inmueble, que dicha sociedad nunca perdió la posesión del Inmueble, que Jorge Luis Castro reconoció que el propietario del Inmueble era la sociedad CASTRO YEPES Y CIA LTDA, que Serna Lobo y Cía. Ltda. celebró un contrato de arrendamiento sobre un bien ajeno el cual no fue ratificado por el propietario del mismo. Adicionalmente debido a que en el proceso quedó acreditado que del Contrato no se benefició el propietario del Inmueble.
2. También se adujo que de proferirse una condena en contra de CRYSTAL S.A.S. y a favor de CASTRO YEPES Y CIA LTDA, deberán prosperar las pretensiones del llamamiento en garantía. Lo anterior en la medida en que en el Contrato se estableció como obligación de SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S., la de librar al arrendatario de cualquier perturbación que el impida y el uso y goce pacífico del Inmueble.
3. Serna Lobo y Cía. Ltda. y SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. obraron de mala fe e indujeron a error a ALMATEX S.A. para que celebrara el Contrato.
4. El Contrato está viciado de nulidad relativa toda vez que Jorge Luis Castro Yepes, Serna Lobo y Cía. Ltda. y SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. obraron de manera dolosa con la finalidad de legitimarse para celebrar el Contrato. Si ALMATEX S.A. hubiera conocido la calidad en la actuaba el señor Jorge Luis Castro Yepes y los derechos de los cuales era titular la sociedad CASTRO YEPES Y CIA LTDA, no habría celebrado el Contrato
5. Finalmente, CRYSTAL S.A.S. indicó que su decisión de dar por terminado el Contrato es válida y que por lo tanto, el mismo terminó.
6. Con fundamento en lo anterior CRYSTAL S.A.S. concluyó que las pretensiones de la demanda de intervención excluyente deben prosperar y que en consecuencia, que no se deben analizar las pretensiones de la demanda de reconvencción, las cuales fueron formuladas a favor de CASTRO YEPES Y CIA LTDA.

C. Alegatos de la interviniente excluyente.

El apoderado de CASTRO YEPES Y CIA LTDA presentó tanto de manera oral como en escrito sus alegaciones. En sus alegatos, la interviniente excluyente manifestó lo siguiente:

1. En el proceso quedó acreditado que CASTRO YEPES Y CIA LTDA es titular del derecho real de dominio sobre el Inmueble y que dicha sociedad ha ejercido de manera ininterrumpida actos de señor y dueño sobre el mismo.
2. CASTRO YEPES Y CIA LTDA celebró un contrato de arrendamiento con CRYSTAL S.A.S., el cual se encuentra vigente. Dicho contrato fue celebrado por CRYSTAL S.A.S. debido a que evidenció que CASTRO YEPES Y CIA LTDA era titular de “mejor derecho” sobre el Inmueble.
3. En el proceso quedó acreditado que el señor Jorge Luis Castro Yepes no es poseedor del Inmueble.
4. Por lo anterior, CASTRO YEPES Y CIA LTDA solicitó al Tribunal acoger las pretensiones de la demanda de intervención excluyente.

CAPÍTULO TERCERO **PRESUPUESTOS PROCESALES**

Antes de entrar a decidir las controversias planteadas, se hace necesario establecer si en el presente proceso arbitral se reúnen a cabalidad los presupuestos procesales, esto es, los requisitos indispensables para la validez del proceso.

El Tribunal encuentra que tales presupuestos se reúnen en este proceso por las siguientes razones:

1. Las partes son personas jurídicas, con capacidad para transigir y para arbitrar, que comparecieron al proceso a través de sus representantes legales, según consta en los certificados de existencia y representación legal que obran en el expediente. Por tal motivo, tanto convocante como la convocada y la interviniente excluyente gozan de capacidad para ser parte y comparecieron al proceso arbitral a través de sus representantes legales. Las partes estuvieron debidamente representadas en este proceso arbitral a través de apoderados idóneos.
2. El Tribunal ejerce funciones jurisdiccionales, de manera transitoria, en los términos establecidos en el artículo 116 de la Constitución Política. Así mismo, el Tribunal es competente para conocer de las pretensiones de la demanda principal, de la demanda de reconvenición, de algunas de las pretensiones de la demanda de intervención excluyente y de las pretensiones contenidas en el llamamiento en garantía. Lo anterior, según se estableció en los Autos No. 17 y 18, dictados el día 22 de abril de 2016.

3. Así mismo, en las oportunidades procesales correspondiente el Tribunal encontró que la demanda que dio origen al proceso arbitral, la demanda de reconvención, la demanda de intervención excluyente y el llamamiento en garantía reúnen los requisitos establecidos en la ley, razón por la cual en esta etapa procesal se ratifica el cumplimiento del requisito de la demanda en forma.
4. Por último, el proceso se adelantó observando las normas procesales previstas, sin que se encuentre configurada alguna causal de nulidad que afecte la presente actuación.

CAPÍTULO CUARTO CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

I. LA COMPETENCIA DEL TRIBUNAL.

Pese a que el Tribunal decidió sobre su propia competencia en el momento procesal correspondiente, se considera importante realizar algunos comentarios sobre el particular. Lo anterior, teniendo en cuenta que en contra del Auto No. 17 del 22 de abril de 2016, en virtud del cual el Tribunal resolvió sobre su propia competencia, tanto la convocante como CASTRO YEPES Y CIA LTDA interpusieron recursos de reposición, los cuales fueron resueltos mediante el auto No. 18 de la misma fecha, quedando en firme la decisión del Tribunal respecto de su propia competencia.

No obstante, el Tribunal considera pertinente realizar las siguientes consideraciones con miras a ratificar su competencia para conocer y decidir de fondo la controversia planteada en el presente proceso arbitral. En síntesis, las mencionadas consideraciones son las siguientes:

1. En virtud del principio doctrinaria y jurisprudencialmente denominado *kompetenz-kompetenz* se ha señalado que en materia arbitral corresponde al Tribunal decidir sobre su propia competencia sin que para el efecto resulte necesaria una previa declaración judicial. Según la doctrina, este principio "*...significa que la justicia arbitral tiene una prioridad temporal respecto de la justicia estatal para dirimir toda controversia relativa a la competencia arbitral, esto es, toda controversia relativa a la existencia, la validez y el alcance del contrato de arbitraje.*"² El mencionado principio ha sido consagrado y reconocido en el artículo 29 de la ley 1563 de 2012.

² Eduardo Silva Romero. Breves observaciones sobre el principio "Kompetenz-Kompetenz", en El Contrato de Arbitraje, Editorial Legis, pág. 580.

2. Por medio de la demanda arbitral, SOLUCIONES DE BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. preteride que el Tribunal (i) declare que la decisión de CRYSTAL S.A.S. de dar por terminado el contrato de arrendamiento de local comercial celebrado el 10 de diciembre de 2009 y cuyo objeto es el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 200-7173, no produce efecto alguno, o que de haberlo producido, se declare que esa decisión no se fundó en un hecho imputable a la convocante; (ii) declare la terminación del contrato de arrendamiento de local comercial; (iii) ordene la restitución del local comercial objeto de arrendamiento y; (iv) condene a la convocada al pago de unos cánones de arrendamiento y al pago del valor de una cláusula penal.
3. Por su parte, CRYSTAL S.A.S. en calidad de demandante en reconvencción pretende que el Tribunal (i) declare la nulidad del contrato de arrendamiento de local comercial; (ii) ordene a la convocante y demandada en reconvencción a restituir el valor de los cánones de arrendamiento devengados. De manera subsidiaria, la demandante en reconvencción pretende que el Tribunal (i) declare que la demandada en reconvencción incumplió el contrato de arrendamiento de local comercial y, (ii) condene a la demandada en reconvencción a indemnizar los perjuicios causados con su incumplimiento, los cuales estimó en la suma de \$584.509.080.oo.
4. En síntesis, las diferencias entre SOLUCIONES DE BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. y CRYSTAL S.A.S. radican sobre el posible incumplimiento del contrato de arrendamiento de local comercial y sobre los pagos y derechos de los cuales serían titulares, en caso de declararse un incumplimiento contractual.
5. El artículo 63 del C.G.P. el cual regula la intervención excluyente, establece que *“quien en proceso declarativo pretenda, en todo o en parte, la cosa o el derecho controvertido, podrá intervenir formulando demanda frente a demandante y demandado (...)”* Así las cosas, la intervención excluyente tiene por objeto pretender en todo o en parte la cosa o el derecho controvertido.
6. Por medio de demanda de intervención excluyente CASTRO YEPES Y CIA LTDA pretende que el Tribunal (i) declare que dicha sociedad celebró un contrato de arrendamiento con CRYSTAL S.A.S. que tiene por objeto el inmueble cuya restitución pretende SOLUCIONES DE BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S.; (ii) declare que los cánones causados desde el 1 de febrero de 2015 corresponden a CASTRO YEPES Y & CIA. LIMITADA - EN LIQUIDACIÓN; (iii) ordene a CRYSTAL S.A.S. a efectuar a su favor, el pago de los cánones de arrendamiento causados desde el 01 de febrero de 2015; (iv) niegue la restitución del inmueble pretendida por SOLUCIONES DE BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S.; (v) declare que CRYSTAL S.A.S. *“no es beneficiaria de ninguna restitución y/o*

indemnización por parte de SOLUCIONES DE BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S.” y; (vi) condene a SOLUCIONES DE BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. a restituir a CASTRO YEPES Y & CIA. LIMITADA EN LIQUIDACIÓN todos los cánones pagados por CRYSTAL S.A.S. los cuales ascienden a la suma de quinientos ochenta y cuatro millones quinientos nueve mil ochenta pesos (\$584.509.080.00), con la correspondiente indexación e interés moratorios. Dichas pretensiones se encuentran en los numerales 4.1. a 4.10 de la demanda de intervención excluyente.

7. Tal y como se manifestó en el Auto No. 10 del 12 de noviembre de 2015, el Tribunal considera que la sociedad CASTRO YEPES Y CIA LTDA pretende en su demanda todo o parte la cosa o el derecho controvertido por las partes inicialmente vinculadas. Como se indicó anteriormente, la controversia radica sobre el posible incumplimiento del contrato de arrendamiento de local comercial y sobre los pagos y derechos de los cuales serían titulares, en caso de declararse un incumplimiento contractual.
8. En relación con la pretensión 4.1. de la demanda excluyente, por medio de la cual se pretende que *“se declare que entre mi representada, CASTRO YEPES & CIA. LTDA. EN LIQUIDACIÓN y CRYSTAL S.A.S. existe un contrato de arrendamiento válidamente celebrado desde el 01 de febrero de 2015 hasta el 31 de enero de 2018”*, el Tribunal reitera que no es competente para pronunciarse respecto de la misma. Lo anterior por cuanto la demandante está solicitando al Tribunal que se pronuncie respecto de un contrato que no hace parte de la controversia inicial planteada en el proceso al cual se vinculó la demandante interviniente. Cualquier pretensión relacionada con dicho contrato de arrendamiento es ajena a la planteada entre SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. y CRYSTAL S.A.S. y en consecuencia, esa controversia no tiene relación con el derecho en litigio.

No se puede perder de vista que de conformidad con el artículo 63 del C.G.P., *“quien en proceso declarativo pretenda, en todo o en parte, la cosa o el derecho controvertido, podrá intervenir formulando demanda frente a demandante y demandado (...)”*. Por lo anterior, el Tribunal sólo es competente para resolver las pretensiones a través de las cuales se pretenda, en todo o en parte, el derecho controvertido. Así las cosas, al no existir ninguna controversia entre las partes iniciales sobre un contrato celebrado entre CASTRO YEPES Y CIA LTDA y CRYSTAL S.A.S., el Tribunal reitera que es incompetente para pronunciarse sobre las pretensión 4.1.

Adicionalmente, de la revisión de las pretensiones 4.3³, 4.4⁴ y 4.5⁵, el Tribunal encontró que ellas son consecuenciales de la pretensión 4.1. Por lo tanto, dichas pretensiones tienen relación directa con un eventual contrato celebrado entre CASTRO YEPES Y CIA LTDA y CRYSTAL S.A.S. Se insiste que cualquier pretensión relacionada con dicho contrato de arrendamiento no tiene relación con el derecho en litigio. Por estas razones, el Tribunal estima que no es competente para pronunciarse sobre las pretensiones 4.3., 4.4. y 4.5. de la demanda de intervención excluyente.

9. En relación con la pretensión 4.2., por medio de la cual CASTRO YEPES Y CIA LTDA solicitó al Tribunal *“que se declare que la sociedad SOLUCIONES DE BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. no es la acreedora ni beneficiaria de los cánones de arrendamiento causados desde el 15 de marzo de 2015 hasta la fecha en que se resuelva de fondo el presente proceso arbitral”*, el Tribunal es competente para resolverla, en la medida en que se refiere a un derecho que es objeto del litigio, consistente en el pago de unos cánones de arrendamiento por el uso del inmueble ocupado por CRYSTAL S.A.S.

Ahora, por medio de las pretensiones 4.6. a 4.9. de la demanda de intervención excluyente, se pretende lo siguiente:

“4.6. Que se declare que mi representada, CASTRO YEPES & CIA. LTDA EN LIQUIDACIÓN, en calidad de propietaria y poseedora de bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 200 – 7173, es quien tiene derecho a percibir el pago de los cánones de arrendamiento pagados por CRYSTAL S.A.S., a las sociedades SOLUCIONES DE BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S.

4.7. Que se declare que la sociedad CRYSTAL S.A.S. no es beneficiaria de ninguna restitución y/o indemnización por parte de SOLUCIONES DE BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. con ocasión del actuar de ésta.

4.8. Que como consecuencia de la declaración anterior se condene a la sociedad SOLUCIONES DE BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. a restituir a mi representada todos los cánones pagados por CRYSTAL S.A.S. los cuales

³ 4.3. *“Que se declare que los cánones causados desde el 1 de febrero de 2015 en adelante corresponden a CASTRO YEPES Y & CIA. LIMITADA EN LIQUIDACIÓN, en razón del contrato de arrendamiento celebrado con CRYSTAL S.A.S.”*

⁴ 4.4. *“Que como consecuencia de la declaración anterior, se obligue a CRYSTAL S.A.S. a continuar con el pago de los cánones de arrendamiento desde el 01 de febrero de 2015 hasta la fecha en que se dé por terminado el contrato de arrendamiento con fundamento en las cláusulas contractuales y/o normas vigentes aplicables”.*

⁵ 4.5. *“Que se niegue la restitución del inmueble arrendado solicitado por SOLUCIONES DE BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S., pues está siendo usufructuado legalmente por su propietario, esto es la sociedad CASTRO YEPES & CIA. LIMITADA EN LIQUIDACIÓN, en su calidad de legítimo propietario y CRYSTAL S.A.S., quien ostenta la calidad de tenedor del mismo bien, con base en el contrato de arrendamiento antes mencionado”.*

ascienden a la suma de quinientos ochenta y cuatro millones quinientos nueve mil ochenta pesos (\$584.509.080.00).

4.9. Que se condene a la sociedad SOLUCIONES DE BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. a pagar indexación e interés moratorio sobre la suma de quinientos ochenta y cuatro millones quinientos nueve mil ochenta pesos (\$584.509.080.00)”.

De la revisión de las anteriores pretensiones, el Tribunal encuentra que por medio de ellas CASTRO YEPES Y CIA LTDA – EN LIQUIDACIÓN- está pretendiendo que se reconozca que es ella quien, como propietaria del inmueble ocupado por CRYSTAL S.A.S, y no esta última, quien tiene el derecho a percibir la indemnización pretendida por la demandante en reconvención. Así las cosas, por medio de las referidas pretensiones, la demandante excluyente está pretendiendo el derecho controvertido en la demanda de reconvención. Por este motivo, el Tribunal es competente para resolver las pretensiones 4.6 a 4.9. de la demanda excluyente.

