

**CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA**

**CENTRO DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE**

**LAUDO ARBITRAL**

**SOCIEDAD OPERADORA DE AEROPUERTOS CENTRO NORTE S.A.**

**-AIRPLAN S.A.-**

**VS.**

**VIAJES TRUANDÓ LTDA. Y  
AURA VIOLETA CASTILLO AYALA**

**CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA**  
**CENTRO DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE**  
**LAUDO ARBITRAL**

**Medellín, 16 de Noviembre de 2012**

Según lo anunciado en Auto No. 13 de Septiembre 25, 2012, el "Tribunal de Arbitramento" expide, el "Laudo" que se expresa a continuación.

**I. ANTECEDENTES Y TRÁMITE DEL PROCESO**

**A. Solicitud de Convocatoria y trámite pre-arbitral**

1. En Noviembre 28 de 2011, la sociedad Demandante presentó ante el Centro de Arbitraje y mediante Apoderado, la Solicitud de Convocatoria o Demanda Arbitral a fin de que se integrara un tribunal arbitral que resolviera las pretensiones formuladas en la Demanda<sup>1</sup>.
2. Tal petición está fundada en el Pacto Arbitral, en su modalidad de Cláusula Compromisoria, que obra en el contrato de arrendamiento No. 108204 del día treinta (30) de agosto de 2004, cuyo tenor es el siguiente:

**"VIGÉSIMA. CLAUSULA COMPROMISORIA.** Toda diferencia o controversia relativa a este contrato y a su ejecución y liquidación, se someterá a la decisión de árbitros en derecho de acuerdo con las disposiciones legales vigentes. Los costos que se ocasionen por este concepto serán cubiertos conforme lo establezcan las disposiciones legales que reglamentan la materia<sup>2</sup>".

3. El Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, citó a las partes para que éstas, de común acuerdo, designarán al árbitro que les resolviera el conflicto y ellas, mediante acta de reunión para el nombramiento del árbitro del primero

<sup>1</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 1 a 7.

<sup>2</sup> Cuaderno No. 1 – Folio 18.

(1º) de marzo de 2012, designaron como árbitro, principal y suplente, a los Drs. Sol Beatriz Calle D'Aleman y David Humberto López Ospina (Cfr. Folio 52).

4. La Doctora Sol Beatriz Calle D'Aleman aceptó la designación que las partes le hicieran dentro del término legal<sup>3</sup>. De la misma manera el Centro de Arbitraje le comunicó la existencia del proceso arbitral al Ministerio de Justicia y del Derecho – Dirección de Métodos Alternativos de solución de Conflictos<sup>4</sup>.
5. Previas las correspondientes citaciones, el Tribunal Arbitral se instaló mediante Auto No. 01 en audiencia celebrada en Abril 13, 2012, donde se designó como secretario al doctor Nicolás Henao Bernal, quien aceptó el cargo y tomó posesión del mismo<sup>5</sup>.

#### **B. Trámite Inicial**

1. Mediante Auto No. 02 de Abril 13, 2012, el Tribunal inadmitió la demanda arbitral y le concedió al apoderado de la demandante un término de cinco (5) días para que subsanara los requisitos exigidos por el Tribunal<sup>6</sup>. El apoderado de la demandante, dentro de la oportunidad procesal y de acuerdo con el documento obrante a folios 68 a 71, cumplió con los requisitos solicitados.
2. Mediante Auto No. 03 de Mayo 02, 2012, el Tribunal admitió la demanda y ordenó notificar y correr traslado de la misma a las Demandadas<sup>7</sup>.
3. El Tribunal Arbitral le notificó personalmente el auto admisorio de la demanda al apoderado de las Demandadas, Dr. Jhony Caicedo A., el día 4 de mayo de 2012<sup>8</sup>.
4. El apoderado de la parte Demandada, dentro de la oportunidad procesal, esto es, en Mayo 18, 2012 le dio respuesta a la demanda mediante la contestación a la demanda<sup>9</sup>.
5. Mediante Auto No. 04 de Mayo 30, 2012<sup>10</sup> se fijaron los gastos y honorarios del Tribunal, donde se establecieron las sumas a cargo de las Partes por los siguientes conceptos:

##### **a. Honorarios del Árbitro único y del Secretario;**

<sup>3</sup> Cuaderno No. 1 – Folio 56.

<sup>4</sup> Cuaderno No. 1 – Folio 54.

<sup>5</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 64 y 65.

<sup>6</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 66 y 67.

<sup>7</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 73 a 75.

<sup>8</sup> Cuaderno No. 1 – Folio 78.

<sup>9</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 79 a 83.

<sup>10</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 94 a 97.

- b. Gastos de funcionamiento del Tribunal; y
- c. Gastos de administración del Centro de Arbitraje.

Adicionalmente el Tribunal corrió traslado a la parte Demandante de las excepciones de fondo o de mérito propuestas por la parte Demandada, quien lo descorrió mediante escrito radicado en Junio 6, 2012<sup>11</sup>.

6. Únicamente la parte Demandante AIRPLAN S.A. consignó, en las oportunidades procesales de que trata el artículo 144 del Decreto 1818 de 1998, la totalidad de los gastos y honorarios decretados para este Tribunal Arbitral<sup>12</sup>. A petición de la Demandante, el Tribunal expidió la certificación de no consignación de gastos y honorarios, por valor de \$1.502.249, la cual fue retirada por la Demandante en Julio 11, 2012<sup>13</sup>.
7. Mediante Autos Nos. 05 y 06 de Julio 03, 2012<sup>14</sup> el Tribunal declaró realizada y fracasada la audiencia de conciliación arbitral, motivo por el cual se procedió a continuar con el Proceso Arbitral.

### C. Trámite Arbitral

1. En Julio 3, 2012 tuvo lugar la primera audiencia de trámite en la cual, cumplido lo dispuesto en el artículo 124 (1) de la Ley 446 de 1998<sup>15</sup>, el Tribunal se pronunció sobre su competencia y, mediante Autos No. 07 y 08, manifestó ser competente para conocer de las cuestiones puestas a su consideración tanto en la Demanda como en la Contestación, respecto al "contrato de arrendamiento No. 108204 de Agosto 30, 2004"; de la misma

<sup>11</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 108 a 117.

<sup>12</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 121 a 123.

<sup>13</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 125 y 137.

<sup>14</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 123 a 126.

<sup>15</sup> El texto completo del art. 124 es:

"La primera audiencia de trámite se desarrollará así:

1. Se leerá el documento que contenga el compromiso o la cláusula compromisoria y las cuestiones sometidas a decisión arbitral y se expresarán las pretensiones de las partes estimando razonablemente su cuantía.
2. El Tribunal resolverá sobre su propia competencia mediante auto que sólo es susceptible de recurso de reposición.
3. El Tribunal resolverá sobre las pruebas pedidas por las partes, y las que de oficio estime necesarias.
4. Si del asunto estuviere conociendo la justicia ordinaria recibirá la actuación en el estado que se encuentre en materia probatoria y practicará las pruebas que falten, salvo acuerdo de las partes en contrario.
5. Fijará fecha y hora para la siguiente audiencia.

Parágrafo.- Si el Tribunal decide que no es competente, se extinguirán definitivamente los efectos del pacto arbitral."

manera dispuso el pago al Árbitro y al Secretario del 50% y al Centro de Arbitraje del 100% de los honorarios a ellos correspondientes<sup>16</sup>.

2. Acto seguido, a través del Auto No. 09<sup>17</sup> el Tribunal procedió a tener y decretar como pruebas las aportadas y solicitadas por las Partes que consideró pertinentes y conducentes, así:
  - a. Documentos:
    - i. Los acompañados en la Demanda y en documento por medio del cual se describió el traslado de las excepciones de fondo;
  - b. Declaración de tercero:
    - i. El testimonio de Nadya Catalina Naranjo Aguirre.
  - c. Prueba de oficio - Interrogatorio a las partes.
    - i. A la parte demandante, representante legal de AIRPLAN S.A.
    - ii. A la parte demandada, representante legal de VIAJES TRUANDO S.A. y Aura Violeta Castillo.
3. Las pruebas se practicaron según lo decretado, tal como se detalla a continuación:
  - a. En Agosto 2, 2012<sup>18</sup> se practicó el testimonio de la señora Nadya Catalina Naranjo Aguirre, quien aportó los documentos descritos en la audiencia, de los cuales se corrió traslado a las partes procesales, sin que ninguna de ellas lo descorriera. Adicionalmente se practicó el interrogatorio a las partes, esto es, a la representante legal de AIRPLAN S.A. Dra., Emiliana Villa Mejía, y a la representante legal de Viajes Truandó S.A. y codemandada, Aura Violeta Castillo Ayala. Esta última aportó los documentos descritos en el acta, de los cuales se corrió traslado a las partes procesales, sin que ninguna de ellas lo descorriera.
  - b. En Agosto 27, 2012<sup>19</sup>, se corrió traslado de las transcripciones de las declaraciones de Nadya Catalina Naranjo Aguirre, Emiliana Villa Mejía y Aura Violeta Castillo, sin que ninguna de las partes lo descorriera.

---

<sup>16</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 131 y 132.

<sup>17</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 133 a 135.

<sup>18</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 138 a 142.

<sup>19</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 143 y 144.

4. En Septiembre 25, 2012<sup>20</sup>, fecha establecida para el efecto, las Partes presentaron versiones escritas de sus alegatos, motivo por el cual el Tribunal expidió el Auto No. 13<sup>21</sup>, señalando fecha para realizar la audiencia de fallo.
5. En virtud de la cláusula compromisoria y por no existir término especial pactado en ella, el presente Arbitraje tiene una duración de seis (6) meses<sup>22</sup> o ciento ochenta días (180) días calendario contados desde la primera audiencia de trámite, sin perjuicio de las suspensiones convencionales o legales que se dieran en el curso del Proceso, bien sea por las Partes directamente o por solicitud de sus apoderados especiales.
6. Toda vez que la primera audiencia de trámite se realizó y finalizó en **Julio 3, 2012**, el término para concluir las actuaciones del Tribunal se extinguiría en **Enero 3, 2013**, motivo por el cual el presente Laudo es proferido dentro del término legal.

---

<sup>20</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 145 a 163.

<sup>21</sup> Cuaderno No. 1 – Folio 146.

<sup>22</sup> Art. 103 ley 23 de 1991: El artículo 19 de decreto 2279 de 1989 quedará así: "Si en el compromiso o en la cláusula compromisoria no se señalare el término para la duración del proceso, éste será de seis (6) meses, contados desde la primera audiencia de trámite.

El término podrá prorrogarse una o varias veces, sin que el total de las prórrogas exceda de seis (6) meses, a solicitud de las partes o de sus apoderados con facultad expresa para ello.

