

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR LA UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA EN CONTRA DE
QUICK CHICKEN S.A.S.

2013 A 018

AUDIENCIA DE FALLO

Medellín, miércoles diez (10) de septiembre de 2014

Lugar y Fecha:

En la fecha, a las diez de la mañana (10:00 a.m.), en el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, ubicado en la Carrera 48 No. 20 - 34 piso 8°, oficina 812 del municipio de Medellín, oportunidad previamente señalada por el Tribunal mediante Auto No. 11 del catorce (14) de julio de 2014, y notificado en audiencia o por estrados a las personas asistentes, se constituyó el Tribunal en audiencia para continuar con el trámite arbitral.

Asistentes:

En la audiencia están presentes los Doctores Juan Sebastián Aramburo, Mateo Peláez García y Juan David Ocampo Barrera, árbitros nombrados por el sistema de sorteo por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia (Cfr. Art. 8 Ley 1563 de 2012); el Dr. Santiago Alejandro Jiménez Campiño, con T.P. 193.154 apoderado de la parte demandante; la Dra. Lillyana Bernal Arango, con T.P. 56.844 apoderada de la parte demandada; el señor Alexander de Jesús Moncada B., identificado con la cédula de ciudadanía No. 3.563.830 parte demandada; y, el Dr. Nicolás Henao Bernal, en su calidad de Secretario designado.

Objeto de la audiencia:

El objeto de la audiencia es realizar la audiencia de fallo o del laudo (Cfr. Art. 33 de la Ley 1563 de 2012). Además, el Tribunal resolverá lo que en derecho corresponda.

Desarrollo de la audiencia:

1. Informe secretarial:

Con fundamento en lo expresado en el inciso 3 del Art. 10 de la Ley 1563 de 2012, el secretario informa, respecto al término del proceso, lo siguiente:

- a. Tiempo transcurrido desde la finalización de la primera audiencia de trámite (12 de mayo de 2014): han transcurrido 121 días (19 días de mayo; 30 días de junio, 31 días de julio, 31 días de agosto y 10 días de septiembre).

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

- b. Tiempo restante para laudar o para el vencimiento del término de los seis (6) meses: 59 días; es decir, si la primera de trámite finalizó el día 12 de mayo de 2014, el término de los 6 meses, vence el día 11 de noviembre de 2014.

Desarrollo de la audiencia:

El Secretario del Tribunal Arbitral, en primer lugar, leyó, en voz alta, la parte resolutive del laudo proferido por el Tribunal Arbitral, en segundo lugar, entregó la primera copia auténtica con la constancia que presta mérito ejecutivo a la parte demandante UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA, en tercer lugar, a la parte demandada QUICK CHICKEN S.A.S. se le entregó la respectiva copia auténtica del laudo, en tanto que a la procuraduría se deja en el Centro de Arbitraje y, en cuarto lugar, al Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia se le entregó una copia simple del laudo arbitral para su archivo.

Por lo anterior, el Tribunal:

RESUELVE

(Auto No. 12)

1. Ordenar agregar el laudo arbitral al expediente para dar cumplimiento a lo prescrito en el artículo 38 de la Ley 1563 de 2012.
2. Estarse a lo dicho en la parte motiva y resolutive del laudo arbitral que puso fin a las controversias suscitadas por la UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA en contra de QUICK CHICKEN S.A.S.

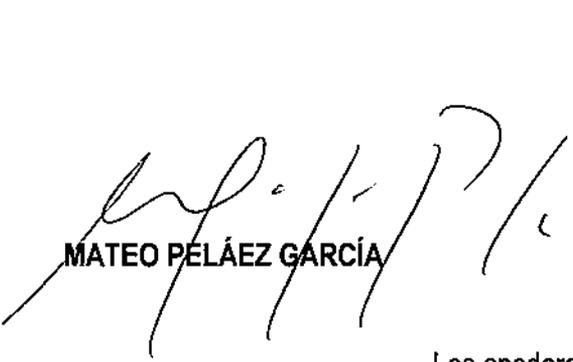
En los términos del artículo 325 del C. de P. C., lo resuelto queda notificado en audiencia o por estrados.