10. Respecto de la pretensión 4.10. relativa a la condena en costas y agencias en derecho, el Tribunal es competente para resolverla toda vez que hace alusión a una consecuencia propia de su intervención en el presente proceso.

11. En conclusión, por virtud de la habilitación realizada por las partes al Tribunal de Arbitramento, incluida en ella la facultad de decidir sobre su propia competencia, éste considera que es competente para decidir de fondo el proceso arbitral, en los términos indicados en los Autos No. 17 y 18 del 22 de abril de 2016.

II. EL PROBLEMA JURIDICO PLANTEADO.

Teniendo en cuenta los supuestos fácticos referidos anteriormente, respecto de los cuales no existe discusión entre las partes, el objeto de la controversia, según lo discutido por ellas en el proceso, se centraría en establecer lo siguiente: si el contrato de arrendamiento celebrado inicialmente entre SERNA LOBO Y CIA LIMITDA —que fuera cedido a SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. — y la sociedad ALMATEX S.A. — hoy CRYSTAL S.A.S.— fue terminado de manera legal, y las consecuencias derivadas de darse una respuesta negativa o positiva al respecto.

Los problemas que se plantean entre las partes se presentan, básicamente, por el hecho que, después de haberse ejecutado el mencionado contrato de arrendamiento de manera pacífica por un lapso de aproximadamente 4 años, el arrendatario CRYSTAL S.A.S. pretendió terminar el contrato unilateralmente, para celebrar uno nuevo con el propietario inscrito del inmueble.

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAJE
Y MEDIACIÓN
CALLE 14 Nº 100-100
CARRANDELLA, BOGOTÁ D.C.
TEL: 310 400 0000

No obstante lo anterior, y en vista que durante el trámite del proceso se presentó una demanda de interviniente excluyente, en los términos de las normas procesales, se hace necesario resolver primero esas pretensiones, antes de continuar con aquellas que dieron lugar al trámite de la presente demanda. En este sentido se pronuncia el inciso final del artículo 63 del CGP, que establece que:

“En la sentencia se resolverá en primer término sobre la pretensión del interviniente”.

III. VALORACIÓN PROBATORIA Y HECHOS RELEVANTES QUE EL TRIBUNAL ENCUENTRA DEMOSTRADOS

Antes de entrar a pronunciarse frente a las diferentes pretensiones y excepciones, el Tribunal considera que es pertinente hacer una valoración previa de la prueba recaudada en el proceso, y relacionar los hechos que se encuentran acreditados con la misma. En este sentido, el Tribunal encuentra que en el trámite del proceso se acreditaron los siguientes hechos:

- Que el 10 de diciembre de 2010 entre SERNA LOBO Y CIA LIMITADA y ALMATEX S.A. se celebró un contrato de arrendamiento sobre un bien inmueble, destinado al comercio, ubicado en la calle 8 No. 3 – 24 en la ciudad de Neiva, con un área de 247.13 metros cuadrados, y que se encuentra identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 200 – 7173.
- Que el contrato en mención fue elaborado por ALMATEX S.A. —hoy CRYSTAL S.A.S.—, conforme a la confesión efectuada por el representante legal de la sociedad CRYSTAL S.A.S.⁶.
- Que la duración pactada del contrato fue de tres (3) años, los cuales se vencieron el 30 de noviembre de 2012.
- Que mediante otro si suscrito por las partes, éstas ampliaron la duración del contrato hasta el 30 de noviembre de 2015.
- Que ALMATEX S.A. tuvo la oportunidad de revisar los documentos necesarios para celebrar el contrato de arrendamiento y verificar quién era el propietario del inmueble objeto de la presente controversia, pero que *“por una impericia del personal del*

⁶ Cuarta Pregunta

Departamento Jurídico de la propia entidad”, y del propio representante legal, no lo verificaron, permitiéndole concluir al Tribunal, conforme a lo manifestado, que a pesar de contar con un departamento jurídico para la época de la celebración del contrato, y que el mismo fue elaborado por éste, realmente no era trascendental para CRYSTAL S.A.S. conocer quién era el propietario del local comercial que iba a arrendar.

- Que entre diciembre de 2009 y septiembre de 2013 (aproximadamente 4 años) CRYSTAL S.A.S. no recibió ningún tipo de requerimiento por parte de CASTRO YEPES Y CIA LIMITADA —propietaria inscrita del inmueble arrendado—; estos requerimientos se iniciaron en octubre de 2013. Es más, en comunicaciones del 27 de junio de 2012, del 18 de julio de 2012 y del 08 de agosto de 2012, suscritas las tres por la Gerente General de ALMATEX S.A., esta reconoce que entre las partes, es decir, entre ALMATEX S.A. y SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S., existen unas *“excelentes relaciones contractuales...”*.
- Quedó demostrado que CRYSTAL S.A.S. —antes ALMATEX S.A.— conoció, a través del otrosí suscrito entre las partes en el mes de marzo de 2010, que el propietario del inmueble no era quien ejercía la calidad de arrendador.
- Que CRYSTAL S.A.S. decidió de manera unilateral terminar el contrato de arrendamiento en febrero de 2015 aduciendo la falta del derecho de propiedad por parte del actual arrendador, esto es, de SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S.
- Quedó demostrado que CRYSTAL S.A.S., como consecuencia de dicha decisión unilateral, dejó de pagarle a SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. los cánones de arrendamiento.
- Que la sociedad CASTRO YEPES Y CIA LIMITADA EN LIQUIDACIÓN, además del inmueble objeto del presente proceso, era propietaria de otros inmuebles, respecto de los cuales también había deudas pendientes por concepto de impuesto predial. Sobre este punto, el representante legal de CASTRO YEPES Y CIA LIMITADA EN LIQUIDACIÓN manifestó en el interrogatorio de parte:

“PREGUNTADO: *¿Y esas casas también tenían pendiente...?*

CONTESTÓ: *¿Predial? Claro* **PREGUNTADO:** *Prediales.*

CONTESTÓ: *Sí.*

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAJE
Y MEDIACIÓN DE LOS TRIBUNALES
ORDINALES DEL COMERCIO DE BOGOTÁ
FARMACIUTICIA

- Que los socios de la sociedad CATRO YEPES Y CIA LIMITADA EN LIQUIDACIÓN explotaban los inmuebles en beneficio propio, e incluso realizaban acuerdos de pago a título personal con el municipio de Neiva para el pago de impuestos prediales pendientes⁷. Incluso, el Señor JOSÉ ALBEIRO CASTRO YEPES, en la declaración que rindió a instancias del proceso, reconoció que el Señor JORGE LUIS CASTRO YEPES hizo un acuerdo de pago con el Municipio de Neiva a nombre de la sociedad pero del cual él se haría cargo.
- Que el inmueble objeto del presente proceso hace parte de uno de mayor extensión, y que no está jurídicamente dividido. Que en el resto del inmueble ha funcionado otro establecimiento de comercio destinado al funcionamiento de un hotel, el cual ha sido explotado, entre otros, por los Señores JOSÉ ALBEIRO CASTRO YEPES y CARLOS ALFONSO CASTRO YEPES —este último reconoció en su declaración que se benefició personalmente de dicha actividad—.
- Que no hubo ningún acto de perturbación que impidiera a CRYSTAL S.A.S. usar el bien inmueble para lo cual había celebrado el contrato de arrendamiento. Al respecto, es preciso indicar que en el interrogatorio de parte absuelto por el representante legal de CRYSTAL S.A.S., este último reconoció que a pesar que hubo requerimientos por parte de CASTRO YEPES Y CIA LIMITADA EN LIQUIDACIÓN, respecto de la ocupación del inmueble⁸, éstos pudieron usarlo sin problema alguno. En dicha declaración, manifestó lo siguiente:

PREGUNTADO. *Pregunta número 14: Explíqueme al Tribunal en qué consistió la perturbación a la que usted hizo referencia en su respuesta anterior? CONTESTÓ:* *La perturbación consistió en visitas de representantes de la Sociedad Castro Yepes al inmueble en la ciudad de Neiva, en la que amenazaban con, pues, iniciar acciones legales para la restitución, en tanto no se estaba pagando el canon de arrendamiento a ellos como titulares del inmueble. Eso fue una perturbación física en el propio local, y a través de comunicaciones escritas dirigidas al representante legal de la Sociedad, en las que le manifestaban que estábamos en una situación de incumplimiento, en una situación de ..., ocupando un local comercial de su propiedad y pagando un canon de arrendamiento a una persona que no ostentaba dicha propiedad y que la misma no era pacífica, la posesión no era pacífica y que además ese arrendador, Soluciones en Bienes y Servicios, no estaba cumpliendo sus obligaciones legales en tanto no*

⁷ Confrontar la respuesta al oficio No. 03 emitido por la Secretaría de Hacienda Municipal de Neiva en la que se adjuntaron constancias de actuaciones previas al 10 de diciembre de 2009 -fecha de la celebración del contrato de arrendamiento objeto de la presente controversia-, en las que se da cuenta que el Señor JOSE ALBEIRO CASTRO YEPES celebró a título personal -en calidad de socio de CASTRO YEPES Y CIA LIMITADA EN LIQUIDACIÓN- acuerdo de pago por los impuestos prediales pendientes.

⁸ En la respuesta al oficio 01 el representante legal de la sociedad CASTRO YEPES Y CIA LIMITADA EN LIQUIDACIÓN, al dar respuesta a la pregunta No. 1 manifestó: “Es diferente que le solicitamos a la empresa CRYSTAL S.A.S. una aclaración del porque (sic) un inmueble que es de propiedad de la Sociedad Castro Yepes & Cia. Ltda., se encontraba arrendado desde diciembre del año 2009 hasta enero del 2015, a la empresa CRYSTAL S.A.S. por medio de una inmobiliaria sin nosotros tener conocimiento alguno”.

estaban pagando los impuestos de la propiedad. **EL TRIBUNAL, ÁRBITRO, PREGUNTADO:** ¿Esa perturbación les impidió en algún momento disfrutar o usar el inmueble? A la que acaba de hacer alusión, evidentemente. **CONTESTÓ:** Claro, claro nos impedía porque, nos lo impedía porque es que la perturbación no tiene que ser a mi juicio violenta, no tiene que ser, dijéramos violenta en el sentido que me impidan entrar al inmueble, pero una perturbación en la que le digan a una sociedad que está incumpliendo la ley, que se está ocupando un inmueble que no es de propiedad de quien dice serlo, que estamos pagando un canon de arrendamiento a quien no le deberíamos pagar; es para Crystal por lo menos una perturbación ética, por lo menos una perturbación moral y además jurídica. **PREGUNTADO.** Yo voy a insistir en la pregunta Doctor Luis Fernando, cómo les impedía hacer uso del inmueble esa perturbación? Cómo les limitaba el uso del inmueble? **CONTESTÓ.** No, no nos lo limitaba, pero teníamos constantemente visitas de la Sociedad Castro Yepes al inmueble incitando o amenazando o incomodando al personal de la tienda, diciéndole al personal de la tienda: “dígame al... recuérdeme al representante legal de Crystal que están ocupando un inmueble sin permiso de nosotros que somos los titulares.” El administrador o administradores de los inmuebles constantemente estaban llamando a Medellín: “Oiga volvieron aquí de la sociedad dueña del inmueble, trajeron el Certificado de Libertad y Tradición, trajeron la Escritura Pública y nos dijeron que les insisteríamos a ustedes que están ocupando un inmueble sin permiso del propietario”, eso para nosotros es una perturbación”.

- Respecto de la perturbación el Señor JOSÉ ALBEIRO CASTRO en su declaración manifestó:

PREGUNTADO. Usted dijo en su respuesta anterior que usted y su hermano iban allá a preguntar, quién era el que estaba arrendando y todo eso, en algún momento ustedes le impidieron a ellos ejercer la labor de venta de ropa en ese local? **CONTESTÓ:** No, no, uno no puede hacer eso, que por las buenas costumbres y la formación moral que uno tiene, uno no puede atravesarse, es mejor ir siempre averiguando con la gente, llevarla por la buena como decimos nosotros.

- De la prueba testimonial recaudada se resaltan los siguientes aspectos:
 - El Señor JORGE LUIS CASTRO YEPES declaró en audiencia celebrada el 05 de mayo de 2016 y se refirió a temas relacionados con la forma como éste consideraba que era poseedor del inmueble, permitiendo concluir que hacía referencia era a su calidad de propietario del establecimiento de comercio que funcionaba allí. Además, se refirió al hecho que había ocupado el bien inmueble por un lapso de 30 años. Aclaró que el inmueble es de propiedad de CASTRO YEPES Y CIA LIMITADA EN LIQUIDACIÓN, sociedad que había fundado su padre, y de la cual él mismo era socio. Manifestó que en la otra parte del inmueble funciona un hotel que antes era manejado por sus hermanos, inicialmente, por el Señor JOSE ALBEIRO CASTRO YEPES, y después —

CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE
 Y MEDIACIÓN DE CONFLICTOS
 Calle 100 No. 60-10, Medellín, Antioquia
 Teléfono: 494 4000

hasta la actualidad—, por el Señor CARLOS ALFONSO CASTRO YEPES, haciendo énfasis en que éstos tampoco le pagaban a la sociedad contraprestación alguna por su uso. Respecto de los demás inmuebles manifestó que unos son arrendados, y otros ocupados por otras hermanas. Posteriormente, agregó que ha realizado algunos pagos correspondientes al impuesto predial.

- La Señora ISABEL CASTRO YEPES —socia de CASTRO YEPES Y CIA. LIMITADA EN LIQUIDACIÓN— declaró en audiencia celebrada el 05 de mayo de 2016, dentro de la cual manifestó que el Señor JORGE LUIS CASTRO YEPES era quien tenía el dominio del local objeto de litigio, pues era quien lo abría, cerraba, recogía y pagaba. Adujo, por cierto, que en el local funcionó una cacharrería hasta 1993, de propiedad del padre de ambos, y que a partir de esa anualidad se establecieron dos negocios, uno a nombre de JORGE LUIS y otro a nombre de ella, pero que, en últimas, el encargado del manejo del local era el primero, al punto que el señor JORGE LUIS era quien hacía los arreglos que exigiera el local. Arguye que, además del inmueble objeto del proceso, la sociedad era propietaria de otros tres inmuebles, dos de ellos representados en unas casas, que eran ocupadas por dos de sus hermanas para fines de vivienda. Adicionalmente, manifestó que también se debían impuestos de las mismas. En cuanto al inmueble de mayor extensión que hace parte del proceso, expresó que entre ella, el Señor JORGE LUIS y su hermano CARLOS, hacían abonos a la deuda que la sociedad CASTRO YEPES Y CIA LTDA tenía por concepto de predial. Por último, aduce que a pesar de que los bienes son de propiedad de la sociedad, reconoce en cabeza del señor JORGE LUIS la calidad de poseedor respecto de local comercial que nos ocupa.
- La Señora MARIA NELLY BACCA PÉREZ declaró en audiencia celebrada el 06 de mayo de 2016, donde manifestó haber sido empleada de CASTRO YEPES Y CIA. LIMITADA por un lapso de aproximadamente 45 años, siendo sus empleadores el Señor APOLINAR CASTRO y posteriormente el Señor JORGE LUIS CASTRO YEPES. Agrega que, además del local, en el inmueble había un hotel que era explotado por el señor ALBEIRO CASTRO YEPES.
- El Señor JOSÉ ALBEIRO CASTRO YEPES⁹ declaró en audiencia celebrada el 13 de mayo de 2016 respecto del origen y las causas que llevaron a la constitución de la Sociedad CASTRO YEPES Y CIA. LIMITADA —hoy en liquidación—. En su testimonio, indicó que además del inmueble objeto del presente proceso, la sociedad era dueña de otros 3 ó 4 inmuebles. Manifestó que

⁹ El testigo fue tachado de sospechoso por el apoderado de la parte convocante con fundamento en el artículo 211 CGP.

en el local ubicado en el inmueble objeto del proceso, trabajaron varios de sus hermanos, incluido el Señor JORGE LUIS CASTRO YEPES. Adicionalmente, aclaró que en ningún momento impidieron a los arrendatarios, esto es, a CRYSTAL S.A.S., ejercer las labores de venta en el local. Agregó que la deuda por concepto de predial no era solamente por el inmueble arrendado, sino por el de mayor extensión, y también respecto de las casas. Hizo referencia a un acuerdo con el Municipio de Neiva para el pago del predial, indicando que, aunque se hizo a nombre de la sociedad, quien asumía realmente los pagos por este concepto era el Señor JORGE LUIS CASTRO YEPES. Agregó que, una vez fallecido el padre, los diferentes hermanos hicieron uso de los inmuebles para explotar negocios, pero que dicha actividad no le representaba ingresos a la sociedad. Inclusive, adujo que el Señor CARLOS CASTRO YEPES no le pagaba a la sociedad por el uso del hotel y que el local objeto del proceso fue usado, entre otras personas, por el Señor JORGE LUIS CASTRO YEPES.