En todo caso se adicionarán al término los días en que por causas legales se interrumpa o se suspenda el proceso". Concordar con la sentencia del 8 de abril de 1999 del Consejo de Estado, M.P. Juan Alberto Polo, en virtud del cual declaró NULO el artículo 126 del decreto 1818 de 1998 en el sentido que "el artículo 126 del decreto 1818 de 1998, por cuanto este último compiló el artículo 19 del decreto extraordinario 2279 de 1989, sin la modificación introducida por el artículo 103 de la Ley 23 de 1991, que modificó el artículo 19 del decreto extraordinario 2279 de 1989, y no reproducir el texto original de este último artículo citado, pues, al hacerlo, contrarió lo dispuesto en los artículos 166 de la Ley 446 de 1998 y 103 de la Ley 23 de 1991".

## II. POSICIONES Y PRETENSIONES DE LAS PARTES

### A. Demanda

1. La Demanda, amén de identificar a las Partes (incluyendo direcciones para notificaciones), acompañar y solicitar el decreto y práctica de pruebas, trae la versión de los hechos relevantes al Arbitraje cuya transcripción se presenta a continuación:

#### “HECHOS

**PRIMERO.** Entre Establecimiento Público Aeropuerto Olaya Herrera y la sociedad VIAJES TRUANDO LIMITADA., se celebró el contrato de arrendamiento No. 108204, el cual tenía por objeto conceder a título de arrendamiento el local 37 ubicado en el Aeropuerto Olaya Herrera de Medellín con un área aproximada de 11.56 M2, delimitado por los siguientes linderos: por el NORTE: Con local 36; SUR: Con zona de circulación peatonal; ORIENTE: Con área de circulación peatonal zona principal; y OCCIDENTE, con local 38.

**SEGUNDO.** Las partes pactaron en la cláusula tercera del contrato que el término de duración del mismo sería de un año, contado a partir del 1 de septiembre de 2004.

**TERCERO.** En desarrollo del contrato de Concesión número 8000011-OK el Establecimiento público Aeropuerto Olaya Herrera cedió a AIRPLAN S.A. todos y cada uno de los contratos que tienen por objeto entregar en arrendamiento las áreas del aeropuerto que son explotadas por terceros, como es el caso en particular.

**CUARTO.** El Establecimiento Público Aeropuerto Olaya Herrera, mediante comunicación del 15 de Julio de 2008, notificó a la sociedad VIAJES TRUANDO LIMITADA, la cesión del contrato a la Sociedad demandante AIRPLAN S.A., como consecuencia de que a esta última se le adjudicó la licitación de la concesión para la administración, operación, explotación comercial, adecuación, modernización y mantenimiento de varios aeropuertos, entre ellos el Olaya Herrera de Medellín.

**QUINTO.** Airplan S.A adelantó proceso abreviado de restitución de inmueble ante el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Medellín contra la sociedad VIAJES TRUANDO LTDA por incurrir en mora en el pago de las obligaciones contraídas en el contrato arrendamiento No. 108204, dentro del cual se profirió fallo que ordenó restituir el bien dado en arrendamiento. No obstante, la sociedad demandada instauró acción de tutela, que prosperó y tuteló el derecho fundamental al debido proceso, dejando sin valor y efecto todas las actuaciones surtidas dentro del proceso judicial de restitución por mora con posterioridad al auto admisorio de la demanda y por ende, el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Medellín dando cumplimiento al fallo de tutela le ordenó a la Inspección de Policía, permanencia 1, turno 2 de Medellín devolver el bien a la sociedad aquí demandada.

**SEXTO.** En la diligencia que se llevo a cabo el día 1 de noviembre de 2010 ante la Inspección de Policía de Medellín, permanencia 1 turno 2, con el fin de devolver el bien a la sociedad demandada, las partes celebraron un acuerdo para que dicha sociedad continuara en el Aeropuerto, esto es, que se asignó una nueva área identificada como local número 44 ubicado en el segundo piso del Aeropuerto Olaya Herrera de Medellín con un área de 26 M2, delimitado con los siguientes linderos: Norte: con local 45; SUR: con local IN04 y local AD6; OCCIDENTE: con pasillo de circulación peatonal terrazas segundo nivel.

**SEPTIMO.** En dicho acuerdo se pactó que: *“La parte demandada pagará un canon de arrendamiento hasta 31 de diciembre de 2011 igual al que venían pagando.*

Las nuevas condiciones del contrato serían las siguientes: "A partir de enero de 2012 se pagará un canon de \$80.000 m<sup>2</sup> más IVA, incrementado con el IPC del 2010 y 2011, de tal manera que se equipara con el canon de arrendamiento que se paga en los locales de esa misma área en el segundo piso..." y expresamente la sociedad demandada señala que acepta la propuesta planteada siempre y cuando se acepten las condiciones del contrato anterior, siendo este acuerdo un otrosí al contrato No. 108204.

**OCTAVO.** Las partes pactaron en la cláusula cuarta del contrato el valor del canon de arrendamiento, el cual a la fecha de presentación de esta demanda, asciende a la suma de OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL VEINTISEIS PESOS (843.026) más IVA (10%), para un total por este concepto de NOVECIENTOS VEINTISIETE MIL TRESCIENTOS VEINTINUEVE PESOS (\$927.329), el cual debería ser pagado de manera anticipada dentro de los 5 primeros días de cada mes.

**NOVENO.** Las partes pactaron en la cláusula sexta del contrato el valor de la cuota de administración, la cual para el año 2010 ascendía la suma de TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS DOS PESOS (\$37.802.00) más IVA (16%), para un total por este concepto de CUARENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$43.850.00), la cual debería ser pagada dentro de los 5 primeros días de cada mes. Es dable advertir, que a partir del acuerdo celebrado en la diligencia surtida el día 1 de noviembre de 2010 la cuota de administración ya está incluida en el valor del canon.

**DECIMO.** Las partes en la cláusula décima tercera pactaron que era obligación del arrendatario la de asumir el pago del servicio público de energía.

**DECIMO PRIMERO.** En la cláusula séptima del contrato, las partes establecieron que en caso de mora en cualquier pago, se cobrarían intereses de mora a la tasa máxima legal permitida por la ley.

**DECIMO SEGUNDO.** La convocada incurrió en mora en el pago del canon de arrendamiento correspondiente a los meses de junio (parcial), julio y septiembre de 2010, e igualmente pagó de manera parcial el canon de arrendamiento de los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2011. Estos valores se encuentran reflejados en las facturas No 0000062502, 0000140294, 0000090150, 0000093654, 0000098361, 0000103335, 0000108500, 00000113549, 0000118595, 0000124056, 0000129574 y 0000134970.

**DECIMO TERCERO.** La convocada incurrió en mora en el pago de las cuotas de arrendamiento y los gastos de energía correspondientes a los meses de julio y septiembre de 2010. Estos valores se encuentran reflejados en las facturas No 0000070599, 0000062962.

**DECIMO CUARTO.** Las partes pactaron en el numeral 2 de la cláusula décimo novena del contrato como causal de terminación, entre otras, la siguiente: "2) *Por mora en el pago del canon, los servicios públicos y demás costos a su cargo, dentro de los plazos establecidos para el efecto.*"<sup>23</sup>

"1. La sociedad demandada incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento, de la siguiente manera:

- Mes de junio de 2010, de manera parcial. Adeudando la suma de \$183.662. Reflejado en la factura No. 62502.
- Mes de julio de 2010 en su totalidad. Adeudando la suma de \$998.455. Reflejado en la factura No. 62962.
- Mes de septiembre de 2010 en su totalidad. Adeudando la suma de \$1.018.424. Reflejado en la factura No. 62962.
- Mes de enero de 2011 de manera parcial. Adeudando la suma de \$29.506. Reflejado en la factura No. 90150.

- Mes de febrero de 2011 de manera parcial. Adeudando la suma de \$29.506. Reflejado en la factura No. 93654.
- Mes de marzo de 2011 de manera parcial. Adeudando la suma de \$29.505.91. Reflejado en la factura No. 98361.
- Mes de abril de 2011 de manera parcial. Adeudando la suma de \$29.505.91. Reflejado en la factura No. 103335.
- Mes de mayo de 2011 de manera parcial. Adeudando la suma de \$29.505.91. Reflejado en la factura No. 10850.
- Mes de junio de 2011 de manera parcial. Adeudando la suma de \$29.505.91. Reflejado en la factura No. 113549.
- Mes de julio de 2011 de manera parcial. Adeudando la suma de \$29.479. Reflejado en la factura No. 118.595.
- Mes de agosto de 2011 de manera parcial. Adeudando la suma de \$29.479. Reflejado en la factura No. 124056.
- Mes de septiembre de 2011 de manera parcial. Adeudando la suma de \$29.479. Reflejado en la factura No. 129574.
- Mes de octubre de 2011 de manera parcial. Adeudando la suma de \$29.479. Reflejado en la factura No. 134970.
- Mes de noviembre de 2011 de manera parcial. Adeudando la suma de \$59.706. Reflejado en la factura No. 140294.

2. La demandada igualmente incurrió en mora en el pago de las cuotas de administración y en los gastos de energía de la siguiente manera:

- Cuota de administración correspondiente al mes de julio de 2010, en su totalidad. Adeudando la suma de \$42.991. Reflejado en la factura 62962.
  - Cuota de administración correspondiente al mes de septiembre de 2010, en su totalidad. Adeudando la suma de \$43.850. Reflejado en la factura 70599.
  - Servicio público de energía de julio de 2010 en su totalidad. Adeudando la suma de \$22.302. Reflejado en la factura 62962.
  - Servicio público de energía de septiembre de 2010 en su totalidad. Adeudando la suma de \$23.051. Reflejado en la factura 70599.
- (...)<sup>24</sup>

2. Apoyada en lo anterior, la Demandante trae las siguientes pretensiones:<sup>25</sup>

"1. Que la sociedad convocada **VIAJES TRUANDO LIMITADA**, incumplió el contrato de arrendamiento No. 108204, por haber incurrido en mora en el pago del canon de arrendamiento correspondiente a los meses de junio (parcial), julio, septiembre del año 2010; en el pago de manera parcial de los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del año 2011; además por incurrir en mora en el pago de las cuotas de administración y los gastos de energía correspondientes a los meses de julio y septiembre del año 2010.

2. Que como consecuencia de dicho incumplimiento se declare la terminación del contrato de arrendamiento No. 108204.

3. Que consecuentemente se ordene a la convocada, dentro del término señalado en el laudo, a restituir el local 44 descrito en el hecho quinto de esta demanda, ubicado en el Aeropuerto Olaya Herrera de Medellín, so pena de realizarse al entrega mediante autoridad competente.

<sup>24</sup> Cfr. Memorial de aclaración de los Hechos de la Demanda, Cuaderno No. 1 – Folios 69 y 70.