Cumplido lo anterior y siendo las 10:10 a.m. se dio por finalizada la sesión, y se firma la presente acta por los asistentes a la misma.

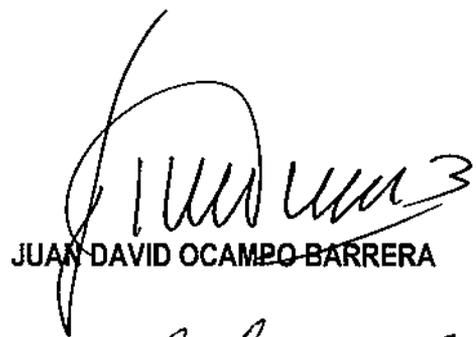
Los árbitros,

JUAN SEBASTIÁN ARAMBURO

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

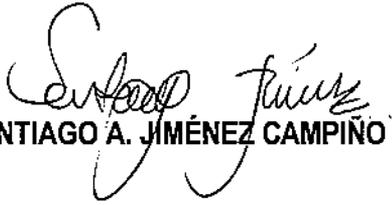


MATEO PELÁEZ GARCÍA



JUAN DAVID OCAMPO BARRERA

Los apoderados de las partes,



SANTIAGO A. JIMÉNEZ CAMPIÑO



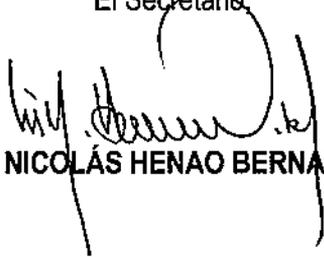
LILLYANA BERNAL ARANGO

La parte demandada,



ALEXANDER DE JESUS MONCADA

El Secretario,



NICOLÁS HENAO BERNAL

CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA

CENTRO DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE

LAUDO ARBITRAL

UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA

VS.

QUICK CHICKEN S.A.S.

WJ

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

Medellín, 10 de septiembre de 2014

Según lo anunciado en Auto No. 11 del 14 de julio de 2014, el "Tribunal de Arbitramento" expide, el "Laudo" que se expresa a continuación.

I. TRÁMITE DEL PROCESO ARBITRAL

A. Demanda e integración del Tribunal

1. El 29 de mayo de 2013, la Demandante, a través de apoderado judicial, presentó ante el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, la Demanda Arbitral a fin de que se integrara un Tribunal Arbitral que resolviera las pretensiones formuladas en la Demanda¹.

2. Tal petición está fundada en el Pacto Arbitral, en su modalidad de Cláusula Compromisoria, que obra en el "contrato de concesión Número 8013/01/2012", suscrito entre las partes el día 13 de enero de 2012 (Cfr. Folios 21 a 27), y cuyo tenor es el siguiente:

"25ª. **Clausula Compromisoria.** Toda controversia o diferencia relativa a este contrato, a su ejecución, interpretación y liquidación, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento, el cual se sujetará a lo dispuesto en las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, o en las normas que las adicionen o modifiquen, de acuerdo a las siguientes reglas:

a.- El tribunal estará integrado por tres árbitros, designados por las partes de común acuerdo. En caso de que no fuere posible, los árbitros serán designados por el Centro de Conciliación y Arbitraje 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 Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín.

c.- La decisión del Tribunal de Arbitramento será en derecho.

d.- El Tribunal funcionará en Medellín, en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de esta ciudad.²"

3. El Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, mediante acta de nombramiento de árbitros, por el sistema del sorteo, del día quince (15) de julio de 2013, designó como árbitros principales, a los Dres. Mateo Peláez García, Juan Sebastián Aramburo y Juan David Ocampo Barrera y, como árbitros suplentes a los Dres. Virginia Uribe Belancur, Humberto Jairo Jaramillo Vallejo y Luis Guillermo Rodríguez D'Alleman (Cfr. Folio 89).