El Tribunal hizo referencia unas pruebas puntuales, lo que no quiere decir que no se hayan valorado las demás pruebas debidamente practicadas.

IV. DECISIÓN DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA AD EXCLUDENDUM

Por medio de los autos No. 17 y 18 proferidos el 22 de abril de 2016 a instancias de la primera audiencia de trámite, el Tribunal estimó que era competente para conocer de las siguientes pretensiones de la demanda interpuesta por el interviniente *ad excludendum*:

4.2. Que se declare que la sociedad SOLUCIONES DE (sic) BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. no es la acreedora ni beneficiaria de los cánones de arrendamiento causados desde el 15 de marzo de 2015 hasta la fecha en que se resuelva de fondo el presente proceso arbitral.

4.6. Que se declare que mi representada, CASTRO YEPES & CIA. LTDA EN LIQUIDACIÓN, en calidad de propietaria y poseedora del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 200 – 7173, es quien tiene derecho a percibir el pago de los cánones de arrendamiento pagados por CRYSTAL S.A.S., a las sociedades SOLUCIONES DE (sic) BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S.

4.7. Que se declare que la sociedad CRYSTAL S.A.S. no es beneficiaria de ninguna restitución y/o indemnización por parte de SOLUCIONES DE (sic) BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. con ocasión del actuar de ésta.

4.8. Que como consecuencia de la declaración anterior se condene a la sociedad SOLUCIONES DE (sic) BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. a restituir a mi representada todos los cánones pagados por CRYSTAL S.A.S. los cuales ascienden a la suma de quinientos ochenta y cuatro millones quinientos nueve mil ochenta pesos (\$584.509.080.00).

CONTIENE COPIA DE LA SENTENCIA DE
Y
Cada uno de los señores magistrados
Procedente de la

4.9. *Que se condene a la sociedad SOLUCIONES DE (sic) BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. a pagar indexación e interés moratorio sobre la suma de quinientos ochenta y cuatro millones quinientos nueve mil ochenta pesos (\$584.509.080.00).*

4.10. *Que las sociedades demandas CRYSTAL S.A.S. y SOLUCIONES DE (sic) BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. sean condenadas a pagar las costas y agencias en derecho del presente proceso arbitral.*

Respecto de las pretensiones 4.1, 4.3, 4.4. y 4.5 el Tribunal se declaró incompetente para resolverlas, básicamente, por el hecho que aquellas tienen como fundamento un contrato de arrendamiento celebrado entre la interviniente y CRYSTAL S.A.S. que no tiene relación con el litigio que se pretende resolver con el presente laudo¹⁰.

1. PRETENSIÓN 4.2.: Que se declare que la sociedad SOLUCIONES DE (sic) BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. no es la acreedora ni beneficiaria de los cánones de arrendamiento causados desde el 15 de marzo de 2015 hasta la fecha en que se resuelva de fondo el presente proceso arbitral.

Esta pretensión la sustenta la interviniente ad excludendum en el hecho que SOLUCIONES DE BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. no es la propietaria del inmueble que es objeto del contrato de arrendamiento, y que, como quiera que aquella celebró un contrato de arrendamiento sobre dicho inmueble con la sociedad CRYSTAL S.A.S.¹¹ el 29 de enero de 2015¹², ésta es quien tiene el derecho de seguir percibiendo los cánones de arrendamiento.

Para resolver esta pretensión se hace necesario analizar, en primer lugar, si el contrato que se venía ejecutando entre SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. y CRYSTAL S.A.S. sobre el mismo inmueble, se había terminado o no.

Dentro del plenario se encuentra probado que el 10 de diciembre de 2010, las sociedades SERNA LOBO Y CIA LIMITADA y ALMATEX S.A. celebraron un contrato de arrendamiento sobre el siguiente bien inmueble

“... bien inmueble, destinado al comercio, ubicado (sic) la calle 8 No. 3 – 24 en la ciudad de Neiva, con un área de 247.13 metros cuadrados, con los linderos que aparecen descritos en el certificado de tradición y libertad ...”

¹⁰ Dicha decisión fue recurrida por todas las partes, y fue resuelta mediante el auto número 18, a instancias de la misma audiencia. Igualmente, y de forma posterior, CRYSTAL S.A.S. interpuso una acción de tutela en contra del Tribunal por considerar que dicha decisión se había tomado por una vía de hecho, la cual fue resuelta de manera desfavorable, y respecto de la cual el accionante no interpuso recurso de apelación.

¹¹ Cfr. Hecho 5.5 de la demanda de intervención ad excludendum.

¹² A folios 47 a 55 del cuaderno de “INTERVENCIÓN EXCLUYENTE” se adjuntó copia del mencionado contrato.

Dicho inmueble hacía parte de uno de mayor extensión identificado con la matrícula inmobiliaria No. 200 – 7173 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Neiva. El contrato en mención fue cedido por parte de arrendador a la sociedad SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. el 04 de marzo de 2010, mediante la suscripción de un otro sí.

De dicho documento es importante resaltar que, en el acápite de los antecedentes, se le puso de presente a ALMATEX S.A. (sociedad que posteriormente fue absorbida por CRYSTAL S.A.S.) —a pesar que tuvo la oportunidad de verificarlo en el certificado de libertad y tradición del inmueble que, por demás, hacía parte del propio contrato que elaboró—, que el arrendador no era el propietario del inmueble.

Existen, pues, diversas situaciones que llaman la atención del fallador, tal y como se procede a relacionar:

- Que a pesar de que, precisamente fue ALMATEX S.A. (hoy CRYSTAL S.A.S.)¹³ quien elaboró el contrato de arrendamiento, alega ésta que la verificación de la propiedad del inmueble que se iba a arrendar era determinante para la Compañía.
- Que, no obstante lo anterior, el representante legal de CRYSTAL S.A.S., en el interrogatorio de parte que absolvió, respecto de la conducta desplegada por el departamento jurídico encargado de la elaboración del contrato, manifestó lo siguiente:

“...no lo conocimos (refiriéndose al certificado de tradición y libertad del inmueble) porque fue una falta de pericia de nuestro personal a la hora de elaborar el contrato, una falta de cuidado.

(...)

“... como ya lo dije esa fue una falta de impericia (sic), de observancia, de nuestro personal, y mía también al momento de celebrar el contrato de arrendamiento y, ello es lo que justifica el que se haya firmado algo en la cláusula primera que se contradice con el sentido de la misma...”.

- Que a pesar de haber manifestado que de haber sabido que el arrendador no era el propietario del inmueble, la Compañía no habría celebrado el contrato, con la suscripción del otro sí del 04 de marzo de 2010 quedó en evidencia que realmente, la titularidad del bien arrendado no era una situación determinante para contratar, pues no solamente decidieron continuar con la ejecución del contrato, sino que,

¹³ Confesión hecha por el representante legal de CRYSTAL S.A.S. al contestar la pregunta cinco formulada por el apoderado de SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. *“¿Es cierto, sí o no, que el contrato de arrendamiento del local comercial que obra de folios 37 a 43 del expediente fue elaborado por la sociedad que usted representa? CONTESTÓ: Sí, es cierto.*

además, celebraron posteriormente el otro sí número 2, con la intención de prorrogar el contrato por otros tres años, esto es, hasta el 30 de noviembre de 2015.

Sobre este punto, es preciso advertir que el Código Civil, en el artículo 1512 establece que el error en la persona con quien se contrata no vicia el consentimiento, salvo que la consideración de esta persona sea la **causa principal** para celebrar el contrato¹⁴. De manera tal que, en el caso que nos ocupa, correspondía a CRYSTAL S.A.S. probar que la calidad de propietario del arrendador era, no solo determinante, sino que además era la causa principal para celebrar el contrato de arrendamiento suscrito por ella. Sin embargo, cabe aclarar que, no solo no se demostró dicha consideración, sino que, por el contrario, la sociedad reconoció que habían obrado de manera negligente al momento de elaborar el contrato, en la medida en que ni siquiera verificó en cabeza de quién radicaba la titularidad del bien, lo que podía vislumbrarse con facilidad en el certificado de matrícula inmobiliaria que identifica el inmueble. Como si fuera poco, en un acto posterior CRYSTAL S.A.S. decidió continuar con la ejecución del contrato, ahora sí, a **sabiendas** de que el verdadero propietario era una persona diferente a quien ostentaba la calidad de arrendador. Así las cosas, sobran las razones para que este Tribunal concluya que, por lo menos para este contrato, la calidad de propietario del inmueble no era un elemento determinante para que la CRYSTAL S.A.S. tomara la decisión de celebrar o no el mismo.

Y es que tan no es cierto que la calidad de propietario en cabeza del arrendador hubiese sido determinante para que CRYSTAL S.A.S. celebrara el contrato, que dentro del mismo clausulado —reitero, redactado por la arrendataria— se indicó, en la CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA, que el arrendador podría ceder total o parcialmente, en cualquier momento, los derechos que emanan del contrato, previa notificación escrita a la arrendataria¹⁵. Significa entonces que, mientras que la arrendataria tenía la expresa prohibición de ceder el contrato, al arrendador le bastaba con enviar una comunicación para que la cesión de sus derechos surtiera efecto, sin que fuera necesaria alguna autorización por parte de la arrendataria, de lo que se concluye que, bajo ningún motivo, para CRYSTAL S.A.S. era relevante que quien fungiere de arrendador fuera la misma persona en quien radicara el derecho real de dominio sobre el inmueble.

¹⁴ ARTICULO 1512. ERROR SOBRE LA PERSONA. El error acerca de la persona con quien se tiene intención de contratar, no vicia el consentimiento, salvo que la consideración de esta persona sea la **causa principal** del contrato. [...]

¹⁵ CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA – CESION DE DERECHOS: LA ARRENDATARIA no podrá ceder el contrato a menos que sea autorizado [sic] por escrito por EL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR, por su parte, podrá ceder total o parcialmente los derechos que emanan del presente CONTRATO en cualquier momento, previa notificación escrita a LA ARRENDATARIA, teniendo en cuenta que la cesión sólo producirá efectos respecto de LA ARRENDATARIA a partir de la fecha de la comunicación escrita en que se le informe la cesión.

Lo anterior toma relevancia al momento de analizar la comunicación datada del 18 de febrero de 2015, en la que CRYSTAL S.A.S le notificó a su arrendador —la sociedad SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S.— su intención de dar por terminado el contrato de arrendamiento, en los siguientes términos:

“Cordial Saludo,

Mediante la presente le informamos nuestra decisión de DAR POR TERMINADO el contrato de arrendamiento suscrito por la sociedad ALMATEX S.A. (hoy CRYSTAL S.A.S.) y la sociedad SERNA LOBO Y CIA. LTDA., en calidad de arrendatario y arrendador respectivamente, contrato que fuera cedido con posterioridad por la empresa SERNA LOBO Y CIA. LTDA. a la sociedad SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. Dicha determinación es asumida en virtud de los siguientes:

HECHOS

PRIMERO: *La sociedad ALMATEX S.A.S. (hoy CRYSTAL S.A.S.) el 1 de diciembre de 2009 suscribió contrato de arrendamiento por 3 años sobre el inmueble ubicado en la calle 8 No. 3-24 en la ciudad de Neiva con la sociedad SERNA LOBO Y CIA LTDA, representada por el señor MARIO ALONSO SERNA LOBO, y quienes actuaban en representación del señor JORGE LUIS CASTRO YEPES.*

SEGUNDO: *Que la sociedad SERNA LOBO Y CIA LTDA, cedió su posición contractual en el contrato de arrendamiento la sociedad SOLUCIONES EN BIENES SERVICIOS S.A.S. el día 4 de Marzo de 2010 mediante Otrosí No 1 suscrito por las partes.*

TERCERO: *La sociedad AMALTEX S.A.S. (hoy CRYSTAL S.A.S.) y la sociedad SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. celebraron otrosí No. 2 al contrato de arrendamiento modificando la cláusula séptima (referente al canon) y la cláusula novena (referente a la vigencia) del contrato de arrendamiento.*

CUARTO: *Durante el periodo de negociación y a lo largo de la relación contractual, la sociedad AMALTEX S.A.S. (hoy CRYSTAL S.A.S.) mantuvo siempre la convicción de que el señor JORGE LUIS CASTRO YEPES era el titular del dominio del inmueble objeto del contrato y por tanto contaba con la capacidad de disponer del inmueble, razón por la cual dicha sociedad, de buena fe, decidió negociar y dar inicio al vínculo contractual con el señor JORGE LUIS CASTRO YEPES.*

QUINTO: *No obstante lo anterior, la sociedad CASTRO YEPES & CIA LTDA EN LIQUIDACIÓN, a través de su Gerente Liquidador, mediante sendas comunicaciones dirigidas a nosotros, nos han manifestado demostrado que efectivamente son ellos los titulares de dominio del bien inmueble ubicado en la calle 8 Nro. 3-24 en la ciudad de Neiva, inmueble que se encuentra identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 200 – 7173, tal y como puede desprenderse del certificado de libertad y tradición del inmueble, circunstancia esta que deja en evidencia que el señor JORGE LUIS CASTRO YEPES y/o la Sociedad SERNA LOBO Y CIA LTDA hoy SOLUCIONES EN BINES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. no son titulares del referido inmueble y en consecuencia para el caso del señor JORGE LUIS CASTRO YEPES no tenía derecho, capacidad o facultades para disponer, y/o entregar esa propiedad a terceros para su administración.*

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAJE
Y ADMINISTRACIÓN DE CONFLICTOS
CALLE 100 No. 100-100
BOGOTÁ, COLOMBIA

Con base en los hechos aquí descritos, y ante esta circunstancia de incumplimiento grave por parte de Ustedes y/o el señor JORGE LUIS CASTRO YEPES, hemos decidido terminar en virtud de una justa causa, todo tipo de relación contractual con ustedes y en consecuencia, a partir de ese momento cesaran todas las relaciones de hecho y de derecho que se mantuvieron vigentes durante el periodo de ejecución del contrato”.