<sup>25</sup> Cfr. Memorial de aclaración de las Pretensiones de la Demanda, Cuaderno No. 1 – Folios 70 y 71.

4. Que se ordene a la convocada a pagarle a **AIRPLAN S.A.** las sumas adeudadas y que dieron origen a la presentación de la presente demanda, por concepto de la mora en el pago del canon de arrendamiento, de la cuota de administración y de los gastos de energía, mas los intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal vigente sobre el capital, hasta la cancelación total de la deuda.

5. Que se ordene a la convocada a pagarle a **AIRPLAN S.A.** la suma de QUINIENTOS NOVENTA MIL SEISCIENTOS PESOS M.L. (\$590.600.00) a título de pena conforme a la cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento que nos ocupa.

6. Que se ordene a la convocada a pagarle a **AIRPLAN S.A.** todas aquellas sumas que se causen durante el trámite del presente proceso, derivados de la ejecución del contrato de arrendamiento, hasta el momento en que se haga la restitución de los inmuebles.

7. Si se opone la convocada, que se condene al pago de las costas procesales.

(...)"

## B. Contestación

En la contestación de la demanda, la Demandada procedió como sigue:

1. Manifestó que algunos hechos pueden ser ciertos, otros fueron aceptados parcialmente y otros los negó<sup>26</sup>.
2. Asimismo, realizó unas consideraciones en cuanto a las pretensiones procesales y aunque no las denominó como excepciones de fondo o de mérito, esas manifestaciones constituyen hechos configurativos de excepciones de fondo o de mérito<sup>27</sup>.
3. Con fundamento en la contestación y las consideraciones, el apoderado de la demandada se opuso<sup>28</sup> a todas las pretensiones y solicitudes formuladas en la Demanda.

<sup>26</sup> Cfr. Escrito de Contestación a la Demanda, Cuaderno No. 1 – Folios 79 a 81.

<sup>27</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 81 y 82.

<sup>28</sup> Cuaderno No. 1 – Folio 83.

### III. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

#### A. Juicio de Validez del Proceso – Presupuestos Procesales

1. Este Tribunal Arbitral afirma, categóricamente, que el proceso jurisdiccional es fuente de creación de una norma jurídica individual, y es por ello por lo que debe realizar la labor de revisar, nuevamente, la etapa de procesamiento con la finalidad de verificar o corroborar si la fuente resulta jurídicamente legítima, puesto que de ello dependerá la legitimidad del laudo arbitral o de la norma jurídica particular que en este acto procesal se creará. Así pues, previo al análisis del fondo de la controversia, el Tribunal pone de presente que el Proceso reúne los presupuestos procesales requeridos para su validez y, por ende, para permitir la expedición de pronunciamiento de mérito.
2. En efecto:
  - a. El Tribunal goza de la *función jurisdiccional*, de manera transitoria, en los términos del Artículo 116 de la Constitución Política.
  - b. El Tribunal es *competente* para resolver las pretensiones objeto del litigio. Así lo resolvió mediante Autos Nos. 07 y 08 de Julio 03, 2012<sup>29</sup>.
  - c. De conformidad con los certificados de existencia y representación legal acompañados en la Demanda por la Demandante, tanto la sociedad demandante AIRPLAN S.A., como la sociedad Demandada VIAJES TRAUNDO LTDA., son personas jurídicas legalmente constituidas y debidamente representadas; de la misma manera la co-demandada AURA VIOLETA CASTILLO AYALA, es una persona natural, con capacidad de goce y de ejercicio. Así las cosas, todos ellos tienen *capacidad para ser parte* y *capacidad para comparecer al proceso*.
  - d. Aunque se trata de un asunto de menor cuantía<sup>30</sup> en donde no se requiere que las partes estén representados por apoderado judicial, tanto la Parte Demandante como la Parte Demandada actuaron en el Arbitraje por conducto de apoderados

---

<sup>29</sup>

Cuaderno No. 1 – Folios 126 a 132.

<sup>30</sup>

Cfr. Art. 123 del Decreto 1818 de 1998.

judiciales idóneos no sancionados, lo cual acredita, para ambos casos, el presupuesto del *derecho de postulación o el ius postulandi*<sup>31</sup>.

- e. El Proceso se adelantó en todas sus fases e instancias con observancia de las normas procesales establecidas al efecto y con pleno respeto de los derechos de defensa y de contradicción de las partes. Respecto a las formas procesales (*trámite adecuado y legalidad de las formas*) contenidas en el decreto 1818 de 1998 y demás normas concordantes, el Tribunal actuó conforme a las prescripciones normativas, en primer lugar, en la ley vigente que es, en general, el decreto compilador 1818 de 1998 y demás normas complementarias, en segundo lugar, a la sentencia C-1038 de 2002, emanada de la H. Corte Constitucional y, en tercer lugar a la sentencia de la H. Corte Suprema de Justicia, Expediente T-1100122030002004, del diez (10) de febrero de 2005, M. P. Doctor Jaime Alberto Arrubla Paucar.
- f. Se constata el presupuesto de la *demanda en forma*, puesto que contiene todos los requisitos establecidos en el artículo 75 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y los elementos pretensionales básicos.

#### **B. Juicio de Eficacia del Proceso – Presupuestos Materiales de la Sentencia.**

- a. Se corrobora la existencia del *interés para obrar*, ya que se vislumbra una utilidad económica perseguida por parte de la Demandante.
- b. El Tribunal verifica que a la fecha de expedición del presente Laudo hay ausencia de:
  - ii. Cosa Juzgada;
  - iii. Transacción;
  - iv. Desistimiento;
  - v. Conciliación;
  - vi. Pleito pendiente o Litispendencia; y
  - vii. Caducidad de la acción.
- c. El Tribunal constató, en la oportunidad procesal correspondiente<sup>32</sup>, que:
  - i. Había sido designado e instalado en debida forma;

<sup>31</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 118 a 120.

<sup>32</sup> Cfr. primera audiencia de trámite, Cuaderno No. 1, folios 123 a 135.

- ii. Únicamente la parte Demandante consignó oportunamente las sumas de dinero que les correspondían, tanto por concepto de gastos como por concepto de honorarios;
  - iii. Las controversias planteadas eran susceptibles de transacción.
- d. No obra causal de nulidad que afecte la actuación.
- e. Existe legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva. El Tribunal observa que en el caso que nos ocupa, desde la perspectiva formal se cumple con el presupuesto de legitimación en la causa por activa y pasiva puesto que fue la Demandante y las Demandadas son las mismas personas que figuran como titulares de la relación de derecho sustancial contenida en el contrato de arrendamiento No. 108204.

### **C. Juicio sobre el Mérito – Elementos Axiológicos de la Pretensión**

#### DEL CONTRATO No. 108204 DEL QUE DERIVA LA CLAUSULA COMPROMISORIA Y POR ENDE LA COMPETENCIA DEL TRIBUNAL PARA EMITIR LAUDO

La controversia ha surgido alrededor de un contrato de arrendamiento que puede clasificarse como un negocio jurídico mercantil, habida cuenta de la caracterización de las partes en él intervinientes, esto es, dos sociedades mercantiles, con objeto social mercantil. Esto supone que la interpretación del contrato deba realizarse acorde con esta naturaleza.

Por otro lado y tal como es sabido, el contrato de arrendamiento es un contrato oneroso y de ejecución sucesiva, esto es, no se agota de manera instantánea sino que sus prestaciones surgen con el paso del tiempo, de manera tal que el uso del inmueble durante el tiempo pactado (un mes) causa la obligación correlativa de pago por dicho uso de manera sucesiva y mientras persistan las causas que den origen a las prestaciones asumidas por la partes. Para el caso sub júdice, mientras la sociedad Viajes Truando Ltda ostente la tenencia del inmueble entregado para el funcionamiento de su empresa, surge la obligación correlativa de pagar el canon pactado por dicho uso.

También es preciso verificar que el contrato de arrendamiento objeto de estudio por el Tribunal, fue suscrito inicialmente entre el AEROPUERRO OLAYA HERRERA y la sociedad demandada VIAJES TRUANDO LTDA, que para esa época también se encontraba representada por la señora Aura Violeta Castillo Ayala, cuya firma o rúbrica se observa en el mencionado contrato a folio 19 del Cuaderno principal. Es decir, la señora Castillo pactó y aceptó las condiciones contractuales de arriendo del local en que funcionaba su establecimiento de comercio pues participó desde el inicio de la negociación del contrato.

Posteriormente el contrato fue cedido por la arrendadora, AEROPUERTO OLAYA HERRERA, a la sociedad AIR PLAN S.A., dada la calidad de nueva operadora del Aeropuerto, cesión que no fue impugnada por las partes y que determinó la ejecución del contrato sin ninguna modificación o reserva realizada por la parte cedida, la sociedad VIAJES TRUANDO LTDA. A partir del 16 de julio de 2008 entonces, el contrato siguió su ejecución obrando como arrendadora la sociedad AIR PLAN S.A.

El texto contractual que rige la relación actual de las partes y de la que conoce este Tribunal, es el que obra a folios 15 a 19 del cuaderno principal del expediente y cuyo tenor deberá ser objeto de interpretación por el juez.

Acorde con la tipificación legal del contrato de arrendamiento, dos obligaciones principales surgen para las partes, acorde con los elementos de la esencia del mismo: la de pagar un canon por el uso del inmueble, y la de entregar el inmueble para su uso.

El problema planteado gira alrededor del cumplimiento de una de esas obligaciones principales a cargo de las convocadas, concretamente en relación con el pago del canon acordado entre ellas y los pagos adicionales (administración y servicios públicos) incluidos como parte de la remuneración por el uso del local.

El contrato sobre estas obligaciones expresa lo siguiente:

“CUARTA. CANON. El valor mensual del canon de arrendamiento, se fija en (...), suma que deberá ser cancelada en forma anticipada en la Tesorería del Aeropuerto o en la cuenta bancaria que esta dependencia designe dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes.”

“SEXTA. CUOTA DE ADMINISTRACIÓN. EL ARRENDATARIO se compromete a cancelar los primeros 5 días de cada mes la cuota de administración establecida por el aeropuerto Olaya Herrera, la cual para este año es de (...).”

“DECIMA-TERCERA. PAGOS. Corre por cuenta del ARRENDATARIO el pago del servicio de energía y los gastos que demande la legalización del presente contrato.”

Así mismo las partes acordaron, en la CLÁUSULA DECIMO NOVENA, que serían causas para dar por terminado unilateralmente el presente contrato, entre otras, “b) el incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones contraídas en este contrato;”

De manera sintética pues, aquí están contenidas las obligaciones dinerarias cuyo pago correspondía a las convocadas de manera principal y cuyo incumplimiento solicita declarar la convocante en calidad de Arrendadora.

De lo anteriormente constatado y de lo probado en el proceso, el Tribunal considera lo siguiente.