4. El Centro de Arbitraje, mediante comunicación del día dieciséis (16) de julio de 2013³, le comunicó la designación a los Árbitros principales Dres. Mateo Peláez García, Juan Sebastián Aramburo y Juan David Ocampo Barrera, quienes dentro del término procesal, y de acuerdo con los documentos obrantes a folios 92 a 99 del expediente, aceptaron el cargo o la designación que les hiciera la Cámara de Comercio de Medellín para

¹ Cuaderno No. 1 – Folio 1.

² Cuaderno No. 1 – Folio 26.

³ Cuaderno No. 1 – Folio 90.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

hij.

Antioquia, todo ello de acuerdo con lo prescrito en el artículo 14 de la Ley 1563 de 2012. Adicionalmente, en los actos de aceptación de los cargos, los árbitros designados dieron cumplimiento con el deber de información contenido en el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012.

5. El Centro de Arbitraje, para efectos del cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 15 y 16 de la Ley 1563 de 2012, mediante comunicados del día veinticinco (25) de julio de 2013, les puso en conocimiento, a todas las partes, las aceptaciones de los cargos con su correspondiente deber de información⁴. Vencido los cinco (5) días de que trata la normatividad mencionada, ninguna de las partes manifestó dudas justificadas acerca de la imparcialidad, independencia de los árbitros, ni su deseo de relevarlos, ni de una recusación, una inhabilidad o un conflicto de intereses alguno.

6. Integrado debidamente el Tribunal, el Centro de Arbitraje, citó⁵ a los árbitros designados, a la Agencia Nacional de defensa Jurídica del Estado, a la Procuraduría Delegada (Reparto), a los apoderados de las partes y al representante legal de la sociedad demandada para efectos de realizar la audiencia de instalación del Tribunal (Cfr. Inc. 1, Art. 20 de la Ley 1563 de 2012).

B. Audiencia de Instalación, Designación y Posesión del Secretario, Juicio de Admisibilidad, Derecho de Contradicción, Conciliación Arbitral, Fijación de Gastos y Honorarios y Primera Audiencia de Trámite.

1. Mediante Auto No. 01 del veinte (20) de agosto de 2013, el Tribunal Arbitral se instaló formalmente, designó como Presidente al Dr. Juan Sebastián Aramburo, como Secretario al Dr. Nicolás Henao Bernal, recibió el expediente por parte de la Jefe de la Unidad de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia y fijó el lugar de funcionamiento y secretaría del Tribunal, reconoció personería al apoderado de la parte demandante y, finalmente, ordenó la notificación a la Procuraduría General de la Nación⁶.

2. Seguidamente en la misma audiencia, mediante Auto No. 02, el Tribunal admitió la demanda, ordenó la notificación personal de la sociedad demandada, ordenó correr traslado de ella por el término de 20 días, tanto a la parte demandada como a la Procuraduría General de la Nación y fijó el trámite a seguir⁷.

3. El Centro de Arbitraje, para efectos del cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 15 y 16 de la Ley 1563 de 2012, mediante comunicado del día veinte (20) de agosto de 2013 (Folio 128), le informó al Dr. Henao Bernal su designación como Secretario del Tribunal. El Secretario, dentro de la oportunidad procesal de que trata el inciso 4 del artículo 20 de la Ley 1563 de 2012, aceptó el cargo y cumplió con el deber de información (Folios 129 a 133).

4. El Centro de Arbitraje, mediante comunicados del día veintidós (22) de agosto de 2013, le informó a los apoderados de las partes y al representante legal de la parte demandada⁸, la aceptación del cargo de Secretario. Así las cosas, dentro del término establecido en el inciso 2 del artículo 15 de la Ley 1563 de 2012, ninguna de las partes manifestó dudas justificadas acerca de la imparcialidad, independencia del Secretario, ni su deseo de relevarlo, ni recusarlo, o de la existencia de una causal de inhabilidad o conflicto de intereses alguno.