De la lectura de la anterior comunicación, que sirvió de fundamento para que CRYSTAL S.A.S. diera por terminado de manera unilateral el contrato de arrendamiento que venía ejecutando con SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S., se concluye lo siguiente:

- Que, para CRYSTAL S.A.S., el titular de dominio del inmueble fue, durante toda la relación contractual, el Señor JORGE LUIS CASTRO YEPES, y que únicamente como consecuencia de los requerimientos elevados por la sociedad CASTRO YEPES Y CIA. LIMITADA EN LIQUIDACIÓN, se corroboró que esta última era la real propietaria.
- Que como quiera que ni el Señor JORGE LUIS CASTRO YEPES, ni las sociedades SERNA LOBO Y CIA. LIMITADA, ni SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. eran titulares del derecho de dominio, se tomó la decisión de dar por terminado el contrato suscrito.

Sin embargo, antes de dar paso a las consideraciones que el Tribunal asume al respecto, es preciso llamar la atención en que la fecha de la antedicha comunicación —18 de febrero de 2015— es posterior a la fecha en la que CRYSTAL S.A.S. celebró el contrato de arrendamiento con la sociedad CASTRO YEPES Y CIA. LIMITADA EN LIQUIDACIÓN —29 de enero de 2015—, lo que permite ver que la arrendataria suscribió, respecto del mismo inmueble, un contrato de arrendamiento con veinte días de anticipación al momento en que decidió dar por terminado unilateralmente el primero de los contratos.

Ahora bien, en cuanto a la calidad de poseedor del Señor JORGE LUIS CASTRO YEPES, vale destacar que, durante el trámite procesal, tanto CRYSTAL S.A.S. como CASTRO YEPES Y CIA. LIMITADA se refirieron constantemente a la falta de dicha posesión del inmueble. Al respecto, cabe mencionar lo siguiente:

- Si bien es cierto el Señor JORGE LUIS CASTRO YEPES manifestó que era el poseedor del inmueble, del análisis de la prueba documental y de los testimonios rendidos a instancias del proceso, se concluye que el testigo reconoce que el bien inmueble arrendado es de propiedad de la sociedad CASTRO YEPES Y CIA

LIMITADA EN LIQUIDACIÓN, aunque afirma ser él quien lo ha explotado en los últimos 30 años.

- De la declaración rendida por el Señor JORGE LUIS CASTRO YEPES se puede evidenciar una confusión entre los actos de señor y dueño y los actos del administrador de un establecimiento de comercio, como quiera que a pesar de que afirma ser poseedor del bien inmueble, reconoce, al mismo tiempo, dominio ajeno en cabeza de la sociedad CASTRO YEPES Y CIA LIMITADA EN LIQUIDACIÓN.
- La sociedad CASTRO YEPES Y CIA LIMITADA EN LIQUIDACIÓN era propietaria de diferentes inmuebles, de los que también se veían beneficiados otros de sus hermanos.
- A partir de las declaraciones rendidas en la etapa probatoria, se concluyó que lo usual era que los miembros de la familia CASTRO YEPES utilizaran los bienes inmuebles de propiedad la sociedad, bien sea para explotarlos económicamente en beneficio propio, o para su uso personal.
- De esta forma, como quiera que el inmueble objeto del presente proceso hacía parte de uno de mayor extensión, los pagos del impuesto predial eran asumidos por los diferentes socios, y no únicamente por la sociedad.

De todas estas circunstancias corresponde, entonces, proceder a realizar un análisis sobre la estructura del contrato de arrendamiento en general, sobre su objeto, los elementos de existencia y validez y sobre la posibilidad de arrendar cosa ajena, para establecer si el contrato inicial sigue vigente, o si, por el contrario, éste se encuentra terminado.

1.1. DE LA ESTRUCTURA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y DEL ARRENDAMIENTO DE COSA AJENA

El arrendamiento es un contrato en virtud del cual una parte —llamada arrendador— cambia el goce de una cosa o un servicio por un precio que debe pagar otra parte —llamada arrendatario—. En este sentido se manifiesta el artículo 1973 del Código Civil¹⁶.

En este orden de ideas, de la misma definición se desprende el objeto del contrato de arrendamiento, dentro del cual, por un lado, el arrendador tiene que cumplir con una

¹⁶ *ARTICULO 1973. Definición de arrendamiento. 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.*

CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE
Y MEDIACIÓN DEL CÓNDOMINIO
CAMPESINO COLOMBIANO EN LIQUIDACIÓN

obligación de hacer y no de dar, como quiera que debe conferir un goce sobre un soporte material o inmaterial sin que se enajene dicho bien, y por el otro, el arrendatario debe cumplir con una obligación de dar, que consiste en pagar el precio pactado. Significa lo anterior que al arrendador no se le exige contar con el poder jurídico de disposición del bien, sino, en cambio, con la posibilidad fáctica de entregarlo, en la medida en que el contrato de arrendamiento no implica un acto de enajenación¹⁷.

En lo que tiene que ver con los elementos de la esencia, tal y como lo puntualiza Alessandri¹⁸, existen tres requisitos constitutivos del arrendamiento, que de faltar, impiden el nacimiento del contrato, o hacen que éste degeneren en un contrato diferente:

- a) Una cosa, cuyo goce temporal ha de concederse por una de las partes a la otra.
- b) Un precio, que el arrendatario se obliga a pagar al arrendador —que toma el nombre de renta cuando se paga periódicamente—.
- c) El consentimiento de las partes, que debe recaer tanto en la cosa como en el precio.

Respecto del consentimiento, como ya se manifestó, este último debe ir encaminado a que las partes acepten la cosa sobre la cual se conferirá el goce y el precio que se pagará a cambio, sin que sea necesaria la manifestación de la voluntad sobre la calidad de la persona con quien se contrata.

Ahora bien, en cuanto al primero de los elementos, esto es, la cosa arrendada, cabe mencionar que el Código Civil, en su artículo 1974 —inciso final— permite expresamente que el contrato de arrendamiento recaiga sobre una cosa ajena, que no pertenezca al

¹⁷ Al respecto, se destaca que la sociedad CRYSTAL S.A.S., dentro de la comunicación por medio de la cual decidió terminar unilateralmente el contrato de arrendamiento objeto de la presente Litis, manifestó, en los numerales CUARTO y QUINTO, que el arrendador no contaba con la facultad de disposición, tal y como se procede a relacionar:

CUARTO: *Durante el período de negociación y a lo largo de la relación contractual, la sociedad AMALTEX S.A.S. (hoy CRYSTAL S.A.S.) mantuvo siempre la convicción de que el señor JORGE LUIS CASTRO YEPES era el titular del dominio del inmueble objeto del contrato y por tanto contaba con la capacidad de disponer del inmueble, razón por la cual dicha sociedad, de buena fe, decidió negociar y dar inicio al vínculo contractual con el señor JORGE LUIS CASTRO YEPES.* (Subrayas fuera de texto)

QUINTO: *[...] circunstancia esta que deja en evidencia que el señor JORGE LUIS CASTRO YEPES y/o la Sociedad SERNA LOBO Y CIA LTDA hoy SOLUCIONES EN BINES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. no son titulares del referido inmueble y en consecuencia para el caso del señor JORGE LUIS CASTRO YEPES no tenía derecho, capacidad o facultades para disponer, y/o entregar esa propiedad a terceros para su administración.*

Sobre esta última apreciación, de conformidad con lo ya manifestado, debe resaltarse la diferencia entre la entrega y la disposición del bien, como quiera que con la primera no se está ejerciendo un acto de enajenación propio del titular del derecho real de dominio, como sí ocurre con la segunda. De esta forma, al arrendador únicamente se le es exigible tener la posibilidad fáctica de entregar el bien; posibilidad con la que, en efecto, contaba la sociedad contratante.

¹⁸ Alessandri Rodríguez, Arturo: "De Los Contratos", Editorial Jurídica Ediar-ConoSur, 1988, pág. 160

arrendador¹⁹. Y es que aún en ausencia de dicha facultad legal, de la propia definición que la norma trae sobre la persona del arrendador²⁰ podría concluirse que no es necesaria la titularidad del derecho real de dominio para ostentar dicha calidad, en la medida en que la ley se refiere exclusivamente a aquella parte que otorga el goce sobre una cosa, sin mencionar que deba ser el mismo propietario.

Lo anterior se corrobora, adicionalmente, al momento de analizar las obligaciones que la normativa trae para el arrendador, que, en los términos del artículo 1982 del Código Civil, son tres:

- a) Entregar al arrendatario la cosa arrendada.
- b) Mantener la cosa en estado de servir, para el fin para el cual ha sido arrendada.
- c) Librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

Sobre este punto, cabe mencionar que para la ejecución de las obligaciones del arrendador, no se requiere la titularidad del derecho real de dominio, puesto que un poseedor, o incluso un mero tenedor del bien, puede celebrar un contrato de arrendamiento siempre y cuando tenga en su poder el objeto arrendado y esté en la posibilidad de conferir al arrendatario el goce del mismo. De manera tal que la validez del contrato de arrendamiento no se ve, en lo absoluto, afectada por el hecho de que la cosa sobre la cual recae el contrato no pertenezca al arrendador, siempre que este último pueda cumplir con la obligación de entregar el bien por cuyo goce se pretende cambiar el precio.

En el caso que nos ocupa, la sociedad SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. celebró con CRYSTAL S.A.S. un contrato de arrendamiento sobre un inmueble de propiedad de la sociedad CASTRO YEPES & CIA. LTDA EN LIQUIDACIÓN, lo que nada obstó para que el bien fuera efectivamente entregado a la arrendataria con el fin de que ésta gozara del mismo, situación que conlleva a concluir que el referido contrato supera el juicio de validez que se recae sobre el mismo.

Con base en lo anterior, las razones invocadas por CRYSTAL S.A.S. para terminar el contrato no son de recibo para el Tribunal, motivo por el cual, la terminación unilateral pretendida no surte ningún efecto, continuando por tanto SOLUCIONES EN BIENES Y

¹⁹ *ARTICULO 1974. COSAS OBJETO DE ARRENDAMIENTO. Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso.*

Puede arrendarse aún la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción.

²⁰ *ARTICULO 1977. DENOMINACIÓN DE LAS PARTES CONTRATANTES. En el arrendamiento de cosas, la parte que da el goce de ellas se llama arrendador, y la parte que da el precio arrendatario.*

CENTRO DE CONCILIACIÓN, MEDIACIÓN
Y ARBITRAJE DE COLOMBIA
CALLE 100 N.º 100-100, BOGOTÁ, COLOMBIA

SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. como arrendadora del inmueble y a su vez como acreedora de los cánones de arrendamiento causados durante el tiempo de ejecución del contrato celebrado con CRYSTAL S.A.S., y hasta que se verifique la restitución del inmueble. Por lo anterior la pretensión no está llamada a prosperar.

Ahora bien, otro asunto radica en la supuesta turbación que alega haber sufrido CRYSTAL S.A.S. por actos de la propietaria del bien, tema sobre el cual el Tribunal se referirá más adelante.

2. PRETENSIÓN 4.6. Que se declare que mi representada, CASTRO YEPES & CIA. LTDA EN LIQUIDACIÓN, en calidad de propietaria y poseedora de bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 200 – 7173, es quien tiene derecho a percibir el pago de los cánones de arrendamiento pagados por CRYSTAL S.A.S., a las sociedades SOLUCIONES DE (sic.) BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S.

Para proceder a resolver esta excepción habrá que analizar, como primera medida, su contenido. Sobre el particular, pretende la demandante *ad excludendum* que se declare que es ésta quien tiene el derecho a percibir los cánones de arrendamiento causados como consecuencia de la ocupación por parte de CRYSTAL S.A.S. del inmueble objeto de la controversia, por el hecho de ser la propietaria y poseedora del mismo.

Tal y como se expresó anteriormente, la legislación civil —que por vía del artículo 822 del Código de Comercio se aplica en materia comercial— de manera expresa permite el arrendamiento de cosa ajena. En el caso de marras, se pudo verificar que CRYSTAL S.A.S. no sólo tuvo la oportunidad de conocer quién era el propietario del inmueble desde la propia celebración del contrato inicial, sino que, además, al suscribir el otro sí en el mes de marzo de 2010 (tres meses después de celebrado el contrato inicial), reconoció de manera expresa que quien figuraba como arrendador no era la misma persona del propietario.

De manera tal que el contrato de arrendamiento que se venía ejecutando entre SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. y CRYSTAL S.A.S., es un contrato válido, y como tal, en el sentir del Tribunal, quien está facultada para percibir el pago de los cánones de arrendamiento es la sociedad SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. y no a la sociedad CASTRO YEPES Y CIA. LIMITADA EN LIQUIDACIÓN.

Por lo anterior, la pretensión no está llamada a prosperar.

3. **PRETENSIÓN 4.7.** Que se declare que la sociedad CRYSTAL S.A.S. no es beneficiaria de ninguna restitución y/o indemnización por parte de SOLUCIONES DE (sic) BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. con ocasión del actuar de ésta.

Para resolver esta pretensión, el Tribunal considera que es preciso remitirse a las mismas razones esbozadas para las dos pretensiones anteriores, especialmente, en el hecho de que el contrato de arrendamiento que se venía ejecutando entre SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. y CRYSTAL S.A.S. es un contrato válidamente celebrado, y que no se terminó legalmente como consecuencia de la comunicación enviada por CRYSTAL S.A.S.

Ahora bien, si bien es cierto que CRYSTAL S.A.S. no es beneficiaria de ninguna restitución y / o indemnización por parte de SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S., ello no se da por el hecho que el demandante *ad excludendum* ostente o no la calidad de propietaria y/o poseedora que alega sobre el bien, sino porque estamos frente a un contrato de arrendamiento de cosa ajena válidamente celebrado, que no fue incumplido por parte del arrendador.

Así las cosas, la pretensión como está siendo formulada no está llamada a prosperar.

4. **PRETENSIÓN 4.8.** Que como consecuencia de la declaración anterior se condene a la sociedad SOLUCIONES DE (sic) BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. a restituir a mi representada todos los cánones pagados por CRYSTAL S.A.S. los cuales ascienden a la suma de quinientos ochenta y cuatro millones quinientos nueve mil ochenta pesos (\$584.509.080.00).

Como quiera que esta pretensión, de la forma como está redactada, es consecuencial de la 4.7., la misma tampoco será reconocida. Para despacharla, el Tribunal considera que no hay lugar a su reconocimiento por cuanto entre SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. y CRYSTAL S.A.S. se dio la ejecución de un contrato de tracto sucesivo válidamente celebrado, respecto del cual la primera tenía pleno derecho a percibir el pago de los cánones de arrendamiento como consecuencia de un contrato de administración suscrito con el Señor JORGE LUIS CASTRO YEPES, cuya validez no se discutió en el presente proceso.

Ahora, si entre CASTRO YEPES Y CIA LIMITADA EN LIQUIDACIÓN y SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. existen conflictos como consecuencia del uso del inmueble objeto del presente proceso, debe precisarse que este no es el estadio para resolverlas, por cuanto la competencia de este Tribunal no alcanza

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAJE
Y MEDIACIÓN (CENCA)
CORPORACIÓN COLOMBIANA FUNDACIÓN
FUNDACIÓN

tales esferas, como se ha sostenido desde la primera audiencia de trámite, motivo por el cual, su resolución debe hacerse en un escenario diferente.

Por las razones expuestas la pretensión no está llamada a prosperar.