### CUESTIÓN PREVIA RELACIONADA CON LA COSA JUZGADA.

Dentro del trámite del proceso y en los alegatos de conclusión, el apoderado de las convocadas hace una expresa mención a la iniciación de esta acción procesal habida cuenta de que ya existía cosa juzgada proveniente de un acuerdo conciliatorio al cual se llegó en la Inspección de Permanencia Uno de Medellín al momento de llevar a cabo diligencia de restitución del espacio que inicialmente ocupaba la sociedad VIAJES TRUANDO en el aeropuerto Olaya Herrera.

Si bien no fue propuesta como excepción de fondo la de COSA JUZGADA por parte de la demandada, el Tribunal encuentra que este es un asunto que compromete el DEBIDO PROCESO y por ello será objeto de análisis en aras a cumplir con el mandato de producir sentencias con efectos plenos para las partes y por tanto se verificará si se ha producido cosa juzgada o no en relación con el problema jurídico que debe resolver en este proceso.

De conformidad con lo expuesto arriba, el problema jurídico que se ha planteado con la demanda y su contestación tiene que ver con el incumplimiento de las obligaciones de pago en cabeza de las demandadas provenientes de la tenencia del local comercial ubicado en el aeropuerto Olaya Herrera de la ciudad de Medellín. El incumplimiento se fundamenta en la ausencia de pago del canon y obligaciones dinerarias conexas con este, tal como fueron pactadas en el contrato.

Los presupuestos para que obre la cosa juzgada, acorde con el artículo 332 del C.P.C., son los siguientes:

- Identidad jurídica de partes.
- Igual objeto del nuevo proceso.
- Igual fundamento de causa que el anterior proceso.

Tal como lo ha expresado la Jurisprudencia<sup>33</sup> de la Corte Constitucional, la cosa juzgada exige probar que existan tres identidades procesales de tal forma que le impidan al segundo juez pronunciarse sobre lo mismo en un segundo escenario procesal. Estas identidades estriban en que el objeto de los dos procesos verse sobre las mismas declaraciones, se haga referencia a las mismas fuentes o causas que dieron lugar a los hechos presentados y se trate de las mismas partes jurídicamente vinculadas.

Para el caso en estudio, la similitud que se insinúa por el apoderado de las convocadas tiene que ver con el acuerdo logrado el día primero de noviembre de 2010 ante la Inspección de Permanencia Uno de Policía de Medellín, cuando en diligencia de restitución de inmueble se acordó entre las partes ocupar otro local y continuar el contrato bajo las circunstancias allí pactadas. Copia de dicha diligencia obra a folio 35 del cuaderno principal del expediente.

---

<sup>33</sup> C. Constitucional. Sentencia T-048, febrero 1 de 1999. M.P. José Gregorio Hernández Galindo.

Al estudiar la norma procesal y la directriz jurisprudencial antes expuestas, el tribunal encuentra que no puede afirmarse que el presente proceso resulta ser idéntico al que se propició anteriormente entre las partes y que finalizó con un acuerdo conciliatorio, por las siguientes razones:

1. No se allegó el expediente del proceso anterior que se surtió entre las partes, lo que impide un cotejo exacto de las declaraciones y hechos allí deprecados.
2. No obstante lo anterior, la diligencia que se aporta al proceso permite observar que se planteó una restitución de tenencia basada en hechos causados hasta esa fecha: noviembre primero de 2010, y si es claro que los hechos narrados en el presente proceso tienen que ver con el pago del canon con posterioridad a esa fecha, habida cuenta de que se presentaba un cambio de local comercial dentro del aeropuerto.
3. También resulta claro para el Tribunal, que dado el carácter jurídico del contrato de arrendamiento como negocio de ejecución sucesiva, no puede alegarse cosa juzgada porque la mora en el pago de canon se presente en diversos momentos de ejecución del contrato. Estimar lo contrario significaría dejar al contratante que depreca la mora en una negación a su derecho de acceso a la justicia en caso de que durante toda la vigencia del contrato se presentara mora o atraso en el pago del canon de arrendamiento durante distintos períodos .

Lo anterior entonces permite reiterar al Tribunal que no existen las identidades procesales que se insinúan por el apoderado de las convocadas y que los hechos de incumplimiento por canon de arrendamiento y otras sumas de dinero a cargo de las demandadas tienen origen en hechos posteriores al primero de noviembre de 2010, fecha en la que se llegó al mencionado acuerdo conciliatorio.

#### LA PRUEBA DEL INCUMPLIMIENTO.

Aclarada la cuestión previa antes expuesta, corresponde al Tribunal analizar el incumplimiento que se depreca como pretensión principal de la demanda, en relación con el que es elemento de su esencia: el canon de arrendamiento como contraprestación por el uso de una cosa, elemento de la esencia del contrato al punto de que su no existencia podría dar al traste con el contrato de arrendamiento y generar en un contrato diverso.

Corolario de lo anterior, el pago del canon de arrendamiento constituye una obligación esencial a cargo del arrendatario y ello significa que el incumplimiento en relación con una obligación principal como ésta supone la terminación del contrato por incumplimiento grave del mismo.

El problema jurídico central que se plantea en la demanda y su respuesta es el de determinar si existió incumplimiento del contrato de arrendamiento vigente entre VIAJES TRUANDO LTDA y la sociedad AIRPLAN S.A., proveniente del incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento.

Derivados del problema jurídico central, el debate probatorio exige del Tribunal resolver dos asuntos adicionales: el primero es saber si en efecto se ha dado un incumplimiento en los pagos del canon de arrendamiento que conlleven a una terminación del contrato durante el año 2010, 2011 y 2012, y la consecuente restitución del espacio arrendado. Y lo segundo, si la defensa planteada por la arrendataria tiene la suficiente entidad jurídica y probatoria dentro del proceso que sea capaz de enervar la pretensión principal de declaratoria de incumplimiento del contrato.

En relación con la primera cuestión obra en el expediente declaración de la señora NADYA CATALINA NARANJO quien se desempeña como tesorera de la entidad convocante, AIRPLAN S.A., y quien afirmó que la empresa VIAJES TRUANDO LTDA se encontraba en mora proveniente del no pago de dos conceptos:

- No pago total del canon de arrendamiento.
- Descuento del canon de arrendamiento de sumas de dinero que deben ser destinadas al pago de impuestos sin que lo haya certificado a la fecha.

Cuando el Tribunal interroga a la testigo sobre los conceptos por los cuales afirma que existe mora de parte de la convocada, ésta respondió.

**"CONTESTO:** Sí, en este concepto, en la factura 70599, hay una retención de \$32.404, la cual no fue certificada, entonces por esta factura deben ese valor. La 62962 hay una retención en la fuente de \$31.769, que también hace parte de la cartera porque tampoco fue certificada por el cliente VIAJES TRUANDÓ; luego llega la factura 62502, esta factura tiene una retención en la fuente del 4%, por \$14.824, y una retención en la fuente del 3.5, por \$317.690, pero aparte de eso esta factura tuvo un pago parcial. O sea, aparte de que no certificaron la retención en la fuente al año siguiente, cuando ellos hicieron los pagos hicieron pagos parciales y deben alrededor como de un millón de pesos por el saldo de esta factura. Igual pasa en la 140294, la cual se emitió por \$957.556, también tuvo pago parcial. Hay facturas que no tienen dentro del cuerpo de la factura, entonces le leo todas las facturas en la misma forma: tenemos la 93654, también tiene una retención en la fuente por \$29.506 pesos, saldo que también hace parte de la cartera de VIAJES TRUANDÓ; la factura 98361, tiene una retención en la fuente por \$29.506, la cual también hace parte de la cartera; la 103335, también tiene una retención en la fuente por \$29.506."

Mas adelante la testigo refiere lo siguiente en relación con las facturas que actualmente se generan a cargo de VIAJES TRUANDO:

**"PREGUNTADA:** Además de las facturas que están acá puestas de presente, ¿sabe usted si la sociedad VIAJES TRUANDÓ sigue incumpliendo con el contrato de arrendamiento, y si lo sabe, puede indicar de qué forma? **CONTESTO:** En este momento a mí me llegan a la tesorería de AIRPLAN pagos efectuados en depósitos judiciales por la empresa VIAJES TRUANDÓ, por un valor inferior al que nosotros estamos facturando cada mes; ellos están pagando alrededor de \$950 mil pesos y la factura se emite por \$2'450.000. Entonces cada mes nosotros hacemos el abono, pero está quedando, en las facturas que se emiten, un saldo cada mes. En el informe de cartera que les entregué se observan las últimas facturas que tienen un saldo alrededor de millón quinientos pendientes de pago."

Del estudio de los documentos contentivos de copia de las facturas que se presentaron en el proceso, se observa en efecto que la sociedad Airplan S.A. establece el pago por una cuantía pero que el pago por parte de la demandada se establece por otra suma diversa. Es decir, que existe un no pago en el pago de unas cantidades de dinero en cada factura que Airplan cobra pero que no son pagadas por las demandadas.

Esta situación de no pago es reconocida por las demandadas en la respuesta a la demanda que se hace por su apoderado visible a folio 81 del cuaderno principal del expediente:

"De igual forma aparecen deudas de \$29.479.00 los meses de Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Septiembre, Octubre y Noviembre todas del 2011 esta última con valor de \$59.706.00 ya que sin previo aviso sin consenso y sin lugar a hacerlo subieron el canon de arrendamiento de \$897.850 a \$927.329 lo cual no aceptaron los de la agencia de viajes Truando y siguieron pagando el valor anterior (...)" Subraya fueran del texto.

Y también esta situación de no pago es reconocida por la misma señora Aura Violeta Castillo, quien en su interrogatorio de parte expreso lo siguiente, visible a folio 9 del cuaderno de pruebas de oficio del expediente:

**"PREGUNTADA:** Después de eso, ¿AIRPLAN le continuó facturando, o usted siguió consignando autónomamente en el Banco Agrario?, ¿cómo ha sido el pago que usted ha hecho después de eso?  
**CONTESTO:** AIRPLAN siguió facturando como está en la demanda, o sea, con un valor diferente, y nosotros seguimos pagando con el valor de la facturación inicial. Él siguió facturando, siguió facturando, siguió facturando, pero nosotros cada factura la pagamos con el valor inicial. **PREGUNTADA:** Y con el anterior operador, que no era AIRPLAN, ¿cómo tenían acordado el aumento del canon de arrendamiento?  
**CONTESTO:** Dice en el contrato... **PREGUNTADA:** Lo que usted sepa, doña AURA. lo que a usted le conste.  
**CONTESTO:** Sí, normalmente nosotros veníamos con unos aumentos lpc; después nos llamaron y nos dijeron, hace mucho tiempo cuando estaba el antiguo operador, que iban a tener una reestructuración, porque los cánones estaban muy bajitos, que no sé qué; nos aumentaron un poco el canon, no desfasado, nos aumentaron de pronto 80, 90 mil pesos, y se accedió a eso y se siguió pagando con la facturación inicial."