5. El Tribunal Arbitral, mediante Auto No. 03 del tres (3) de octubre de 2013⁹, declaró posesionado al Secretario del Tribunal.

⁴ Cuaderno No. 1 – Folios 100 a 103.

⁵ Cuaderno No. 1 – Folios 109 a 121.

⁶ Cuaderno No. 1 – Folios 124 y 125.

⁷ Cuaderno No. 1 – Folios 126 y 127.

⁸ Cuaderno No. 1 – Folios 135 a 137.

⁹ Cuaderno No. 1 – Folio 144.

hgy.

6. El Centro de Arbitraje, mediante acta del dieciséis (16) de octubre de 2013¹⁰, notificó personalmente a la Dra. Edith Martínez B. en su calidad de Procuradora 113 Judicial II Administrativa.

7. El Tribunal Arbitral, en virtud de las actas que dan cuenta de las diligencias para la notificación personal de la demandada, visibles a folios 146 a 154 y 164 a 184, mediante Auto No. 03 del diecinueve (19) de febrero de 2014¹¹, resolvió tener por notificada, del auto admisorio de la demanda, a la sociedad demandada y, en segundo lugar, fijó fecha para continuar con el trámite arbitral.

8. El apoderado de la parte demandante, mediante escrito radicado ante el Centro de Arbitraje el día veintiocho (28) de febrero de 2014¹², presentó una reforma de la demanda, en virtud del cual narró un nuevo hecho [el décimo], alteró el hecho noveno, adicionó una nueva petición [la sexta], excluyó o desistió de la petición cuarta y, finalmente realizó el juramento estimatorio.

9. El Tribunal Arbitral, mediante Auto No. 04 del diez (10) de marzo de 2014¹³, resolvió admitir la reforma a la demanda, ordenó correr traslado a la parte demandada y a la Procuraduría General de la Nación, por el término de diez (10) días y, finalmente, fijó nueva fecha para continuar con el trámite arbitral.

10. El Secretario del Tribunal, mediante actas del diez (10) de marzo de 2014¹⁴, notificó personalmente al representante legal de la sociedad demandada y a la Procuradora Judicial Delegada, del auto que admitió la reforma a la demanda.

11. La sociedad demandada QUICK CHICKEN S.A.S., a través de su apoderada judicial, ejerció el derecho de contradicción dentro de la oportunidad procesal, presentado el día veinticinco (25) de marzo de 2014, escrito de contestación a la demanda y excepciones de fondo o de mérito¹⁵.

12. El Secretario del Tribunal, mediante traslado secretarial del veintiséis (26) de marzo de 2014¹⁶, corrió traslado a la parte demandante por el término de cinco (5) días de las excepciones de fondo o de mérito propuestas por la parte demandada. La parte demandante no recorrió el traslado secretarial.

13. Mediante Audiencia del siete (7) de abril de 2014¹⁷, y con fundamento en lo prescrito en el artículo 24 de la Ley 1563 de 2012, se celebró la audiencia de conciliación arbitral y, mediante Auto No. 05, el Tribunal reconoció personería a la apoderada de la sociedad demandada y declaró fracasada la conciliación arbitral, motivo por el cual se procedió a continuar con el Proceso Arbitral, procediendo a fijar, mediante Auto No. 06¹⁸, los gastos y honorarios del Tribunal, esto es, el Tribunal estableció las sumas a cargo de las Partes por los siguientes conceptos:

- a. Honorarios de los Árbitros y del Secretario;
- b. Gastos de funcionamiento del Tribunal; y
- c. Gastos de administración del Centro de Arbitraje.