5. **PRETENSIÓN 4.9. Que se condene a la sociedad SOLUCIONES DE (sic) BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. a pagar indexación e interés moratorio sobre la suma de quinientos ochenta y cuatro millones quinientos nueve mil ochenta pesos (\$584.509.080.00).**

Como quiera que esta es una pretensión consecuencial de la anterior, para despacharla se remite el Tribunal en su integridad a lo dispuesto en el numeral 4, concluyendo que la misma no está llamada a prosperar.

6. **PRETENSIÓN 4.10. Que las sociedades demandadas CRYSTAL S.A.S. y SOLUCIONES DE BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. sean condenadas a pagar las costas y agencias en derecho del presente proceso arbitral.**

El Tribunal considera que esta no es una pretensión propiamente dicha, pero que como un efecto propio de haber adelantado la actuación, será resuelta de manera conjunta con los demás intervinientes en el proceso.

La resolución de esta pretensión a estas instancias no afecta el análisis de las demás pretensiones de la demanda principal y de la demanda de reconvención, por la no prosperidad de las pretensiones que se pudieran denominar como de fondo propuestas por el demandante *ad excludendum*.

V. RESOLUCIÓN DEL LLAMAMIENTO EN GARANTÍA FORMULADO POR CRYSTAL S.A.S. EN CONTRA DE SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. CON OCASIÓN DE LA DEMANDA AD EXCLUDENDUM

El presupuesto necesario para que se resuelvan las pretensiones de un llamamiento en garantía es que el llamante sea condenado. Como quiera que las pretensiones de la demanda *ad excludendum* fueron llamadas al fracaso, y no surgió respecto de CRYSTAL S.A.S. ninguna condena, estima este Tribunal que no se hace necesario pronunciarse respecto de las pretensiones del llamamiento en garantía ni de las excepciones formuladas por SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S..

VI. RESOLUCIÓN DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA PRINCIPAL

Evacuadas, como se encuentran, las pretensiones del interviniente *ad excludendum*, procede entonces el Tribunal a resolver las pretensiones de la demanda principal, formuladas por SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S.

Para tal efecto, se hará el análisis de cada una de las pretensiones que se denominaron como principales, de manera separada, tal y como sigue:

1. Respecto de la PRIMERA, que consiste en: “Declarará que la decisión de la sociedad demandada de dar por terminado el contrato de arrendamiento que vinculaba a las partes no produce efecto alguno, por no haberse sujetado a los términos previstos en el contrato y/o por no corresponder a una causa de terminación contractual imputable a la parte convocante”.

Al momento de resolver las pretensiones del interviniente *ad excludendum* se hizo el análisis de la forma como CRYSTAL S.A.S. tomó la decisión de dar por terminado el contrato de arrendamiento que venía ejecutando con SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. Al respecto, el Tribunal arrojó las siguientes conclusiones:

- Que CRYSTAL S.A.S. —antes ALMATEX S.A.— tuvo la oportunidad, desde los tratos preliminares, de conocer quién era el propietario del inmueble arrendado, máxime si se tiene en cuenta que, por un lado, dicha entidad contaba con personal idóneo para conocerlo, y por el otro, en el contrato se incluyó como parte integral del mismo el Certificado de Matrícula Inmobiliaria, donde se identificó al real propietario del bien.
- Que no obstante contar con los medios jurídicos para conocer dicha circunstancia, CRYSTAL S.A.S. obró de manera negligente respecto de un punto que luego manifestó haber considerado esencial para la celebración del contrato que nos ocupa; lo anterior según lo manifestó el representante legal de la convocada.
- Que en plena ejecución del contrato de arrendamiento, CRYSTAL S.A.S. reconoció de manera expresa, al suscribir el otro sí número 1, que había contratado con una persona que no figuraba como propietaria del inmueble.
- Que dicha relación contractual se desarrolló sin ningún tipo de inconveniente, a tal punto que antes de vencerse el plazo inicial pactado las partes decidieron celebrar un otro sí ampliando la duración del contrato por un término de tres años más.

CENTRO DE CONCILIACIÓN Y MEDIACIÓN
VIA DE HECHO Y DE DERECHO
CALLE 140 Nº 100-00, Bogotá, D.C.
Teléfono: (57) 310 450 4500

- Que durante la ejecución de la nueva vigencia del contrato, CRYSTAL S.A.S. recibió requerimientos por parte de quien figuraba como propietaria inscrita del inmueble, pero que no impidieron bajo ninguna circunstancia que la arrendataria siguiera usando y gozando del mismo.
- Que a pesar de que CRYSTAL S.A.S. reconoció de manera expresa desde marzo de 2010 que había celebrado un contrato de arrendamiento con quien no era el propietario del inmueble, en febrero de 2015 invocó esa circunstancia como causal suficiente para dar por terminado el contrato de manera unilateral²¹.

A este punto, procederá el Tribunal a analizar las siguientes circunstancias, para concluir que la terminación del contrato de arrendamiento por parte de CRYSTAL S.A.S. no tiene la fuerza suficiente para producir efectos, motivo por el cual, el contrato celebrado entre las partes y que se venía ejecutando hasta febrero de 2015, continúa vigente.

1.1.EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO

En la fecha del 10 de diciembre de 2009 las sociedades SERNA LOBO Y CIA LTDA y ALMATEX S.A. celebraron un contrato de arrendamiento sobre un bien inmueble ubicado en la calle 8 No. 3 – 24 de la ciudad de Neiva, el que sería destinado para uso comercial. Sobre el particular, se destaca que el consentimiento de las partes recayó sobre tres puntos específicos: el tipo de contrato a celebrar, el inmueble objeto del contrato y el precio.

De conformidad con lo anterior, de la lectura del contrato, el cual reposa a folios 37 a 43 del cuaderno principal, se puede constatar que nada se dijo respecto de la titularidad del bien. Ahora bien, cuando el arrendador inicial pretendió ceder su posición contractual a la sociedad SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S., la arrendataria —CRYSTAL S.A.S.— pudo verificar que el propietario del inmueble no era ni la sociedad cedente, ni la sociedad cesionaria, y a pesar de ello decidió continuar con la ejecución del contrato, incluso, autorizando la cesión del mismo.

Es preciso, para el análisis de la situación puntual, remitirse a la cláusula CUARTA del otro sí referido:

“CUARTA. Las sociedades SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. y SERNA LOBO Y CIA LIMITADA manifiestan conjuntamente que el administrado (JORGE LUIS CASTRO YEPES) no es el dueño sino el poseedor del inmueble objeto de arriendo, y que la sociedad

²¹ Cfr. Folios 68 y 69 del cuaderno principal.

Castro Yepes y cia limitada y su representante legal tienen conocimiento que el señor JORGE LUIS CASTRO YEPES está explotando el inmueble, y que por lo tanto se trata de una posesión consentida y pacífica. En consecuencia, las sociedades SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. y SERNA LOCO Y CIA LIMITADA saldrán en defensa de Almatex S.A., siempre que se ponga en entredicho la legitimidad de los administradores y el uso que del inmueble hace Almatex S.A. en calidad de arrendatario”.

Antes de entrar a analizar la antedicha cláusula, habrá que examinar desde el punto de vista jurídico la figura de la posesión. El artículo 762 del Código Civil define la posesión de la siguiente manera:

“La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se dé por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”.

Respecto de dicha figura habrá que partir de la base que no es un derecho real, sino que es una situación de hecho protegido por el ordenamiento. Para que haya posesión se requiere tener ánimo de señor y dueño, y se entiende como “... *la conducta del poseedor de considerarse dueño y amo del bien que ostenta.*”²², mientras que la tenencia es la que “...*reconoce la existencia de un dueño distinto a él.*”²³. Así las cosas, mientras que “*la posesión requiere entonces de la presencia de dos elementos: el corpus y el animus, en cambio la mera tenencia solo requiere de uno de esos elementos, o sea el corpus*”²⁴.

Así, el hecho de reconocer la propiedad en otra persona hace que se pierda uno de los elementos esenciales de la posesión —el *animus*—, que la llevan a configurarse en una mera tenencia. De las diferentes pruebas allegadas al proceso, como son las declaraciones de los testigos²⁵, la declaración extrajuicio²⁶, y los diferentes documentos que se refirieron al tema²⁷, se puede concluir que el Señor JORGE LUIS CASTRO YEPES, como socio de la sociedad CASTRO YEPES Y CIA LIMITADA EN LIQUIDACIÓN, reconocía en esta sociedad la titularidad del bien, a pesar de ser él quien lo explotaba. De manera tal que, en

²² VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo. BIENES. Quinta edición. 1995. Pg. 80.

²³ Idem.

²⁴ Idem.

²⁵ Del análisis de los testimonios se pudo verificar que los actos desplegados por el Señor JORGE LUIS CASTRO YEPES estaban más referidos al establecimiento de comercio que funcionaba en el local que frente al local mismo, de lo cual se concluye que los actos de señor y dueño de aquel eran respecto del negocio que explotaba en el local, más no del local.

²⁶ Cfr. Folios 50 y 51 del cuaderno principal.

²⁷ Por ejemplo: el otro sí suscrito el 04 de marzo de 2010 (folios 45 y 46 del cuaderno principal); la comunicación enviada por SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. a CRYSTAL S.A.S. del 26 de febrero de 2015 (folios 63 y 64 del cuaderno principal); la comunicación suscrita por el Señor JORGE LUIS CASTRO YEPES del 14 de mayo de 2014 dirigida a la Secretaria de Hacienda Municipal de Neiva en la que solicita, en su calidad de socio de la sociedad CASTRO YEPES Y CIA LIMITADA EN LIQUIDACIÓN, el beneficio del silencio administrativo positivo (folios 189 del cuaderno principal).

los términos del artículo 775 del Código Civil colombiano, el Señor CASTRO YEPES era un mero tenedor del inmueble.

Ahora bien, es preciso advertir que dicha situación, *per se*, no tiene relevancia en el asunto que nos ocupa, como quiera que tanto el poseedor como el tenedor están legitimados para celebrar un contrato de arrendamiento sobre la cosa que, a pesar de ser ajena, está bajo su custodia.

No obstante lo anterior, la claridad al respecto se hace necesaria, pues fue uno de los argumentos esgrimidos por la sociedad CRYSTAL S.A.S. y CASTRO YEPES Y CIA LIMITADA EN LIQUIDACIÓN en sus respectivas defensas.

Una vez realizada la anterior aclaración, y concluyendo que el Señor JORGE LUIS CASTRO YEPES era realmente un tenedor y no un poseedor, pero insistiendo que esa situación en últimas no afecta la situación jurídica de fondo, procederemos nuevamente a referirnos a la figura del arrendamiento de cosa ajena, analizada ya desde la óptica del mero tenedor.

1.2. ARRENDAMIENTO DE COSA AJENA EN CALIDAD DE MERO TENEDOR

Tal y como se manifestó en un momento anterior, el Código Civil, expresamente, permite que quien no es propietario de un bien celebre un contrato arrendamiento sobre la cosa que, aun siendo ajena, tiene bajo su custodia, bien sea en calidad de poseedor o en calidad de mero tenedor. Así, por ejemplo, el artículo 775 del mismo cuerpo normativo trae como ejemplos de meros tenedores al usufructuario —que tiene la tenencia en virtud de un derecho real— o al secuestre —que tiene la tenencia en virtud de un derecho subjetivo—. Sobre este punto, se advierte que tanto el uno como el otro están legitimados para celebrar, en calidad de arrendadores, un contrato de arrendamiento sobre el bien que tienen a su cargo, sin que sea necesaria la advertencia de la ausencia del derecho real de dominio en su cabeza, como quiera que basta con que tengan la posibilidad fáctica de entregar la cosa al arrendatario. Incluso, el mismo arrendatario, que es también un mero tenedor, puede fungir como arrendador en los eventos en que subarriende total o parcialmente el bien arrendado.

Significa lo anterior que cuando la legislación otorga la facultad de celebrar un contrato de arrendamiento sobre una cosa ajena no está exigiendo, respecto del contratante, una calidad específica, pues lo único que exige es que quien figure como arrendador esté en la posibilidad fáctica de entregar al arrendatario la cosa arrendada (ni siquiera requiere de una ratificación por parte del dueño), de mantenerla en estado de servir para el fin para el cual ha sido arrendada, y de librar al arrendatario en caso de alguna turbación o embarazo en el goce de la misma.

1.3. DE LA PERTURBACIÓN DE LA PROPIEDAD

Como recientemente se indicó, cuando se celebra un contrato de arrendamiento, el arrendador debe buscar garantizarle al arrendatario el libre uso y goce de la cosa arrendada. Se entenderá, respecto del contrato de arrendamiento, que la perturbación implica la privación en parte o en todo de la cosa arrendada.

En tal medida, los actos perturbatorios por parte de terceros pueden ser de dos clases, a saber: de hecho y de derecho. Los primeros —de hecho— consisten en las acciones ejercidas en contra del arrendatario por dos tipos de terceros: por un lado, terceros que no pretenden derecho sobre la cosa arrendada, caso en el cual el arrendatario es el encargado de perseguir la reparación del daño a su propio nombre, y por el otro, terceros que justifiquen un derecho sobre la cosa con causa anterior al contrato de arrendamiento, evento en la cual, el artículo 1988 del Código Civil faculta al arrendatario para solicitar una disminución del canon, y únicamente cuando el arrendatario se viere privado de tanta parte de la cosa arrendada, sin la cual se hubiere presumido que éste no habría contratado, podrá exigir el cese del contrato²⁸.

Ahora, los segundos —los de derecho— nos sitúan en frente del saneamiento por evicción, pues la pretensión del tercero es atacar el derecho de la cosa arrendada, de manera total o parcial. Este tipo de perturbación requiere del ejercicio de una acción jurídica por parte del tercero —que en este caso es el propietario del inmueble— en contra del arrendador, caso en el cual el arrendatario debe poner dicha situación en conocimiento del arrendador, en los términos del artículo 1989 C.C.²⁹.

²⁸ *ARTICULO 1988. PERTURBACION POR TERCEROS. Si el arrendatario es turbado en su goce por vías de hecho de terceros, que no pretenden derecho a la cosa arrendada, el arrendatario a su propio nombre perseguirá la reparación del daño.*

Y si es turbado o molestado en su goce por terceros que justifiquen algún derecho sobre la cosa arrendada, y la causa de este derecho hubiere sido anterior al contrato, podrá el arrendatario exigir una disminución proporcionada en el precio o renta del arriendo para el tiempo restante.

Y si el arrendatario, por consecuencia de los derechos que ha justificado un tercero, se hallare privado de tanta parte de la cosa arrendada, que sea de presumir que sin esa parte no habría contratado, podrá exigir que cese el arrendamiento. [...]

²⁹ *ARTICULO 1989. TERCEROS QUE ALEGAN DERECHOS SOBRE LA COSA ARRENDADA. La acción de terceros que pretendan derecho a la cosa arrendada, se dirigirá contra el arrendador.*

El arrendatario será sólo obligado a notificarle la turbación o molestia que reciba de dichos terceros, por consecuencia de los derechos que alegan y si lo omitiere o dilatare culpablemente, abonará los perjuicios que de ello se sigan al arrendador.

CENTRO DE CONSULTAS JURÍDICAS
Y DE FORTALECIMIENTO
COMUNITARIO (CFCM)
TEGUCIGALPA

En el caso que nos ocupa, el tercero—que es la sociedad CASTRO YEPES Y CIA LIMITADA EN LIQUIDACIÓN— no adelantó ningún tipo de perturbación de hecho, ni de derecho. Respecto de la de hecho, quedó demostrado que sus conductas se limitaron a hacer averiguaciones respecto del contrato de arrendamiento celebrado entre SOLUCIONS EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. y CRYSTAL S.A.S., pero que en ningún momento pretendían limitar el uso del inmueble, puesto que, en efecto, la arrendataria siguió gozando del mismo. Respecto de las de derecho, en el proceso no se demostró que se hubieren iniciado algún tipo de acción en contra del arrendador. Sin embargo, es preciso llamar la atención en el sentido que, ante las reclamaciones extrajudiciales que hicieron los propietarios del inmueble a la arrendataria, ésta no dio ningún tipo de aviso a la arrendadora, quedando esta última en imposibilidad física y jurídica de salir a defender a la arrendataria frente a una eventual perturbación, que como ya se dijo, no ocurrió.