De lo anteriormente expuesto es claro para el Tribunal que:

- Existe una situación de incumplimiento de las demandadas en relación con el pago del canon de arrendamiento que se causa por la tenencia del local que ocupan en el Aeropuerto Olaya Herrera.
- El incumplimiento se presenta en relación con una obligación principal del contrato, principal porqué está directamente relacionada con un elemento de la esencia del mismo: el precio por el uso del inmueble, lo que determina un incumplimiento principal del contrato que no es una carga del arrendador tolerar.

En el contrato vigente entre las partes se acordó de manera expresa y clara en la CLÁUSULA DECIMO NOVENA, que serían causas para dar por terminado unilateralmente el presente contrato, entre otras, "b) el incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones contraídas en este contrato;" Subrayas fuera de texto.

Consecuencia de lo expuesto, las convocadas se encuentran en una situación de incumplimiento del contrato, incumplimiento principal por tratarse del pago del canon de arrendamiento, especialmente durante algunos meses del año 2011 y del año 2012, situación que puede o no tolerar la arrendadora y que acorde con lo pactado por la misma convocada, daría lugar a la terminación del contrato.

La pregunta que surge a continuación es la de saber si la conducta expresada por las demandadas de no aceptar el pago de las sumas de dinero que se facturan por concepto de canon o precio del arrendamiento, lo que les ha llevado a estar en situación de mora por no pago de lo cobrado, es una situación legítima, que está amparada por la Ley y por el Derecho, que justifique su obrar, su no aceptación, y por ende la situación de incumplimiento se vea enervada por una justa causa en derecho.

Corresponde entonces al Tribunal hacer un análisis de las EXCEPCIONES propuestas por ellas, de lo probado en el proceso sobre la legitimación de sus conductas a fin de concluir si existe justa causa o no en su obrar.

#### DE LOS ARGUMENTOS DE DEFENSA DE LAS DEMANDADAS.

A través de su apoderado las convocadas han ejercido su derecho de defensa y en los distintos momentos procesales se han expuesto los siguientes argumentos como oposición a las pretensiones de la demanda, y en concreto, frente al incumplimiento que se les atribuye:

*Primero.* Se argumenta por las convocadas que el incremento y/o aumento en el canon de arrendamiento, que no se acepta por ellas y que en consecuencia no han pagado, corresponde a un porcentaje de incremento no acordado, y que por ende está por fuera del contrato No. 108204 que rige su relación contractual así como por fuera de los términos del acuerdo logrado en la Inspección de Permanencia Uno de Policía de Medellín, el día primero de noviembre de 2010.

El Tribunal analizará cada una de estos actos jurídicos para verificar si, amparadas por actos negociales, asiste razón en las demandadas en no pagar las sumas que sobre el canon de arrendamiento se cobran por la sociedad arrendadora AIRPLAN S.A.

**Lo consignado en el contrato de arrendamiento No. 108204.** En el contrato de arrendamiento que rige la relación contractual entre las partes, se estipuló en la CLAUSULA QUINTA, lo siguiente: "Al vencimiento del plazo, las partes se comprometen a suscribir un nuevo contrato en el cual se describirá el nuevo plazo, las condiciones específicas y el canon de arrendamiento por metro cuadrado establecido por la Junta Directiva para cada año." Subrayas fuera del texto.

Se desprende de esta obligación un acuerdo aceptado por las arrendatarias en el sentido de que el canon de arrendamiento acordado sería reajustado bajo un criterio de valor de metro cuadrado por cada año de permanencia en el local, lo que sin duda permite entender que sobre el canon se efectuarían incrementos anuales.

Ahora bien, la señora Aura Violeta Castillo en su interrogatorio, reconoce que los incrementos al canon de arrendamiento se efectuaban acorde con el IPC cuando su arrendador era directamente el establecimiento Aeropuerto y no la sociedad demandante: **"PREGUNTADA:** Y con el anterior operador, que no era AIRPLAN, ¿cómo tenían acordado el aumento del canon de arrendamiento? **CONTESTO:** Dice en el contrato... **PREGUNTADA:** Lo que usted sepa, doña AURA. lo que a usted le conste. **CONTESTO:** Sí, normalmente nosotros veníamos con unos aumentos lpc; después nos llamaron y nos dijeron, hace mucho tiempo cuando estaba el antiguo operador, que iban a tener una reestructuración, porque los cánones estaban muy bajitos, que no sé qué; nos aumentaron un poco el canon, no desfasado, nos aumentaron de pronto 80, 90 mil pesos, y se accedió a eso y se siguió pagando con la facturación inicial."

Estos hallazgos probatorios permiten al Tribunal entender dos cosas: la primera, que desde el inicio del contrato las demandadas aceptaron y conocían de la posibilidad de incrementar el canon de arrendamiento; y segundo, que ese aumento durante algunos periodos anuales fue equivalente al IPC. Por tanto, el incremento del canon no es un asunto sorpresivo para la arrendataria, pues además de que ostenta la calidad de comerciante, sabía desde el inicio del contrato que el canon sobre el local en el cual despliega su actividad mercantil, estaba sujeto a incrementos basados en un valor por metro cuadrado.

La cuestión que sigue es determinar, si el aumento o incremento en el canon de arrendamiento que se hace por AIR PLAN S.A., concretamente para el año 2012, y que no es aceptado por las demandadas, tiene asidero contractual y por ende, es legítimo el cobro del mismo a tal punto de que la conducta de no pago reconocida por las convocadas trae como consecuencia el incumplimiento del contrato y en consecuencia la terminación del mismo.

**Lo acordado por las partes en la diligencia de restitución en la Inspección de Permanencia de Policía No. Uno de Medellín.** Las convocadas así mismo han esgrimido que los acuerdos logrados durante esta diligencia debían incluirse en otro sí al contrato, y que ésta situación nunca se ha efectuado lo que, según su criterio, conlleva la imposibilidad de que AIR PLAN exija un incremento en el canon basado en dicho acuerdo. Por el contrario la convocante sostiene que ese acuerdo conciliatorio constituye *per se* el otro sí al contrato y por ende, las condiciones allí estipuladas están vigentes entre las partes.

Así mismo observa el Tribunal que bajo el entendimiento de la convocada VIAJES TRUANDO a través de lo manifestado por su representante legal, el contrato debía seguir en las mismas condiciones no obstante el cambio de local, pues ese fue el acuerdo logrado en aquella oportunidad.

La cuestión que en este punto surge es la siguiente: ¿El acuerdo logrado por las partes en la diligencia del primero de noviembre del año 2010, que tenía como objeto principal la reubicación de VIAJES TRUANDO en el aeropuerto Olaya Herrera, supone una invariación del canon? ¿Qué alcance tuvieron los acuerdos allí logrados en relación con el canon de arrendamiento subsiguiente a este acuerdo?

Los términos del acuerdo logrado en la mencionada diligencia expresan lo siguiente, visible a folios 35 del cuaderno principal del expediente: "Ante la inexistencia del local que fue desocupado y en aras de poder dar cumplimiento a la orden judicial y ante la imposibilidad de ubicarlos en el mismo local se le hicieron varios ofrecimientos a la señora AURA VIOLETA CASTILLO, y que se acepta en los siguientes términos,,(SIC) se les ofrece el local 44, en el segundo piso con un área de 26 mts cuadrados en el pagarán un canon de arrendamiento hasta diciembre 31 de 2011, igual al que venían pagando hasta el día en que fueron desalojados adicionalmente se terminará el proceso abreviado de restitución que cursa en el Juzgado Cuarto Civil Mpal de Medellín, rad.2009.1154, las nuevas condiciones del contrato serán las siguientes, se mantiene la antigüedad que mantenían, a partir de enero de 2012, pagarán un canon de 80.000,00 por metro cuadrado mas iva, incrementado con el IPC de 2010 y 2011, de tal manera que se equipare con el canon de arrendamiento que se paga en los locales de esa misma área en el segundo piso, de esta manera quedarán resueltos los asuntos respecto del proceso de restitución al que anteriormente se hizo referencia, de esta manera se pretende cumplir y dar por terminada la orden del juez. Seguidamente se le concede el uso de la palabra al apoderado de la parte demandada Doctor. JONHY ALEXANDER CAICEDO AYALA (...) y dijo. Ante la imposibilidad que plantea AIRPLAN de ubicarnos en el mismo local en el primer piso, se acepta la propuesta planteada, bajo las siguientes condiciones: que se debe hacer otro sí respetando todas las condiciones del contrato anterior y aceptándola propuesta que el local 44 ubicado en el segundo piso con el mismo canon y vale aclarar que este acuerdo no cancela la potestad de la posibilidad jurídica de mi mandante, a la justicia para lograr que se indemnice los perjuicios a haya lugar en n proceso de responsabilidad que es estable por el tiempo que se levantó el local, se deja claro que se cancelara la suma de ochocientos cuarenta y tres mil veintiséis pesos mas iva. El Despacho en vista del acuerdo a que han llegado los apoderados de las partes procede a dar por culminada la diligencia."

En relación con lo expuesto anteriormente el Tribunal observa:

Que la diligencia era una continuación de una primera que se llevó a cabo, cuyo texto no obra como prueba en este proceso de restitución ni tampoco el proceso que dio origen a dicha diligencia.

- Que la Inspectora de Policía presente en la diligencia y quien presencié las conversaciones y términos de lo discutido por las partes, afirma que se ha llegado a un ACUERDO y que por ende se da culminada la diligencia.
- Que sin duda las partes acordaron nuevas condiciones para el futuro de su relación contractual de arriendo, que modifican las pactadas en el contrato de arriendo que venía rigiendo su relación negocial concretamente en lo que tiene que ver con el local y con el canon o precio del arrendamiento.
- Que si bien la redacción del documento no es del todo afortunada, la conducta posterior de las partes si permite claramente inferir que se llegó a un acuerdo de CONTINUAR con el contrato de arrendamiento, lo que se ha surtido hasta hoy.
- Que si bien los apoderados han expresado diferencias en relación con la interpretación de los términos de lo pactado por ellos en esta diligencia, ninguno ha interpuesto una tacha de nulidad, inoponibilidad, invalidez o ineficacia frente al documento ni frente al principal acuerdo logrado: la continuidad del contrato de arriendo en el que la arrendadora es la sociedad AIRPLAN S.A. y la arrendataria es la sociedad VIAJES TRUANDO LTDA.

Con base en lo anterior se hace imperativo responder a la siguiente pregunta: ¿Cuáles fueron esas condiciones contractuales pactadas por las partes, que determinan el cumplimiento de sus obligaciones a partir del primero de noviembre de 2010?