14. Únicamente la parte Demandante consignó, en las oportunidades procesales de que trata el artículo 27 de la Ley 1563 de 2012, la totalidad de los gastos y honorarios decretados para este Tribunal Arbitral¹⁹. Por este

¹⁰ Cuaderno No. 1 – Folio 145.
¹¹ Cuaderno No. 1 – Folios 160 a 163.
¹² Cuaderno No. 1 – Folios 185 y 186.
¹³ Cuaderno No. 1 – Folios 188 a 191.
¹⁴ Cuaderno No. 1 – Folios 192 y 193.
¹⁵ Cuaderno No. 1 – Folios 194 a 373.
¹⁶ Cuaderno No. 1 – Folios 374 a 377.
¹⁷ Cuaderno No. 1 – Folios 384 a 390.
¹⁸ Cuaderno No. 1 – Folios 387 a 390.
¹⁹ Cuaderno No. 1 – Folio 393.
 Cfr. Art. 30 de la Ley 1563 de 2012.

ky.

motivo la parte demandante solicitó la certificación de pago de que trata el Art. 27 de la Ley 1563 de 2012 y el Tribunal accedió a ello, tal como consta en el folio 507.

15. Mediante Auto No. 07²⁰ del doce (12) de mayo de 2014, el Tribunal: i) se declaró competente para conocer y decidir las pretensiones de la parte demandante y las excepciones propuestas por la parte demandada; ii) estableció el termino de duración del proceso por seis (6) meses (Cfr. Art. 10 Ley 1563 de 2012); y iii) ordenó el pago del 50% de los honorarios a los árbitros, al secretario y el 100% al Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia (Cfr. Art. 28 Ley 1563 de 2012). Asimismo, en dicha audiencia, y mediante Auto No. 08²¹, decretó los medios de prueba solicitados por las partes (Cfr. Inc. 3 del Art. 30 Ley 1563 de 2012), así:

a. Documentos:

- i. Los acompañados con la Demanda.
- ii. Los acompañados con el escrito de contestación a la demanda.
- iii. Oficio dirigido a la Universidad de Antioquia (Cfr. Folios 452 y 453).

b. Testimonios:

- i. Por la parte demandante: de los señores Juan Carlos Valencia Franco, Liliana María Troncoso Piedrahita, Edelmira Valderrama Patiño, Fanny Mejía Franco y Claudia Marcela Giraldo Salazar.
- ii. Por la parte demandada: del señor Edwin Pineda Preciado.

c. Inspección judicial:

- i. Al local comercial ubicado en la Plazoleta Barrientos de la ciudad universitaria de la Universidad de Antioquia.

C. Práctica de Pruebas, Audiencia de Alegaciones y Oportunidad del Laudo Arbitral.

1. Las pruebas se practicaron según lo decretado, tal como se detalla a continuación:

a. El veintiocho (28) de mayo de 2014²², se practicaron, en su orden, los testimonios de Juan Carlos Valencia Franco, Edelmira Valderrama Patiño, Claudia Marcela Giraldo Salazar; el interrogatorio de parte al señor Alexander de Jesús Moncada Betancur, el testimonio del señor Edwin Pineda Preciado. El apoderado de la parte demandante formuló TACHA DE SOSPECHA en contra del testigo Edwin Pineda Preciado, tal como consta en los documentos que obran a folios 410 a 444. En dicha audiencia y mediante Auto No. 09²³, el Tribunal i) aceptó el desistimiento realizado por la parte demandante de la práctica de los testimonios de las señorea Liliana María Troncoso Piedrahita y Fanny Mejía Franco; ii) aceptó el desistimiento formulado por la parte demandante de la práctica de la inspección judicial, iii) accedió a la expedición de la certificación de pago de que trata el artículo 27 de la ley 1563 de 2012, iv) se reveló un hecho sobreviniente del árbitro Dr. Mateo Peláez García, traslado que no fue descorrido por ninguna de las partes, v) ordenó librar el oficio a la Universidad de Antioquia como prueba solicitada por la parte demandada y, vi) fijó nueva fecha para continuar con el trámite arbitral.

b. El diecinueve (19) de junio de 2014²⁴, se continuó con la práctica de las pruebas. En dicha audiencia y mediante Auto No. 10, el Tribunal i) declaró como cierto la ubicación y linderos del inmueble objeto del contrato, comoquiera que los apoderados de las partes asienten en que no se disputa este aspecto y, además, el representante legal de la demandada y los testigos coinciden plenamente en que su ubicación y linderos son los que aparecen en el contrato ii) corrió traslado por tres (3) días de las transcripciones de las declaraciones de terceros y de parte, traslado que no fue descorrido por ninguna de las partes, iii) corrió traslado por tres (3) días

²⁰ Cuaderno No. 1 – Folio 401.