1.4.LAS CAUSALES DE TERMINACIÓN PACTADAS EN EL CONTRATO

Continuando con la revisión del contrato de arrendamiento, en las cláusulas DÉCIMA PRIMERA y VIGÉSIMA TERCERA del mismo, las partes establecieron las formas de terminación. En la primera de las mencionadas cláusulas se indicó que el contrato se podía terminar de forma unilateral “...antes del vencimiento del mismo, con no menos de seis meses de antelación a la fecha en que se hará efectiva dicha terminación.”. Mientras que en la segunda se reguló el mecanismo para terminarlo, pero con el presupuesto del mutuo acuerdo, motivo por el cual no se hace necesario revisar la misma.

Ahora, teniendo claro de qué manera debía proceder el arrendatario si su intención era la de terminar unilateralmente el contrato, ésta debió haber avisado de dicha intención al arrendador por lo menos con seis meses de anticipación al momento de terminación, situación que no se verificó en el presente caso, puesto que la decisión fue darlo por terminado de manera inmediata, a pesar de que la sociedad arrendadora en un par de ocasiones le manifestó que dicha decisión no era procedente³⁰.

Adicionalmente, tampoco se vislumbra desde el punto de vista legal alguna norma que permita que la causal de incumplimiento invocada por CRYSTAL S.A.S., en su comunicación del 18 de febrero de 2015, y que ratificó en las comunicaciones del 19 de marzo de 2015³¹ y del 08 de abril de 2015³², sea suficiente para darle fin al vínculo contractual.

³⁰ Cfr. comunicaciones del 26 de febrero de 2015 (folios 63 y 64 cuaderno principal) y del 26 de marzo de 2015 (folios 66 y 67 del cuaderno principal)

³¹ Cfr. folios 73 y 74 del cuaderno principal.

³² Cfr. folios 75 y 76 del cuaderno principal.

Por lo expuesto anteriormente, la pretensión primera principal está llamada a prosperar, en el sentido que la decisión tomada por CRYSTAL S.A.S. de dar por terminado el contrato de arrendamiento de manera unilateral no está amparada, ni en los términos del contrato, ni en los términos de la ley, y como tal, no tiene la vocación de ponerle fin al vínculo jurídico existente entre las partes.

2. Respetto de la pretensión SEGUNDA: “Declarará la terminación del contrato de arrendamiento que vinculaba a las partes en razón de la mora en el pago de los cánones de arrendamiento en que ha incurrido la sociedad convocada”.

Como quiera que, como ya se indicó, el contrato de arrendamiento que se venía ejecutando entre SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. y CRYSTAL S.A.S. no se terminó como consecuencia de la decisión unilateral tomada por la segunda, ésta tenía la obligación de continuar cancelándole a la primera los cánones de arrendamiento que se fueran causando como consecuencia de dicha ejecución.

Es preciso insistir en que la perturbación que fue alegada por CRYSTAL S.A.S. en su defensa, realmente no se configuró, en la medida en que no se limitó el goce sobre la cosa arrendada y, de haberse configurado, debió haber recurrido a su arrendador para que saliera en defensa de sus intereses, requerimiento que no se probó en el proceso, motivo por el cual, mal podría concluirse que SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. incumplió con la obligación de salir al saneamiento del contrato, cuando ni siquiera fue notificada de las reclamaciones emanadas del propietario.

2.1.RESPECTO DE LA EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO PROPUESTA POR CRYSTAL S.A.S.

CRYSTAL S.A.S., al momento de contestar la demanda, propuso la excepción de contrato no cumplido con fundamento en el hecho que SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S no le permitió ejercer “...de forma tranquila y pacífica la tenencia del bien, pues reiteramos que la sociedad CASTRO YEPES Y CIA. LIMITADA en liquidación en varias oportunidades requirió a mi representada para la entrega del inmueble, el pago de las sumas adeudadas y además advirtió la existencia de un litigio futuro con ocasión del tiempo que no ha logrado lucrarse del bien de su propiedad.” Dicha excepción no está llamada a prosperar puesto que:

- En el proceso no quedó demostrado que CRYSTAL S.A.S. hubiera requerido a SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS S.A.S. para que saliera en defensa de sus intereses. Tal como se indicó anteriormente, consta en el proceso que el primer

GOBIERNO DE COLOMBIA
Y
CORPORACIÓN DE ACREDITACIÓN
Y
GARANTÍA DE COLOMBIA S.A.
CORPORACIÓN DE ACREDITACIÓN
Y
GARANTÍA DE COLOMBIA S.A.

“requerimiento” en tal sentido realmente se hizo con la comunicación del 18 de febrero de 2015, en la que se informó a la segunda la decisión de dar por terminado el contrato de arrendamiento.

- A pesar que el representante legal de CRYSTAL S.A.S. en su declaración manifestó que los requerimientos se habían hecho por escrito³³, no hay prueba documental de los mismos en el expediente, motivo por el cual, mal podrá verificarse por esa vía el incumplimiento de la obligación por parte de SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S.
- Finalmente, la comunicación enviada por CASTRO YEPES Y CIA LIMITADA EN LIQUIDACIÓN a CRYSTAL S.A.S. no constituye, bajo ninguna perspectiva, una perturbación al uso y goce del inmueble por parte de CRYSTAL S.A.S.

Así las cosas, para el Tribunal no existió el incumplimiento que se alega en la excepción, que pretende imputársele a SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S., por las razones expuestas.

2.2.RESPECTO DE LA EXCEPCIÓN DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Alegó CRYSTAL S.A.S. que se debe valorar la terminación del contrato de arrendamiento para establecer si aquella continuaba con obligaciones o no respecto de SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S.

El primer argumento de CRYSTAL S.A.S. se fundamentó en el artículo 2016 del Código Civil, ya que en su sentir el arrendador perdió el derecho sobre la cosa arrendada como consecuencia de las reclamaciones extrajudiciales que le hiciera CASTRO YEPES Y CIA LIMITADA EN LIQUIDACIÓN, y especialmente por el hecho que ésta demostró que era la titular del derecho de propiedad sobre el inmueble.

Sin embargo, para el Tribunal, estas consideraciones no cumplen con los presupuestos de la norma citada, como quiera que no es cierto que el derecho del arrendador expiró como consecuencia del requerimiento efectuado por la sociedad CASTRO YEPES Y CÍA LIMITADA EN LIQUIDACIÓN, quien no ejerció ninguna acción judicial tendiente a

³³ *Porque como ya lo dije en la intervención inicial, desde el momento en que comenzamos a recibir las insistentes reclamaciones de la Sociedad Castro Yepes le pedimos a Soluciones en Bienes y Servicios que nos aclarara la situación y que saliera a sanear la situación, como corresponde y como decía en el contrato de arrendamiento, de arrendamiento en el sentido de que nos debían salvar de la perturbación que sufriríamos como arrendatarios del inmueble, sin embargo, Soluciones en Bienes y Servicios nunca respondió. EL TRIBUNAL, ÁRBITRO. PREGUNTADO: Eso lo hicieron vía documental? CONTESTÓ: Escrito, sí.*

recuperar la tenencia del bien, motivo por el cual, el derecho en cabeza de SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. permanecía incólume.

Así las cosas, la tenencia que del inmueble tenía el arrendador lo facultaba para arrendar la cosa, y cualquier discusión respecto del mismo debió resolverse entre éste y la propietaria, pero, definitivamente, la decisión no corría por cuenta de CRYSTAL S.A.S., y mucho menos, de CASTRO YEPES Y CIA LIMITADA EN LIQUIDACIÓN, quien ni siquiera era parte del contrato de arrendamiento.

La realidad indica que el Señor JORGE LUIS CASTRO YEPES venía usando y gozando el inmueble desde hacía aproximadamente 18 años³⁴ para el momento de la celebración del contrato de arrendamiento, y que nunca había sido requerido por la propietaria del inmueble. Es más, esta última era propietaria de otros inmuebles que también eran explotados por sus socios sin reportarle ningún tipo de contraprestación.

Respecto de la buena fe que alega CRYSTAL S.A.S. en la celebración y ejecución de los contratos, son procedentes las siguientes consideraciones:

- CRYSTAL S.A.S. (antes ALMATEX S.A.) contaba con asesores jurídicos para la época de la celebración del contrato de arrendamiento, que le habrían permitido establecer quién era el propietario del inmueble, máxime si, según su propio decir, ese era un hecho determinante para celebrar el contrato.
- CRYSTAL S.A.S. (antes ALMATEX S.A.) de cualquier manera tuvo la oportunidad de reconocer, en un lapso menor de tres meses desde la celebración inicial del contrato, que el propietario del inmueble no era el arrendador.
- Quedó demostrado en el proceso que el contrato se ejecutó durante su primera vigencia sin ningún tipo de perturbación o problema, situación que fue reconocida en diferentes misivas enviadas por la arrendataria al arrendador.
- Quedó igualmente demostrado que a pesar de que los socios de CASTRO YEPES Y CIA. LIMITADA EN LIQUIDACIÓN hicieron requerimientos a CRYSTAL S.A.S. durante la ejecución de la prórroga del contrato de arrendamiento, esta última no le informó al arrendador de dicha situación, sino que simplemente tomó la decisión unilateral, no sólo de terminar el contrato, sino de celebrar uno con la propietaria

³⁴ Esta conclusión se obtiene de las declaraciones de los diferentes testigos que manifestaron que aproximadamente para 1993 el Señor JORGE LUIS CASTRO YEPES empezó a explotar en el local un establecimiento de comercio de su propiedad, pues hasta ese momento trabajaba junto a su padre, el promotor de CASTRO YEPES Y CIA LIMITADA EN LIQUIDACIÓN.

inscrita, inclusive, antes de informar al arrendador inicial de la decisión tomada. Esta conducta no puede ser admitida por el Tribunal como prueba de la buena fe.

- Por el contrario, una vez la arrendadora recibió la comunicación por parte de CRYSTAL S.A.S., no solamente se puso a disposición de aquella para salir a la defensa de sus intereses, sino que le indicó que la conducta que estaba adelantando no se ajustaba a derecho.

Así las cosas, las causales invocadas por CRYSTAL S.A.S. como suficientes para declarar la terminación del contrato no son acogidas por el Tribunal, motivo por el cual la excepción no está llamada a prosperar.

Es pertinente agregar que CRYSTAL S.A.S. propone una excepción denominada **INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL POR PARTE DE MI REPRESENTADA**, la cual se fundamenta en la misma que se acaba de desarrollar relacionada con la terminación del contrato, por lo que también debe ser despachada desfavorablemente.

2.3.RESPECTO DE LA EXCEPCIÓN DE NULIDAD RELATIVA DEL CONTRATO

También propuso CRYSTAL S.A.S. la nulidad relativa del contrato como una de las excepciones, alegando dolo por parte del arrendador. Para sustentar dicha excepción se remitió LA CONVOCADA al artículo 900 del código de comercio, que dispone lo siguiente:

Artículo 900 C. de Co: Será anulable el negocio jurídico celebrado por persona relativamente incapaz y el que haya sido consentido por error, fuerza o dolo, conforme al Código Civil.

Esta acción solo podrá ejercitarse por la persona en cuyo favor se haya establecido o por sus herederos, y prescribirá en el término de dos años, contados a partir de la fecha del negocio jurídico respectivo. Cuando la nulidad provenga de una incapacidad legal, se contará el bienio desde el día en que esta haya cesado.

Cuando se dio traslado de la mencionada excepción a la parte CONVOCANTE, mediante escrito presentado en la secretaría del Tribunal el 19 de agosto de 2015, éste alegó la prescripción de la misma, por cuanto no fue invocada dentro de los dos años siguientes a la celebración del contrato.

Dicho planteamiento será acogido por el Tribunal, motivo por el cual, la excepción no debe prosperar, toda vez que pasaron más de dos años desde la celebración del contrato de arrendamiento y el momento en que se alegó la antedicha causal.

Superada la anterior discusión, corresponde entonces verificar si hubo o no incumplimiento del contrato por parte de CRYSTAL S.A.S., y si este es suficiente para declarar su terminación. Sobre este punto, manifiesta SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. que la arrendataria CRYSTAL S.A.S. incumplió la obligación del pago del canon de arrendamiento, obligación que se constituye en esencial para este tipo de contratos. Incluso, está expresamente consagrada en el numeral 6.2. del contrato. De esta forma, se trata de la contraprestación que recibe el arrendador por permitirle al arrendatario el uso y goce del bien. Al respecto, el artículo 2000 del Código Civi establece que *“El arrendatario es obligado al pago del precio o renta”*.

Dentro del proceso, la parte demandada confesó, al dar respuesta al hecho 30 de la demanda, que es cierto que CRYSTAL S.A.S. no pagó al arrendador los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de marzo y abril de 2015, y a renglón seguido reconoció que los mismos se vienen pagando al propietario del inmueble ³⁵. Adicionalmente, la sociedad propietaria del inmueble, al dar respuesta al oficio No. 01 librado por solicitud de CRYSTAL SA.S., manifestó lo siguiente:

“La SOCIEDAD CASTRO YEPES & CIA. LTDA EN LIQUIDACIÓN, está recibiendo por concepto de arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 8 No. 3 – 24, de la empresa CRYSTAL S.A.S.; desde el mes de Marzo del año 2015, durante este año el valor fue de \$11.727.200 netos.

De este año estamos en espera que la empresa CRYSTAL S.A.S., nos cancele el mes de febrero de 2015, ya que con conocimiento y teniendo un contrato firmado con nosotros le giraron la plata que no era”.

De lo anterior se verifica el incumplimiento por parte de CRYSTAL S.A.S. de la obligación de pagar el canon de arrendamiento, lo que es suficiente para que se dé la terminación del contrato, en los términos del artículo 1546 del código civil.

Además, las mismas partes pactaron en la cláusula DÉCIMO SEGUNDA del contrato de arrendamiento, lo relativo a las consecuencias del incumplimiento, en los siguientes términos:

“CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – INCUMPLIMIENTO A LOS TÉRMINOS DEL CONTRATO: *La simple demora o retardo superior a treinta (30) días por parte de LA ARRENDATARIA en el pago de cualquiera de los cánones de arrendamiento, la demora en el cumplimiento, o la*

³⁵ Confrontar pronunciamiento respecto del hecho 31 de la demanda.

CENTRO DE ORIENTACIÓN ASISTIDA
Y ASesoría LEGAL Y JURÍDICA
CALLE 100 No. 100-100 Bogotá
Teléfono: 310 2000 000

violación total o parcial de cualquiera de las obligaciones que la ley y el presente CONTRATO le imponga, dará derecho al ARRENDADOR a dar por terminado el contrato y a pedir la restitución inmediata del inmueble, sin necesidad de desahucio ni de los requerimientos previstos en la ley. No se entenderá esta cláusula modificada por la tolerancia del ARRENDADOR en recibir el pago después de la fecha fijada en este documento”.

En el proceso quedó demostrado que hubo una mora superior a treinta (30) días en el pago del canon de arrendamiento, motivo por el cual, esta pretensión también está llamada a prosperar.