Entiende el Tribunal que dichas condiciones surgen del documento antes reseñado y pueden sintetizarse como sigue:

Por parte del apoderado de AIR PLAN se propone lo siguiente:

- a. La tenencia de un local diverso al que se tenía, numerado como el cuarenta y cuatro (44) del segundo piso del aeropuerto Olaya Herrera.
- b. Canon de arrendamiento igual al que se venía pagando hasta diciembre 31 del año 2011.
- c. La antigüedad permanece igual.
- d. A partir del primero de enero de 2012 el canon de arrendamiento se incrementará a razón de \$80.000 por metro cuadrado más IVA, con incremento del IPC del año 2010 y 2011.

La propuesta, que en el criterio de este Tribunal contiene los elementos antes esbozados, fue aceptada por el apoderado de las demandadas expresando lo siguiente:

- a. Que se hiciese otro sí respetando las condiciones del contrato anterior.
- b. El mismo canon.
- c. Se deja claro que el canon asciende a \$843.026 más IVA.

De lo propuesto y de lo aceptado, el Tribunal entiende lo siguiente:

*Primero*, no hay duda de que el contrato de arrendamiento continuó su ejecución y que se aceptó ocupar un local distinto (#44 segundo piso) al que se venía ocupando como consecuencia de la inexistencia del local inicialmente arrendado.

*Segundo*, se alega por las convocadas que debía hacerse otro sí al contrato, que hasta la fecha no se ha realizado según lo afirman. La realización de este otro sí, según lo expresa el mismo apoderado, obedecía a la necesidad de dejar plasmado el respeto por el contrato anterior. Sin embargo, en criterio del Tribunal, este interés jurídico puede constatarse en la realidad de la ejecución del contrato hasta la fecha, es decir, la ejecución del contrato en la realidad permite verificar si se han respetado las condiciones del contrato inicial a partir de las conductas que han desplegado las partes. Por tanto, no es de recibo la defensa planteada por el apoderado de las convocadas en el sentido de que se requería de la realización de "otro sí" al contrato para procederse a incrementar el canon de arriendo, "otro sí" que en su sentir aún no se ha hecho de manera formal.

Contrario a lo que argumenta el apoderado de las convocadas, el Tribunal considera que no le asiste razón por lo siguiente:

- Porque la rúbrica de un "otro sí" no debe entenderse como una solemnidad que no es predicable del contrato de arriendo como un elemento de su existencia, de tal manera que las condiciones pactadas con posterioridad a un contrato escrito, lo pueden ser verbalmente salvo que en el contrato se dispusiera lo contrario por expresa voluntad de las partes, circunstancia que no se observa en el contrato 108204.
- Porque durante la ejecución del contrato con posterioridad al primero de noviembre de 2010, nada se prueba por VIAJES TRUANDO LTDA sobre la insistencia o requerimiento a su arrendadora para continuar el contrato si y solo si se suscribía el "otro sí". Por el contrario, el contrato continuó su marcha y las diferencias surgen entre ellas con ocasión del incremento en el canon de arriendo.
- Y porque de lo probado dentro del proceso nada se dice, ni se alega ni se prueba como hechos o circunstancias que permitan inferir que no se mantuvieron las condiciones iniciales

del contrato, distintas a los valores del canon, razón que sustenta la petición del apoderado al incluir esta frase al momento de aceptar la propuesta que se le hacía.

*Tercero*, el apoderado de las convocadas acepta la propuesta de seguir pagando el mismo canon hasta el 31 de diciembre de 2011 y expresa que el canon que se continuará pagando asciende a \$843.026 más IVA. Frente a la mención expresa que se hace de esta suma de dinero, nada se indica por el apoderado de la convocante, lo que permite inferir que el acuerdo logrado de pago del canon asciende a esta suma más IVA.

*Cuarto*, se aceptó mantener la antigüedad del contrato, asunto que no se impugna por ninguna de las partes en el proceso. Por ende se entiende que VIAJES TRUANDO LTDA es arrendataria desde el 30 de agosto de 2004 fecha inicial del contrato 108204.

*Quinto*, se propone un canon de 80.000 pesos por metro cuadrado a partir del primero de enero de 2012 más IVA, más incrementos del IPC de los años 2010 y 2011. Sobre este aspecto no se hizo ninguna observación por el apoderado de las convocadas y el Tribunal entiende, en consecuencia, que este era el canon que se aceptaba para la vigencia del 2012, pues para el año 2011 y hasta el 31 de diciembre de ese año, se continuaría pagando el mismo canon que se pagaba hasta esa fecha.

Es justamente en relación con el pago total del canon de arrendamiento que surgen las diferencias entre las partes, pues AIRPLAN efectúa un cobro y VIAJES TRUANDO LTDA se niega a pagar las sumas cobradas por considerar que se trata de sumas arbitrarias y no acordadas.

Para el Tribunal y acorde con la ley, el contrato de arrendamiento fue modificado por las partes el primero de noviembre de 2010 en lo que tenía que ver con el monto de canon de arrendamiento a pagar después del primero de enero de 2012, y no existe una razón jurídica que invalide tal acuerdo como pretende hacerlo ver el apoderado de las convocadas: su aceptación de la propuesta, tal como la entiende el Tribunal y se expuso anteriormente, no puede entenderse sujeta a condiciones que surtieron su efecto con la ejecución del contrato en el tiempo y que hoy no pueden presentarse a conveniencia de uno de los contratantes como asuntos pendientes en el tiempo y razón suficiente para no cumplir. En otras palabras, el Tribunal se pregunta: si la propuesta no hubiese sido aceptada en los términos del nuevo canon (80.000 pesos por metro cuadrado), ¿Dónde se hizo constar la negativa a dicha propuesta? ¿Por qué se dieron por culminadas las diferencias si los incrementos propuestos se consideraban arbitrarios como se alega hoy en este proceso? Lo conducente hubiese sido no dar por terminadas las diferencias con un acuerdo conciliatorio. Y si por el contrario la propuesta fue aceptada, ¿Por qué VIAJES TRUANDO no consigna lo que corresponde a dicho valor desde el primero de enero de 2012?

No encuentra pues el Tribunal, ni los argumentos jurídicos ni las pruebas que le lleven a considerar que en efecto lo pactado por las partes el primero de noviembre de 2010 no fue un acuerdo que ellas

mismas deban cumplir, especialmente en relación con la obligación principal de pago del canon y sus incrementos.

#### LAS SUMAS DE DINERO PROBADAS Y NO PAGADAS POR LAS DEMANDADAS.

En este acápite deberá ocuparse el Tribunal de verificar, las sumas de dinero que son debidas por las demandadas, VIAJES TRUANDO LTDA y su codeudora Aura Violeta Castillo, sumas de dinero que se aceptan como no pagadas algunas de ellas, situación que según lo pactado en el contrato 108204 daban lugar a la terminación del contrato (Cláusula DECIMO-NOVENA), condición del contrato que no varió como consecuencia del acuerdo conciliatorio logrado entre ellas el primero de noviembre del año 2010.

**Canon de arrendamiento acordado el primero de noviembre de 2010.** Como punto de partida para determinar las sumas de dinero que se solicitan reconocer durante los años 2010 y 2011, entiende el Tribunal que el canon que se continuó pagando y facturando por parte de AIRPLAN S.A. a la arrendataria VIAJES TRUANDO LTDA fue la suma acordada de \$843.026 mensuales mas el IVA. Así se desprende de los documentos que obran en el expediente (folio 23 y siguientes, Cuaderno 3 Pruebas de Oficio) de las que se desprende una valor por canon de arrendamiento que asciende a \$843.026, mas el IVA por valor de \$84.303, mas el rubro de retención en la fuente de \$29.506, para un total de \$897.823.

**Sumas de dinero cobradas por los meses de junio, julio y septiembre de 2010.** Se solicita en la demanda se condene a las demandadas al pago de las sumas de dinero que se quedaron debiendo de dos facturas de junio y julio del año 2010, y el monto total de la factura de septiembre de ese mismo año.

Frente a esta petición las demandadas alegan que no se debe nada porque justamente en esa época, y concretamente para el mes de septiembre, la sociedad arrendataria fue desalojada del local y por ende, no existió ningún uso por pagar.

Del acervo probatorio que obra en el expediente, el Tribunal encuentra frente a esta situación lo siguiente:

- a. Unas circunstancias especiales de remodelación del aeropuerto Olaya Herrera, que tal como lo expone la Representante Legal de AIRPLAN, ocasionaron la restitución y reacomodación de muchos locales comerciales que antes existían y posteriormente no, como fue el caso concreto de VIAJES TRUANDO.

- b. La existencia de un proceso de restitución frente a VIAJES TRUANDO, del cual se desconoce cual fue su resultado y si en el mismo se hicieron los cobros pertinentes a los dineros debidos por los meses de junio y julio del 2010.
- c. La existencia de un acuerdo conciliatorio del PRIMERO DE NOVIEMBRE DE 2010, en relación con este proceso de restitución, que se llevó a cabo en la Inspección Uno de Permanencia de Policía de Medellín, a través del cual se pactaron nuevas condiciones en el monto del canon de arriendo para el año 2011 y 2012, pero que nada mencionó sobre estas sumas debidas en meses atrás, concretamente junio y julio.
- d. No obra prueba en el proceso sobre la ocupación del local durante el mes de septiembre de 2010 por parte de la arrendataria VIAJES TRUANDO, asunto que no le consta a la señora representante legal de AIRPLAN ni tampoco a la señora Tesorera.

Estos hallazgos probatorios y situaciones planteadas a través del proceso, no convencen al Tribunal de que estas sumas de dinero en efecto sean debidas por las demandadas ni en que cuantía exacta. Por un lado, los documentos que se anexan con la demanda constituyen reportes del sistema de información de AIRPLAN, no están suscritos por la convocada VIAJES TRUANDO y es sabido que un sistema de información arroja datos de cartera en la medida en que lo dispone la propia generadora de la cuenta. Asunto distinto a que se verifique si en efecto se ocupó el local en septiembre, o se debían sumas por conceptos conexos al canon, dadas las circunstancias que para ese semestre se presentaban en el Aeropuerto y en especial la existencia de un proceso entre las partes.

De otro lado, el acuerdo conciliatorio solo da cuenta de la propuesta que finalmente se aceptó entre las partes, pero no menciona si las sumas debidas fueron objeto de discusión o no.

Por lo anterior, no accederá el Tribunal a condenar a las demandadas por sumas generadas en este periodo 2010.

**Sumas de dinero cobradas por los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre del año 2011.** Siguiendo lo consignado en el acuerdo conciliatorio del primero de noviembre de 2010, para el año 2011 las partes acordaron seguir pagando el canon de arriendo que se venía cobrando y como se expone arriba, en efecto los

documentos - facturas anexos al expediente en copia y no tachados por ninguna de las partes, permiten claramente inferir que el pago se debía realizar por una suma total de \$897.823.