²¹ Cuaderno No. 1 – Folios 402 a 404.

²² Cuaderno No. 1 – Folios 445 a 452.

²³ Cuaderno No. 1 – Folios 451 y 452.

²⁴ Cuaderno No. 1 – Folios 503 a 506.

de la respuesta al oficio por parte de la Universidad de Antioquia, traslado que tampoco fue descrito por ninguna de las partes y, iv) fijó fecha de audiencia de alegaciones.

1. El catorce (14) de julio de 2014, fecha establecida para el efecto, todas las partes expusieron verbalmente sus alegaciones en audiencia y además, presentaron versiones escritas de sus alegatos²⁵, motivo por el cual el Tribunal expidió el Auto No. 11²⁶, señalando fecha para realizar la audiencia de laudo o de fallo.

2. 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 o ciento ochenta días (180) días calendario contados desde la finalización de 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.

3. Toda vez que la primera audiencia de trámite se realizó y finalizó el día doce (12) de mayo de 2014, el término para concluir las actuaciones del Tribunal se extinguiría el doce (12) de noviembre de 2014, motivo por el cual el presente Laudo es proferido dentro del término legal.

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:

PRIMERO. El día 13 de enero de 2012, la UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA, en calidad de PROPIETARIA y CONCEDENTE, celebró con la sociedad QUICK CHICKEN S.A.S, en calidad de CONCESIONARIA, el contrato de concesión nro. 8013-01-2012, cuyo objeto recayó sobre el goce y tenencia de un inmueble destinado a local comercial ubicado frente a la cancha de tenis, Zona de Deportes de la Ciudad Universitaria (ubicada en la Calle 67 nro. 53-108 de Medellín). Los linderos del local son POR EL FRENTE con la cancha de tenis; POR UN COSTADO con *mall* de comidas; POR EL OTRO COSTADO, con zona de circulación, Y POR EL SUR, con el local contiguo correspondiente a la venta de productos Integrales, y POR EL OCCIDENTE con zona pública.

El uso que se autorizó allí fue el de prestar el servicio de venta de pollos correspondiente a los diferentes métodos de preparación y presentaciones del mismo, con los respectivos acompañantes, así como variedad de bebidas frías en todas sus presentaciones.

SEGUNDO. El citado contrato de concesión fue suscrito por un término de doce meses contados a partir de su suscripción, iniciando el término el día 16 de enero de 2013 y venciendo el día 15 de enero de 2013.

TERCERO. El valor mensual de la concesión que la sociedad CONCESIONARIA debía pagar durante el término del contrato a la CONCEDENTE se estipuló en la suma de UN MILLON DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS DOCE PESOS (\$1.259.712) mensuales, pagaderos anticipadamente dentro de los diez (10) primeros días de cada mes calendario.

CUARTO. Entre otras obligaciones, en el aludido contrato, se estipuló en la cláusula 8ª que LA CONCESIONARIA se obliga a:

²⁵ Cuaderno No. 1 – Folios 511 a 559.

²⁶ Cuaderno No. 1 – Folio 509.

hij.