Ahora bien, sobre este punto es importante efectuar una aclaración respecto de los efectos a los que conlleva la terminación de un contrato de ejecución periódica o sucesiva, puesto que, dado el cumplimiento de las obligaciones en el tiempo por parte del deudor, y su aprovechamiento por el acreedor, no resulta posible deshacerlas respecto del pasado, sino sólo hacia el futuro, lo que permite concluir que estas obligaciones adquieren plena firmeza en la medida en que el contrato fue eficaz desde la concurrencia de las voluntades y hasta la declaración de terminación del mismo. En cambio, si se tratase de un contrato de ejecución instantánea, la cesación de sus efectos se declararía mediante la resolución, caso en el cual, dichos efectos serían susceptibles de destruirse retroactivamente, hasta el punto de dejar a las partes en el mismo estado en que se encontraban antes de la celebración del acuerdo disuelto.

3. La Pretensión TERCERA es consecencial de la anterior, motivo por el cual se analizará cada una de ellas de manera separada, así:

3.1. Respecto de la pretensión 3.1.: “Dispondrá que la demandada restituya a la demandante el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento descrito en los hechos de la demanda”.

Como consecuencia del incumplimiento comprobado por parte de la arrendataria del pago de los cánones de arrendamiento, obligación esencial de ese tipo de negocios jurídicos, y la correlativa terminación del contrato ordenada en el numeral anterior, se ordena la restitución del inmueble objeto del proceso. Para ello CRYSTAL dispone de un plazo de 15 días hábiles contados a partir de la ejecución del presente laudo para que haga la restitución del inmueble objeto del contrato a la arrendadora, SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S.

3.2. Respecto de la pretensión 3.2.: “Condenará a la sociedad demandada a pagar a la demandante los cánones de arrendamiento causados entre el 1° de marzo de 2015 y el momento en que se efectúe la restitución del bien inmueble arrendado, con

los correspondientes intereses de mora pactados (parágrafo 2º de la cláusula séptima del contrato de local comercial), o en su defecto con los intereses legales”.

En vista que está demostrado que CRYSTAL S.A.S. sigue ocupando el inmueble objeto de este proceso, y como quiera que el contrato de arrendamiento que venía ejecutando con SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. no se había terminado, se condena a CRYSTAL S.A.S. a pagarle a SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. los cánones de arrendamiento causados entre el 1 de marzo de 2015 y el momento en que se haga la restitución efectiva del inmueble objeto del proceso, más los intereses de mora liquidados sobre el capital a la tasa máxima legal vigente, en los términos del parágrafo segundo de la cláusula séptima del contrato de arrendamiento, que dispone:

“PARÁGRAFO SEGUNDO. El retardo en el pago de cualquiera de las sumas pactadas como canon de arrendamiento dará lugar al cobro de intereses moratorios a la tasa máxima legal autorizada, que se calcularán sobre las sumas de dinero adeudadas hasta su pago efectivo, sin necesidad de requerimiento alguno, y sin perjuicio de las demás acciones a favor del ARRENDADOR”.

Es preciso indicar que, las partes pactaron en la cláusula OCTAVA³⁶ del contrato, que la arrendataria disponía de un plazo de diez (10) días calendario para cancelar el canon de arrendamiento. Por ese motivo, los intereses de mora solamente se liquidarán a partir del día 11 de cada mes, y hasta que se verifique el pago total de la obligación.

El valor del canon de arrendamiento para marzo de 2015 ascendía al monto de ONCE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL PESOS M.L. (\$11.449.000.00).

3.3.Frente a la pretensión 3.3: “Condenará a la sociedad demandada a pagar a la demandante la cláusula penal pactada (cláusula décima novena del contrato de arrendamiento del local comercial)”.

Las partes pactaron en la cláusula DÉCIMA NOVENA del contrato lo siguiente:

“El incumplimiento por cualquier de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato, dará derecho al otro contratante que cumplió o se allanó a cumplir, para exigir inmediatamente a título de pena, el valor correspondiente a tres (3) cánones de arrendamiento, suma que será exigible por la vía ejecutiva, al día siguiente a aquel en el que se debió cumplir con la respectiva obligación, teniendo en cuenta lo indicado en la cláusula décima

³⁶ CLÁUSULA OCTAVA – OPORTUNIDAD Y FORMA DE PAGO: LA ARRENDATARIA pagará AL ARRENDADOR, el valor del canon mensual fijo, dentro de los primeros diez (10) días de cada mes mediante el mecanismo transferencia electrónica a la cuenta bancaria que para el efecto indique el ARRENDADOR.

CONTINENTE DE COLOMBIA S.A.S.
Y
CANTON DE COLOMBIA S.A.S.
FACILITADOR

segunda del CONTRATO, sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora, derecho al cual renuncian ambos contratantes en forma voluntaria. Por el pago de la pena, no se extingue la obligación principal, la cual podrá exigirse separadamente, pudiéndose demandar o el cumplimiento del contrato o la resolución del mismo a título de pena, sin menoscabo del pago de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento.

No obstante lo anterior, en el evento de retardo en el pago del canon de arrendamiento por parte de la ARRENDATARIA, EL ARRENDADOR podrá hacer efectiva la cláusula penal, contenida en la presente cláusula, además de la sanción por mora establecida en la cláusula séptima parágrafo segundo del presente CONTRATO, a partir del tercer mes consecutivo de retardo en el pago de la renta”.

El tipo de cláusula penal pactado en el presente contrato no es de naturaleza compensatoria, sino que es una cláusula penal sancionatoria, que da lugar a la acumulación de la pena, tanto con el cumplimiento o terminación de la obligación principal (Art. 1594 C.C.), como con la indemnización de perjuicios (art. 1600 C.C.).

Ahora, como quiera que en el presente proceso se tiene como probado que CRYSTAL S.A.S. no le cancela a SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. el canon de arrendamiento por el uso y goce del inmueble desde marzo de 2015 hasta la actualidad, se entiende que se cumple con las condiciones establecidas por las partes en el contrato para que surja tal obligación.

Para el mes de marzo de 2015, el valor del canon de arrendamiento ascendía a la suma de ONCE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL PESOS (COP \$11.449.000), valor que será tenido en cuenta por el Tribunal para el reconocimiento de la cláusula penal conforme a lo anteriormente expresado.

Por lo anterior, la pretensión ha de prosperar, haciendo innecesario cualquier tipo de pronunciamiento respecto de las demás pretensiones que no tienen el carácter de principal.

VII. DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN

Corresponde ahora al Tribunal entrar a resolver las pretensiones de la demanda de reconvencción propuesta por CRYSTAL S.A.S. en contra de SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. que fueron formuladas de la siguiente manera:

“PRINCIPALES.

1. Que se declare la nulidad del contrato de arrendamiento suscrito entre mi representada y la sociedad SERNA LOBO Y CIA LTDA, posteriormente cedido a SOLUCIONES DE BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA, S.A.S,

por estar viciado el consentimiento de CRYSTAL S.A.S., de conformidad con el artículo 900 del Código de Comercio.

2. Que como consecuencia de la declaración anterior, se obligue a la sociedad demandada a restituir todos los cánones pagados por CRYSTAL S.A.S. en virtud del contrato de arrendamiento directamente y a favor de la sociedad CASTRO YEPES Y CIA LTDA en liquidación, quien es la propietaria del inmueble.

- ALMATEX S.A., sociedad absorbida por mi representada canceló la suma de \$383.162.368.
- CRYSTAL S.A.S. ha cancelado la suma de \$201.346.712.

EL valor de la pretensión asciende a la suma de \$584.509.080

3. Que se condene a la sociedad demandada al pago de los intereses corrientes generados por las sumas de dinero canceladas por mi reasentada a favor de la entidad CASTRO YEPES Y CIA LTDA en liquidación.

4. Que los demandados sean condenados a pagar las costas y agencias en derecho.

SUBSIDIARIAS.

En caso de no prosperar las pretensiones principales, solicitamos al despacho que se acceda a la siguiente pretensión subsidiaria y sus respectivas consecuencias.

1. Que se declare que la sociedad demandada incumplió el contrato de arrendamiento con ocasión entre otras de las disposiciones legales consagradas en los artículos 1603, 1974 inciso final, 1988 y 2016 del Código Civil, y 871 del C. de Com.

2. Que como consecuencia de la declaración anterior, se condene a la sociedad demandada a la indemnización de perjuicios causados a mi representada en la modalidad de daño emergente pasado y/o futuro con ocasión de los dineros pagados a la sociedad demandada en virtud del contrato de arrendamiento. La cual se hará efectiva cuando CRYSTAL S.A. cancele a CASTRO YEPES Y CIA LTDA en liquidación, las sumas que le reclame judicial o extrajudicialmente por concepto de arrendamiento en calidad de propietaria del inmueble objeto del mismo.

- El perjuicio sufrido por mi representada asciende a la suma de \$584.509.080.

3. Que se condene a la sociedad demanda al pago de los intereses corrientes generados por las sumas de dinero que tenga que cancelar a CASTRO YEPES Y CIA LTDA en liquidación.

4. Que se condene a la demandada a pagar las costas y agencias en derecho”.

Para resolver las anteriores pretensiones, por efectos prácticos, y como quiera que las mismas se fundan básicamente en dos de las excepciones de mérito propuestas por CRYSTAL S.A.S. al contestar la demanda, el Tribunal se basará en lo ya expresado para resolverlas.

CUARTO DE CONCILIACIÓN Y MEDIACIÓN
Y ALTERNATIVAS DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS
CONVOCADO POR EL TRIBUNAL
EL 15 DE ABRIL DE 2014
A LAS 10:00 HORAS
EN EL SALÓN DE SESIONES DEL TRIBUNAL

1. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LA PRETENSIÓN PRIMERA PRINCIPAL DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN: *“Que se declare la nulidad del contrato de arrendamiento suscrito entre mi representada y la sociedad SERNA LOBO Y CIA LTDA, posteriormente cedido a SOLUCIONES DE BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S, por estar viciado el consentimiento de CRYSTAL S.A.S., de conformidad con el artículo 900 del Código de Comercio”.*

De la misma manera que se hizo al resolver la excepción propuesta por parte de CRYSTAL que se fundó en las mismas razones de la presente pretensión, y en aras de darle aplicación al principio de la economía procesal, y con el ánimo de no incurrir en repeticiones, se declarará la prosperidad de la excepción de prescripción propuesta por la demandada en reconvencción.

Dicha prosperidad se obtiene de la aplicación del propio artículo 900 del código de comercio, que establece que el término para intentar la acción de anulación prescribe en el término de dos años contados a partir de la fecha de celebración del negocio jurídico respectivo.

Como quiera que el contrato fue celebrado el 10 de diciembre de 2009, para el momento de solicitar la anulación del contrato, la acción se encontraba prescrita. Es preciso agregar que, incluso, las partes en un acto posterior decidieron prorrogar la vigencia del contrato, entendiéndose por tal conducta, una ratificación al originalmente celebrado.

Así las cosas, la excepción de prescripción propuesta por SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. habrá de ser acogida por el Tribunal, motivo por el cual no se hace necesario pronunciarse respecto de las demás pretensiones consecuenciales solicitadas. En lo que toca con la solicitud de condena en costas y agencias en derecho, el Tribunal en un capítulo posterior se pronunciará al respecto.

2. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LA PRETENSIÓN PRIMERA SUBSIDIARIA DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN: *“Que se declare que la sociedad demandada incumplió el contrato de arrendamiento con ocasión entre otras de las disposiciones legales consagradas en los artículos 1603, 1974 inciso final, 1988 y 2016 del Código Civil, y 871 del C. de Com”.*

Tal y como se pronunció el Tribunal respecto de las excepciones invocadas por CRYSTAL S.A.S. al momento de contestar la demanda denominadas *“TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO”* e *“INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL POR PARTE DE SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S.*

EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO”, y concluyendo que la pretensión que se resolverá tiene los mismos fundamentos que dichas excepciones, se hace necesario, en aras de darle aplicación al principio de economía procesal, y para no ser repetitivos, remitirse a lo manifestado frente a las mismas. No obstante lo anterior, se hará un pronunciamiento conciso respecto de cada una, que sirva de sustento para su resolución.

Respecto a la ausencia de buena fe alegada por CRYSTAL S.A.S. frente a SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S., fundamentada en los artículos 1603 del Código Civil y 874 del Código de Comercio, no se verificó dentro del proceso ninguna conducta que la vulnerara. Es más, y así se pudo verificar, la calidad de propietario del bien arrendado nunca fue ocultada por parte de SERNA LOBO Y CIA LIMITADA, SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. o por el Señor JORGE LUIS CASTRO YEPES. Para el Tribunal la prueba más contundente y definitiva, es la suscripción del otro si el 04 de marzo de 2010.

En lo que toca con el incumplimiento del inciso final del artículo 1974 del Código Civil, hay que manifestar lo siguiente: se remite a una norma que legitima la conducta del arrendador, y es el hecho que se permite por disposición legal el arrendamiento de cosa ajena. Tal y como se expresó anteriormente, dicha norma tiene razón de ser porque al celebrar ese tipo de contratos no se está transfiriendo la propiedad, únicamente el uso y el goce, que estaban en cabeza del Señor JORGE LUIS CASTRO YEPES por tener la calidad de socio de la sociedad CASTRO YEPES Y CIA LIMITADA EN LIQUIDACIÓN. Ahora, respecto de la acción de saneamiento en cabeza del arrendatario frente al arrendador, la misma no surgió pues no hubo perturbación alguna en la facultad de usar el bien para los fines previstos en el contrato, tal y como se explicó en un acápite anterior.

Frente a la infracción del artículo 1988 del Código Civil, se ratifica lo expresado por el Tribunal en líneas anteriores, en el sentido que no se verificó conforme a la prueba recaudada, ningún tipo de perturbación por parte de terceros que dé lugar a la aplicación de los supuestos normativos allí consagrados. Ante la ausencia de perturbación, mal podrá hablarse de incumplimiento de los supuestos allí consagrados.

En relación con el incumplimiento del supuesto contenido en el artículo 2016 del Código Civil, como se expuso anteriormente *“para el Tribunal, estas consideraciones no cumplen con los presupuestos de la norma citada, como quiera que no es cierto que el derecho del arrendador expiró como consecuencia del requerimiento efectuado por la sociedad CASTRO YEPES Y CIA LIMITADA EN LIQUIDACIÓN, quien no ejerció ninguna acción judicial tendiente a recuperar la tenencia del bien, motivo por el cual, el derecho en cabeza de SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. permanecía incólume”*.

CONTINENTE COMERCIAL S.A.S.
Y
SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S.
CALLE COMISIÓN DE FIDELIDAD
FARMACIA

Conforme a lo anterior, y ante la ausencia de incumplimiento de las obligaciones emanadas del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, la pretensión subsidiaria tampoco está llamada a prosperar, haciéndose innecesario pronunciarse frente a las pretensiones consecuenciales, pues la prosperidad de estas dependía de la primera.

CAPÍTULO QUINTO

COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO

Para efectos de la liquidación de costas y agencias en derecho, el Tribunal tiene en cuenta lo siguiente:

I. COSTAS

Para efectos de condena en costas, el Tribunal tiene en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Mediante Auto No. 8 proferido el 16 de septiembre de 2015 se establecieron los honorarios y gastos del proceso en la suma de veinticuatro millones novecientos doce mil setecientos cincuenta y seis pesos (\$24'912.756.00), valor cubierto por SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. y CRYSTAL S.A.S. en iguales proporciones. Para efectos de determinar los honorarios y gastos del proceso, el Tribunal tuvo en cuenta el valor de las pretensiones de la demanda de reconvención formuladas por CRYSTAL S.A.S.