En su interrogatorio de parte la señora Aura Violeta Castillo, aporta copias de las facturas pagadas por tal valor en el año 2010 correspondiente a los meses de noviembre y diciembre. Y aporta copia de las facturas pagadas durante el año 2011 correspondiente a los meses de enero, febrero, marzo y abril de 2011. En todas se observa un monto total a pagar por valor de \$897.823, se observa en las casillas de pago la misma suma, y se observa un sello bancario que da cuenta del pago efectuado por dicha suma de dinero.

Estos documentos no fueron tachados ni impugnados por ninguna de las partes y por ende permiten inferir al Tribunal que no existió mora por estos meses, pues fueron pagados conforme al acuerdo conciliatorio realizado entre ellas.

La diferencia se presenta a partir del mes de MAYO DE 2009, tal como lo expone la testigo NADYA CATALINA NARANJO y la misma demandada, AURA VIOLETA CASTILLO. Y tal diferencia está determinada por el rubro de RETENCIÓN EN LA FUENTE que debía realizar VIAJES TRUANDO LTDA pero que no hizo.

Cuando se interroga a la señora Castillo sobre este aspecto, ella explica lo siguiente:

**"PREGUNTADA:** Se ha discutido a través de este proceso un tema relacionado con la retención en la fuente. Ustedes al hacer el pago debían hacer una retención, el tema de la retención. ¿Qué recuerda usted sobre eso? **CONTESTO:** Nunca en la vida se había hecho esa retención, jamás a través de los años se había hecho retención, ni cuando era el aeropuerto, ni luego cuando fue AIRPLAN; ni ellos retenían, ni nosotros reteníamos, ni se llegó a ningún acuerdo sobre retención en la fuente, jamás en la vida. Ni antes, ni durante, ni después. **PREGUNTADA:** Pero entonces digamos que en la organización tributaria de su compañía, ¿qué directriz tienen en ese sentido ya usted como en su parte contable? **CONTESTO:** Nosotros por ejemplo como todo lo hacíamos así, jamás reteníamos, ni nos retenían a nosotros. A nivel de nosotros nunca lo hacíamos"

De lo expuesto por la testigo Naranjo y lo afirmado por la señora Castillo, el Tribunal encuentra lo siguiente:

- Tal como obra la factura 108500 del mes de mayo de 2011, visible a folio 29 del cuaderno 3 pruebas de oficio, de los rubros que se venían liquidando en las facturas anteriores, ya no se observa el que corresponde a RETENCIÓN EN LA FUENTE, que si aparecía en las demás facturas. Lo que se explica porqué AIRPLAN no lo continuó generando dado que no se le certificó por la sociedad VIAJES TRUANDO haber reportado a la DIAN las retenciones correspondientes.

- Esta situación se desconoce por la demandada quien continúa haciendo el pago por la misma suma de dinero que venía pagando pero sin percatarse de que no se trata de un incremento del canon sino de que al no incluirse la retención en la fuente la suma por canon a pagar es mayor (Cfr. Folio 30 cuaderno 3 pruebas de oficio).

Es claro entonces para el Tribunal que las demandadas no pueden alegar desconocimiento de obligaciones tributarias cuando en todas las facturas anteriores que fueron debidamente pagadas por VIAJES TRUANDO aparece con claridad el rubro de retención en la fuente, que por lo demás no ha sido objeto de prueba en este proceso en relación con la certificación que alega la demandante, no se le ha efectuado.

Ahora bien, el apoderado de las demandadas ha alegado en este punto, que la retención en la fuente es un impuesto, su naturaleza es tributaria y no contractual, de tal suerte que no puede entenderse como un rubro que haga parte del canon de arrendamiento cuya mora se deprecia en el presente proceso.

Contrario a lo que considera el apoderado de las demandantes, el Tribunal entiende que el canon de arrendamiento que se pacta entre las partes es una suma determinada y concreta de dinero, que ontológicamente tiene la naturaleza de canon. Otra cosa distinta es que se deba retener una parte de ese canon de arriendo para que le sea entregada al Estado por un anticipo a renta. Es decir, a la arrendadora le pagan como renta suya el valor de los cánones de arriendo que cobra, pero hay una parte de canon que tiene que pagar al Estado como un tributo que se cobra de manera anticipada y cuya forma de pago se hace por retención previa que debe hacer quien le hace el pago. Bajo tal entendimiento es claro que los 29.046 pesos que se han dejado de pagar por VIAJES TRUANDO no pierden su naturaleza jurídica de CANON, del cual ese monto debe ser entregado al Estado por el arrendatario.

Desde esta perspectiva el Tribunal considera que las sumas de dinero dejadas de pagar por VIAJES TRUANDO por concepto de retención en la fuente constituyen un incumplimiento de parte pues tampoco probó dentro del proceso que las hubiese entregado al Estado lo que supone que debía pagar el canon completo si tampoco estaba realizando el pago de la retención al Estado.

Con base en lo anterior el Tribunal encuentra ajustado a derecho la reclamación del demandante y le reconocerá el pago de las sumas de dinero dejadas de pagar en las facturas correspondientes a los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2011, en un monto de \$29.046 tal como se desprende de las facturas aportadas y que se venían cobrando desde enero de 2011 hasta mayo de 2011.

**Sumas de dinero causadas durante el trámite del proceso derivadas de la ejecución del contrato.** Finalmente en las pretensiones de la demanda y en los hechos, se incluye el incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento por los meses del año 2012, meses durante los cuales se ha desarrollado el presente proceso arbitral, situación que no exime a las demandadas del pago del canon de arriendo mientras usen el local entregado.

En relación con este aspecto, la testigo Nadya Catalina Naranjo afirma lo siguiente:

**“PREGUNTADA:** Además de las facturas que están acá puestas de presente, ¿sabe usted si la sociedad VIAJES TRUANDÓ sigue incumpliendo con el contrato de arrendamiento, y si lo sabe, puede indicar de qué forma? **CONTESTO:** En este momento a mí me llegan a la tesorería de AIRPLAN pagos efectuados en depósitos judiciales por la empresa VIAJES TRUANDÓ, por un valor inferior al que nosotros estamos facturando cada mes; ellos están pagando alrededor de \$950 mil pesos y la factura se emite por \$2'450.000. Entonces cada mes nosotros hacemos el abono, pero está quedando, en las facturas que se emiten, un saldo cada mes. En el informe de cartera que les entregué se observan las últimas facturas que tienen un saldo alrededor de millón quinientos pendientes de pago.”

También se observan a folios 112 a 117, una relación de facturas y un estado de cuenta del cobro del canon que se hace por AIRPLAN en el año 2012. Los documentos no fueron tachados ni impugnados por la parte demandada y de ellos se desprende que las demandadas han efectuado un pago parcial del canon de arrendamiento sin el incremento que se hace en cada factura, desde el mes de enero hasta el mes de mayo de 2012.

Frente a esta situación el apoderado de las convocadas, al momento de interrogar a la testigo Nadya Catalina Naranjo expresa:

**“PREGUNTADA:** Dígame por favor al Despacho si existe algún contrato, o un otrosí, o algo que diga cuánto es el canon de arrendamiento en el año 2012, que repose en tesorería o que usted tenga conocimiento. **CONTESTO:** Los contratos de la compañía no los administra el área de tesorería; no tengo conocimiento.”

La pregunta que formula el apoderado de las convocadas a la testigo está relacionada con su argumento de defensa en el sentido de que el incremento del canon solo podía pactarse en un “otro sí” al contrato que no se ha firmado o suscrito, y que por tal razón, el aumento que AIR PLAN hace del canon para el año 2012 es arbitrario.

Este punto obliga nuevamente a examinar el acuerdo conciliatorio logrado por las partes en la Inspección Uno de Permanencia de Policía de Medellín en el cual se propuso por el apoderado de la convocante un incremento en el canon a partir del primero de enero de 2012, basado en el precio del metro cuadrado ocupado por la demandada VIAJES TRUANDO LTDA. Sobre este incremento nada se dijo por el apoderado de las convocadas y su rechazo está basado en una razón de orden formal: no se ha suscrito un “otro sí” que respete las condiciones del contrato 108204.

El Tribunal reitera lo dicho en anterior acápite sobre su entendimiento de este acuerdo, y reitera lo siguiente: no puede el apoderado de las convocadas aceptar y legitimar el pago del canon de arriendo durante el año 2011 acorde con los términos de este acuerdo, pero desconocerlo en lo que tiene que ver con el incremento del canon para el 2012. Especialmente cuando nada probó sobre su conducta posterior en relación con este tema. Por el contrario, el contrato continuó su marcha, en un local distinto y sobre el incremento se aceptó lo propuesto por la demandante. No obra prueba en contrario de esta circunstancia.

Por tanto y con fundamento en lo anterior, forzoso es concluir que las convocadas se encuentran en mora en relación con su obligación principal de pagar el canon de arriendo por la ocupación del local durante el año 2012, concretamente durante los meses probados por la actora en su estado de cuenta obrante a folio 117 del cuaderno principal.

#### SUMAS DE DINERO CONCRETAMENTE DEBIDAS POR LAS DEMANDADAS A LA DEMANDANTE.

Las sumas dejadas de pagar se toman de los diversos documentos que obran en el expediente como facturas, y el estado de cuenta visible a folio 117 del cuaderno principal, documentos no tachados por las partes, que el Tribunal examina acorde con lo considerado en anteriores acápites de este Laudo, entendiendo que los rubros relacionados con energía y administración se encuentran incluidos en el precio del canon de arrendamiento, y que los datos arrojados por el sistema de AIRPLAN van "arrastrando" sumas de dinero anteriores, lo que exige del Tribunal delimitar las mismas, acorde con los análisis jurídicos precedentes.

Acorde ello y el análisis probatorio efectuado por el Tribunal, en el siguiente cuadro se anotan las sumas que deberán ser reconocidas a favor de la actora y pagadas por las convocadas con ocasión de la tenencia del local No. 44 del Aeropuerto Olaya Herrera:

Por concepto de canon dejado de pagar y que correspondía a la retención en la fuente, más los correspondientes intereses de mora durante el año 2011:

AÑO	MES	TIEMPO	TASA INTERES POR MORA	RESOLUCIÓN SUPREINTENDENCIA FINANCIERA	CAPITAL	DIAS	INTERESES
2011	Mayo	31-may-2011	26,54%	Nº 0487 de 31-Marzo-2011	\$ 29.506	30	\$ 1.000
2011	Junio	30-jun-2011	26,54%	Nº 0487 de 31-Marzo-2011	\$ 29.506	30	\$ 1.000
2011	Julio	31-jul-2011	27,95%	Nº 1047 de 30-Junio-2011	\$ 29.506	31	\$ 1.000
2011	Agosto	31-ago-2011	27,95%	Nº 1047 de 30-Junio-2011	\$	31	\$ 1.000

					29.506			
2011	Septiembre	30-sep-2011	27,95%	N° 1047 de 30-Junio-2011	\$ 29.506	30	\$ 1.000	
2011	Octubre	31-oct-2011	29,09%	N° 1684 de 30-Septiembre-2011	\$ 29.506	31	\$ 1.000	
2011	Noviembre	30-nov-2011	29,09%	N° 1684 de 30-Septiembre-2011	\$ 29.506	30	\$ 1.000	
2011	Diciembre	31-dic-2011	29,09%	N° 1684 de 30-Septiembre-2011	\$ 29.506	31	\$ 1.000	
<b>TOTAL INTERESES DE MORA LIQUIDADOS</b>								\$ 8.000

Por concepto de canon de arrendamiento dejado de pagar más los correspondientes intereses de mora durante el año 2012:

AÑO	MES	TIEMPO	TASA INTERES POR MORA	RESOLUCIÓN SUPREINTENDENCIA FINANCIERA	CAPITAL	DÍAS	INTERESES	
2012	Enero	31-ene-2012	29,88%	N° 2336 de 28-Diciembre-2011	\$ 1.519.138	31	\$ 34.000	
2012	Febrero	29-feb-2012	29,88%	N° 2336 de 28-Diciembre-2011	\$ 1.520.242	29	\$ 32.000	
2012	Marzo	31-mar-2012	29,88%	N° 2336 de 28-Diciembre-2011	\$ 1.519.944	31	\$ 34.000	
2012	Abril	30-abr-2012	30,78%	N° 0465 de 30-Marzo-2011	\$ 1.517.681	30	\$ 34.000	
2012	Mayo	31-may-2012	30,78%	N° 0465 de 30-Marzo-2011	\$ 1.518.666	31	\$ 35.000	
<b>TOTAL INTERESES DE MORA LIQUIDADOS</b>								\$ 169.000

#### CLAUSULA PENAL.

Finalmente observa el Tribunal que se solicitó en la demanda el reconocimiento de la clausula penal que obra a folio 17 del contrato 108204 que expresamente reza: "Las partes pactan una cláusula penal por un valor equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato a que se refiere la clausula octava, que se hará efectiva en caso de incumplimiento injustificado de lo acordado en este contrato dejando a salvo el monto de los perjuicios que resulten judicial o extrajudicialmente probados por la misma razón."

Esta condición del contrato no fue modificada por las partes contratantes y por el contrario hace parte del "estado de cosas" que se pretendía mantener del contrato inicial cuando las partes llegaron a un acuerdo diverso el primero de noviembre de 2010 sobre el monto del canon.

Por ende es procedente su reconocimiento y el Tribunal accederá a ello en el monto solicitado concretamente por la actora en sus pretensiones, esto es, la suma de \$590.600.

#### D. Costas

1. Habiendo concluido la evaluación de las pretensiones y defensas de las Partes, el Tribunal advierte que el balance del Arbitraje favorece a la parte Demandante.
2. Por consiguiente, y de conformidad con el artículo 392 (1) del C.P.C.<sup>34</sup> se le impondrán las costas del Proceso a la parte Demandada VIAJES TRUANDO LTDA. y AURA VIOLETA CASTILLO AYALA, incluyendo las *agencias en derecho* a que se hace referencia en el artículo 393 (2) *ibidem*.<sup>35</sup>
3. En materia de *agencias en derecho* el Tribunal observará un criterio de *razonabilidad*, toda vez que no considera que hubiera habido temeridad en la actuación procesal de los Apoderados.
4. El total de honorarios y gastos ascendió a la suma de TRES MILLONES SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS CON VEINTIOCHO CENTAVOS (\$3.625.793,28) y, como consta en el proceso estas partidas fueron consignadas únicamente por la parte Demandante AIRPLAN S.A. Asimismo, a la Demandante, de acuerdo con su solicitud, se le expidió la certificación de no consignación de gastos y honorarios de que trata el artículo 144 del decreto 1818 de 1998, visible a folio 137 del expediente, que correspondían pagar a las Demandadas para obtener su cobro por la vía judicial ante los Jueces ordinarios. Como quiera entonces que la parte vencida ha resultado ser la parte convocada, esta será condenada a restituir a AIRPLAN S.A. la suma que esta aportó al proceso, esto es la suma de dos millones ciento veintitrés mil quinientos cuarenta y cuatro pesos con sesenta y cuatro centavos (\$2.123.544,64). Igualmente VIAJES TRUANDO LTDA Y/O AURA VIOLETA CASTILLO deberán pagar a AIRPLAN S.A. los demás gastos que aparezcan acreditados y probados en el proceso.
5. Con fundamento en el Acuerdo 1.887 del 26 de junio de 2003, modificado por el Acuerdo 2.222 del 10 de diciembre de 2003, emanado de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, y con fundamento en los criterios establecidos allí mismo, el Tribunal fijará las *agencias en derecho* en favor de la parte actora y a cargo de la parte Demandada, en la suma de un millón ochenta y cuatro mil novecientos setenta y cuatro pesos (\$1.084.974,00),

<sup>34</sup> "En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia, la condenación en costas se sujetará a las siguientes reglas:

1. Modificado Art. 19, Ley 1395 de 2010. Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso (...)"

<sup>35</sup> "La liquidación [de costas] incluirá el valor de los impuestos de timbre, los honorarios de auxiliares de la justicia, los demás gastos judiciales hechos por la parte beneficiada con la condena, siempre que aparezcan comprobados, hayan sido útiles y correspondan a actuaciones autorizadas por la ley, y las **agencias en derecho** que fije el magistrado ponente o el juez aunque se litigue sin apoderado."

que corresponden al valor de los honorarios percibidos por el árbitro único en este trámite arbitral.

6. En consecuencia, la parte convocada, será condenada al pago de costas conforme a la liquidación que aparece a continuación:

CONCEPTO	VALOR
Gastos y honorarios	2.123.544,64
agencias en derecho	1.084.974,00
Notificación (FI 101)	10.000,00
Notificación (FI 105)	10.300,00
<b>TOTAL A PAGAR</b>	<b>3.228.818,64</b>

7. Advierte el Tribunal, por último, que en el evento que la suma disponible de la partida "Gastos de funcionamiento del Tribunal" no resulte suficiente para cubrir los gastos del Proceso (incluyendo su protocolización), el valor faltante deberá ser sufragado la convocante en su integridad, y que en caso de presentarse un sobrante le será reintegrado a la parte Demandante, en su totalidad por cuanto ella pagó el total de este rubro.

#### IV. DECISIONES DEL TRIBUNAL ARBITRAL

En mérito de todo lo expuesto, el Tribunal Arbitral constituido para dirimir en Derecho las controversias entre la **SOCIEDAD OPERADORA DE AEROPUERTOS CENTRO NORTE S.A. – AIRPLAN S.A.–**, (Demandante) y **VIAJES TRUANDO LTDA. y AURA VIOLETA CASTILLO AYALA** (Demandadas), administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### RESUELVE:

##### A. Sobre las pretensiones y excepciones:

1. **Declarar** que la sociedad VIAJES TRUANDO LTDA en calidad de arrendataria y la señora AURA VIOLETA CASTILLO en calidad de codeudora de aquella, incumplieron el contrato de arrendamiento No. 108204 como consecuencia en la mora en el pago del canon de arrendamiento, acorde con lo dispuesto en la parte motiva de esta providencia.

2. **Declarar** la terminación del contrato de arrendamiento No. 108204 como consecuencia del incumplimiento presentado en cabeza de la parte convocada por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.
3. Como consecuencia de la terminación del contrato, **Ordenar** a la sociedad VIAJES TRUANDO LTDA. la restitución del local comercial No. 44 ubicado en el Aeropuerto Olaya Herrera de la ciudad de Medellín, o el que por nomenclatura llegare a corresponderle al momento de hacer efectiva esta restitución. La restitución se efectuará por la parte demandada dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de expedición del presente Laudo.
4. Como consecuencia de la terminación del contrato por incumplimiento, **Condenar** a las demandadas, VIAJES TRUANDO LTDA en calidad de arrendataria y a la señora AURA VIOLETA CASTILLO en calidad de codeudora de aquella, a pagar a la sociedad demandante AIRPLAN S.A., las siguientes sumas de dinero, acorde con lo dispuesto en la parte motiva de esta providencia y lo probado dentro del proceso en relación con estas cuantías:
  - 4.1. La suma de doscientos treinta y seis mil ochocientos cuarenta y ocho pesos (\$236.048) dejada de pagar del canon de arrendamiento y que hubiese correspondido a la retención en la fuente, por los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2011.
  - 4.2. La suma de ocho mil pesos (\$8.000) por concepto de intereses de mora causados y calculados sobre la suma de dinero antes referida.
  - 4.3. La suma de siete millones quinientos noventa y cinco mil seiscientos setenta y un pesos (\$7'595.671) por concepto de canon de arrendamiento dejado de pagar desde el mes de enero hasta el mes de mayo de 2012, acorde con la prueba obrante en el expediente.
  - 4.4. La suma de ciento sesenta y nueve mil (\$169.000) por concepto de intereses de mora causados y calculados sobre la suma de dinero antes referida.
  - 4.5. La suma de quinientos noventa mil seiscientos pesos (\$590.600) por concepto de cláusula penal.

#### **B. Sobre costas del Proceso:**

1. **Condenar** a la parte Demandada VIAJES TRUANDO LTDA y AURA VIOLETA CASTILLO AYALA al pago en favor de la parte Demandante AIRPLAN S.A., de la suma de tres millones

doscientos veintiocho mil ochocientos dieciocho pesos con sesenta y cuatro centavos (\$3.228.818,64) por concepto de costas del proceso, entendidas como tales la suma que pagó AIRPLAN S.A. por concepto de gastos y honorarios, las agencias en derecho fijadas por el Tribunal y gastos de notificación.

**C. Sobre aspectos administrativos:**

1. **Decretar** la causación y pago al Árbitro único y al Secretario del 50% restante de sus respectivos honorarios.
2. **Ordenar** la liquidación final de las cuentas del Proceso y, si a ello hubiere lugar, la devolución a la Demandante de las sumas no utilizadas de la partida "Gastos de funcionamiento del Tribunal".
3. **Ordenar** la protocolización del expediente del Proceso en una de las notarías de Medellín.
4. **Ordenar** la expedición de copias auténticas de este Laudo, con las constancias de ley y con destino a cada una de las Partes.
5. **Ordenar** la expedición del presente Laudo con destino al Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.

Cumplase,

  
SOL BEATRIZ CALLE D'ALEMAN  
Árbitro Único

  
NICOLÁS HENAO BERNAL  
Secretario

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