Teniendo en cuenta que las pretensiones de la demanda principal formulada por SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. prosperaron y que las pretensiones de la demanda de reconvención fueron denegadas, se condenará a CRYSTAL S.A.S. a reembolsar a SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S., el valor pagado por concepto de gastos y honorarios del proceso, el cual ascendió a la suma de doce millones cuatrocientos cincuenta y seis mil trescientos setenta y ocho pesos (\$12.456.378.00).

En relación con los pagos para la partida denominada "Gastos del Proceso", la cual ascendió a la suma de dos millones de pesos (\$2.000.000.00) una vez se liquiden los gastos efectivamente incurridos, el Tribunal procederá a reembolsar la suma restante en partes iguales a las sociedades SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. y CRYSTAL S.A.S., o a requerir a esta última para que asuma los gastos adicionales en caso que los dineros con los cuales cuenta el Tribunal resulten insuficientes.

2. Por otra parte, mediante Auto No 9 proferido el 20 de octubre de 2015, se establecieron los gastos y honorarios adicionales del proceso causados en virtud de la demanda excluyente formulada por CASTRO YEPES Y CIA LTDA. Dichos honorarios y gastos ascendieron a doce millones cuatrocientos cincuenta y seis mil trescientos setenta y siete pesos (\$12.456.377.00), valor cubierto en su totalidad por CASTRO YEPES Y CIA LTDA.

Si bien las pretensiones de la demanda de intervención excluyente fueron denegadas, no habrá condena en costas en contra de CASTRO YEPES Y CIA LTDA toda vez que la totalidad de los gastos y honorarios adicionales del proceso causados en virtud de la demanda excluyente, fueron pagados por dicha sociedad; CRYSTAL S.A.S. y SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. no asumieron ninguna porción del valor de los referidos gastos y honorarios adicionales del proceso.

En relación con los pagos para la partida denominada "Gastos del Proceso", la cual ascendió a la suma de un millón de pesos (\$1.000.000.00) una vez se liquiden los gastos efectivamente incurridos, el Tribunal procederá a reembolsar la suma restante a CASTRO YEPES Y CIA LTDA, o a requerirla para que asuma los gastos adicionales en caso que los dineros con los cuales cuenta el Tribunal resulten insuficientes.

3. Finalmente, mediante Auto No. 12 proferido el 21 de enero de 2016, se establecieron los honorarios y gastos adicionales del proceso causados en virtud del llamamiento en garantía formulado por CRYSTAL S.A.S. a SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. Dichos honorarios y gastos ascendieron a la suma de dieciocho millones trescientos setenta y cuatro mil doscientos cuarenta y un pesos (\$18.374.241.00), valor cubierto en su totalidad por CRYSTAL S.A.S.

Como quiera que las pretensiones del llamamiento en garantía no fueron despachadas por la ausencia de condena de la llamante en garantía, no hay lugar a condena en costas toda vez que la totalidad de los gastos y honorarios adicionales del proceso causados en virtud del llamamiento en garantía formulado por CRYSTAL S.A.S., fueron pagados por esta sociedad; SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. no asumió ninguna porción del valor de los referidos gastos y honorarios adicionales del proceso.

En relación con los pagos para la partida denominada "Gastos del Proceso", la cual ascendió a la suma de un millón de pesos (\$1.000.000.00) una vez se liquiden los gastos efectivamente incurridos, el Tribunal procederá a reembolsar la suma restante a

CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE
Y MEDIACIÓN
CAJALÍ, COLOMBIA

CRYSTAL S.A.S., o a requerirla para que asuma los gastos adicionales en caso que los dineros con los cuales cuenta el Tribunal resulten insuficientes.

II. AGENCIAS EN DERECHO

Para efectos de condena en agencias, el Tribunal tiene en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Para la fijación de las condenas en agencias en derecho, el Tribunal seguirá los parámetros establecidos por el Acuerdo No. PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura, para los procesos declarativos en general de única instancia.
2. Como consecuencia de la prosperidad de las pretensiones de la demanda principal y la denegación de las pretensiones de la demanda de reconvenión el Tribunal condenará a CRYSTAL S.A.S. a pagar a SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S., la suma de ochenta y cinco millones de pesos (\$85.000.000.00) por concepto de agencias en derecho. Lo anterior teniendo en cuenta que el Acuerdo No. PSAA16-10554 establece que cuando se formulen pretensiones de contenido pecuniario en procesos de única instancia, las agencias en derecho oscilarán entre el 5% y el 15% de lo pedido.
3. Como consecuencia de la denegación de las pretensiones de la demanda de intervención excluyente, el Tribunal condenará a CASTRO YEPES S.A.S. a pagar a SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. y a CRYSTAL S.A.S., la suma de cuarenta y dos millones quinientos mil pesos (\$42.500.000.00) por concepto de agencias en derecho, para cada una de las sociedades. Lo anterior teniendo en cuenta que el Acuerdo No. PSAA16-10554 establece que cuando se formulen pretensiones de contenido pecuniario en procesos de única instancia, las agencias en derecho oscilarán entre el 5% y el 15% de lo pedido; adicionalmente debido a que el parágrafo segundo del artículo tercero del referido Acuerdo establece que *“cuando en un mismo proceso converjan pretensiones de diversa índole, pecuniarias y no pecuniarias, la base para determinar las agencias la constituirán las primeras”*.

CAPÍTULO SEXTO

DECISIÓN

Por las razones expuestas en las consideraciones precedentes, el Tribunal de Arbitramento conformado para resolver en derecho las controversias suscitadas entre la sociedad SOLUCIONES Y BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. y CRYSTAL S.A.S.,

proceso al cual se vinculó CASTRO YEPES Y CIA LTDA en virtud de la demanda de intervención excluyente, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO. Negar las pretensiones 4.2, 4.6., 4.7., 4.8., 4.9. y 4.10. de la demanda de intervención excluyente formulada por CASTRO YEPES Y CIA. LIMITADA EN LIQUIDACIÓN en contra de SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. y CRYSTAL S.A.S. por las razones expuestas en la parte motiva de este laudo.

SEGUNDO. Como consecuencia de la anterior declaración, no hay lugar a hacer declaración alguna respecto de las pretensiones del llamamiento en garantía formulado con ocasión de dicha demanda por parte de CRYSTAL S.A.S. a SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S., toda vez que la primera no resultó condenada.

TERCERO. Declarar la prosperidad de las pretensiones principales de la demanda promovida por SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. en contra de CRYSTAL S.A.S.

CUARTO. Como consecuencia de la anterior declaración el Tribunal considera que la decisión de la sociedad CRYSTAL S.A.S. de dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento celebrado con SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. no produce efecto alguno, motivo por el cual el mencionado contrato continuó produciendo efectos jurídicos.

QUINTO. Se declara la terminación del contrato de arrendamiento que vinculaba a SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. y CRYSTAL S.A.S. como consecuencia del incumplimiento por parte de la última del pago de los cánones de arrendamiento desde marzo de 2015.

SEXTO. Como consecuencia de la anterior declaración se ordena la restitución del inmueble objeto del contrato de arrendamiento descrito de la siguiente forma en el contrato: bien inmueble destinado al comercio, ubicado en la calle 8 No. 3-24 de la ciudad de Neiva, con un área de 247.13 metros cuadrados, con linderos que aparecen descritos en el certificado de tradición y libertad. El inmueble se encuentra identificado con la matrícula inmobiliaria No. 200-7173.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S.
CRYSTAL S.A.S.
NEIVA, COLOMBIA

Para ello, la sociedad CRYSTAL S.A.S. cuenta con un plazo de 15 (quince) días hábiles contados a partir de la ejecutoria del presente laudo, para hacer la restitución del inmueble a la sociedad SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S.

SÉPTIMO. Condenar a CRYSTAL S.A.S. a pagarle a SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. las siguientes sumas de dinero por concepto de cánones de arrendamiento causados y no pagados, desde el 01 de marzo de 2015 hasta la fecha de la restitución efectiva del inmueble, más los intereses de mora causados sobre el capital a la tasa máxima legal vigente:

7.1. ONCE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL PESOS M.L. (\$11.449.000) correspondientes al canon de arrendamiento del mes de marzo de 2015, más los intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal vigente, liquidados desde el 11 de marzo de 2015, y hasta que se verifique el pago total de la obligación.

7.2. ONCE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL PESOS M.L. (\$11.449.000) correspondientes al canon de arrendamiento del mes de abril de 2015, más los intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal vigente, liquidados desde el 11 de abril de 2015, y hasta que se verifique el pago total de la obligación.

7.3. ONCE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL PESOS M.L. (\$11.449.000) correspondientes al canon de arrendamiento del mes de mayo de 2015, más los intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal vigente, liquidados desde el 11 de mayo de 2015, y hasta que se verifique el pago total de la obligación.

7.4. ONCE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL PESOS M.L. (\$11.449.000) correspondientes al canon de arrendamiento del mes de junio de 2015, más los intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal vigente, liquidados desde el 11 de junio de 2015, y hasta que se verifique el pago total de la obligación.

7.5. ONCE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL PESOS M.L. (\$11.449.000) correspondientes al canon de arrendamiento del mes de julio de 2015, más los intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal vigente, liquidados desde el 11 de julio de 2015, y hasta que se verifique el pago total de la obligación.

7.6. ONCE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL PESOS M.L. (\$11.449.000) correspondientes al canon de arrendamiento del mes de agosto de 2015, más los intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal vigente, liquidados desde el 11 de agosto de 2015, y hasta que se verifique el pago total de la obligación.

7.7. ONCE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL PESOS M.L. (\$11.449.000) correspondientes al canon de arrendamiento del mes de septiembre de 2015, más los intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal vigente, liquidados desde el 11 de septiembre de 2015, y hasta que se verifique el pago total de la obligación.

7.8. ONCE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL PESOS M.L. (\$11.449.000) correspondientes al canon de arrendamiento del mes de octubre de 2015, más los intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal vigente, liquidados desde el 11 de octubre de 2015, y hasta que se verifique el pago total de la obligación.

7.9. ONCE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL PESOS M.L. (\$11.449.000) correspondientes al canon de arrendamiento del mes de noviembre de 2015, más los intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal vigente, liquidados desde el 11 de noviembre de 2015, y hasta que se verifique el pago total de la obligación.

7.10. ONCE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL PESOS M.L. (\$11.449.000) correspondientes al canon de arrendamiento del mes de diciembre de 2015, más los intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal vigente, liquidados desde el 11 de diciembre de 2015, y hasta que se verifique el pago total de la obligación.

7.11. ONCE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL PESOS M.L. (\$11.449.000) correspondientes al canon de arrendamiento del mes de enero de 2016, más los intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal vigente, liquidados desde el 11 de enero de 2016, y hasta que se verifique el pago total de la obligación.

7.12. ONCE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL PESOS M.L. (\$11.449.000) correspondientes al canon de arrendamiento del mes de febrero de 2016, más los intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal vigente, liquidados desde el 11 de febrero de 2016, y hasta que se verifique el pago total de la obligación.

7.13. ONCE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL PESOS M.L. (\$11.449.000) correspondientes al canon de arrendamiento del mes de marzo de 2016, más los intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal vigente, liquidados desde el 11 de marzo de 2016, y hasta que se verifique el pago total de la obligación.

7.14. ONCE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL PESOS M.L. (\$11.449.000) correspondientes al canon de arrendamiento del mes de abril de 2016, más los intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal vigente, liquidados desde el 11 de abril de 2016, y hasta que se verifique el pago total de la obligación.

CONTRATO DE CONSERVACIÓN DE BIENES
Y SERVICIOS DE MANTENIMIENTO
CONTRATO 000102016-00010001
ECONOMÍA

7.15. ONCE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL PESOS M.L. (\$11.449.000) correspondientes al canon de arrendamiento del mes de mayo de 2016, más los intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal vigente, liquidados desde el 11 de mayo de 2016, y hasta que se verifique el pago total de la obligación.

7.16. ONCE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL PESOS M.L. (\$11.449.000) correspondientes al canon de arrendamiento del mes de junio de 2016, más los intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal vigente, liquidados desde el 11 de junio de 2016, y hasta que se verifique el pago total de la obligación.

7.17. ONCE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL PESOS M.L. (\$11.449.000) correspondientes al canon de arrendamiento del mes de julio de 2016, más los intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal vigente, liquidados desde el 11 de julio de 2016, y hasta que se verifique el pago total de la obligación.

7.18. ONCE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL PESOS M.L. (\$11.449.000) correspondientes al canon de arrendamiento del mes de agosto de 2016, más los intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal vigente, liquidados desde el 11 de agosto de 2016, y hasta que se verifique el pago total de la obligación.

7.19. ONCE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL PESOS M.L. (\$11.449.000) correspondientes al canon de arrendamiento del mes de septiembre de 2016, más los intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal vigente, liquidados desde el 11 de septiembre de 2016, y hasta que se verifique el pago total de la obligación.

7.20. Se causará desde octubre de 2016 y hasta el momento de la restitución efectiva del inmueble el canon de arrendamiento, sobre el cual se liquidarán los intereses de mora respectivos, a partir del día 11 de cada mes que se siga ocupando el mismo.

OCTAVO. Condenar a CRYSTAL S.A.S. a pagarle a SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. la suma de TREINTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS M.L. (\$34.347.000.00) por concepto de cláusula penal por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento desde marzo de 2015, conforme a la parte motiva del laudo.

NOVENO. Negar las pretensiones principales y subsidiarias de la demanda de reconvencción formulada por CRYSTAL S.A.S. contra SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. conforme a lo expuesto en la parte motiva del laudo, y soportadas en las excepciones formuladas por la demandada en reconvencción.

DÉCIMO. Condenar a la sociedad CASTRO YEPES Y CIA LIMITADA EN LIQUIDACIÓN a pagarle a CRYSTAL S.A.S. la suma de CUARENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M.L. (\$42.500.000.00) por concepto de costas y agencias en derecho.

UNDÉCIMO. Condenar a la sociedad CASTRO YEPES Y CIA LIMITADA EN LIQUIDACIÓN a pagarle a SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. la suma de CUARENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M.L. (\$42.500.000.00) por concepto de costas y agencias en derecho.

DÉCIMO SEGUNDO. Condenar a la sociedad CRYSTAL S.A.S. a pagarle a SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. la suma de NOVENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS M.L. (\$97.456.378.00) por concepto de costas y agencias en derecho.

DÉCIMO TERCERO. Declarar causado el saldo final de honorarios del árbitro único y del secretario. El Presidente efectuará los pagos correspondientes.

DÉCIMO CUARTO. Disponer que el Árbitro rinda cuentas a las partes de las sumas que estuvieron bajo su cuidado y haga los reembolsos que correspondan de la partida de gastos que no se haya utilizado.

DÉCIMO QUINTO. Disponer que por Secretaría se expidan copias auténticas de la presente providencia con destino a las partes con las constancias de ley, así como copia simple para el archivo del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín.

DÉCIMO SEXTO. Fijar como fecha para la aclaración o complementación del laudo en caso de ser necesario para el día 19 de octubre de 2016 a las 9:00 a.m..

DÉCIMO SÉPTIMO. Disponer que en firme esta providencia, se archive el expediente en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín.

Medellín, treinta (30) de septiembre de dos mil dieciséis (2016)

CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE
Y SOLUCIÓN DE CONFLICTOS
CÁMARA DE COMERCIO DE MEDALLIN
BOGOTÁ, COLOMBIA

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Esta providencia queda notificada en estrados.



JUAN DAVID PALACIO BARRIENTOS

Árbitro Único



AGUSTÍN LONDOÑO ARANGO

Secretario