1. Pagar a LA CONCEDENTE en la forma convenida, el precio del valor de la concesión.
2. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en concesión. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del local o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias.
3. Atender de forma idónea, el funcionamiento del servicio para el cual se le entrega en concesión el local, previo visto bueno del Departamento de Sostentamiento.
4. Cumplir las normas internas y las que al respecto expidan las autoridades nacionales o locales.
5. Tomar las medidas de seguridad para la conservación y buen uso del local. LA UNIVERSIDAD, no se hace responsable por la pérdida o deterioros que se presenten, pues los mismos corren por cuenta del CONCESIONARIO.
6. Mantener la continuidad en la prestación del servicio para el cual fue entregado en concesión el local.
7. Devolver el local al vencimiento del contrato en el mismo estado en que lo ha recibido.
8. Permitir en cualquier momento que la persona designada por la CONCEDENTE visite el local para verificar su estado de conservación y otras circunstancias de interés para aquél, en especial el Decreto 3075 de 1997.
9. Dar cumplimiento a las normas higiénicas y de salud y en especial a las consagradas en el artículo 5º de la Resolución Rectoral 869 del 16 de junio de 1981.
10. Realizar de forma oportuna los pagos de salarios y prestaciones de los empleados que utilice en el local entregado en concesión, así como también realizar los aportes correspondientes a seguridad social integral y parafiscales. (Negritas fuera del texto)

Por su parte, en la cláusula 9ª en concordancia con la cláusula 2a, referente a la duración del contrato, se estipuló que la duración de tal vínculo contractual era de 12 meses contados a partir del 16 enero de 2012 hasta el 15 de enero de 2013, prorrogable solo "por mutuo acuerdo entre las partes, previo a su vencimiento, mediante acta suscrita por ellas".

QUINTO. El contrato referido debe tenerse por terminado ya que ha expirado el plazo de duración del mismo sin que se haya prorrogado o renovado por mutuo acuerdo entre las partes. Sin embargo, la sociedad CONCESIONARIA se niega a hacer la restitución a la UNIVERSIDAD del inmueble objeto de dicho contrato, situación que pone en mora de restituirlo y por consiguiente en un caso de incumplimiento de la obligación contractual contenida en la cláusula 8ª, numeral 7º del contrato tantas veces citado. Hay que tener presente que dicho contrato de concesión fue suscrito por un término de doce meses contados a partir de su suscripción, venciendo así el día 15 de enero del año 2013. De ahí que el plazo de vigencia del mismo ya ha vencido. Por ello, se reitera, La UNIVERSIDAD no accedió a suscribir una nueva acta de prórroga y/u otro sí del contrato ni antes ni después de su vencimiento.

Por ello se ha requerido a la sociedad contratista para que proceda a devolver el inmueble, e incluso, luego de varias comunicaciones al respecto, se le fijó como fecha para ello el día 11 de abril de 2013 a las 11 a.m, sin que cumplieran con la entrega.

Adicionalmente, es de resaltar que en dicho contrato no se estipularon cláusulas de renovación y/o prórroga automática, pues muy por el contrario, se acordó en la cláusula 9ª, en ejercicio pleno de la autonomía de la voluntad de las partes, que el plazo para poder prorrogarlo se debía pactar de mutuo acuerdo mediante acta suscrita en forma previa a su vencimiento. Situación que, como ya se puntualizó, no se presentó en el presente asunto debido a que el día 20 de septiembre de 2012 fue disuelta la sociedad QUICK CHICKEN SAS, disolución que fue inscrita el día 01 de octubre de 2012, por lo que quedó en estado de liquidación. En ese orden de ideas, no era jurídicamente dable que se renovará el contrato referido en tanto que la sociedad CONCESIONARIA se encontraba en liquidación y su personería jurídica ya se encontraba restringida únicamente y exclusivamente para los actos tendientes a concluir las operaciones ya iniciadas al tenor del artículo 222 del Código de Comercio.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

Handwritten signature

Con posterioridad al vencimiento del contrato, esto es, el día 12 de marzo de 2013 se inscribe en la Cámara de Comercio Aburrá Sur la reactivación de la sociedad QUICK CHICKEN SAS, pero para ese momento ya había fenecido el contrato de concesión nro. 8013/01/2012.

Adicional a lo anterior, también hubo lugar a otros incumplimientos contractuales que impedían prorrogar el contrato de CONCESIÓN, tal y como se avizora en el siguiente hecho.

SEXTO. La sociedad QUICK CHICKEN S.A.S no ha cumplido cabalmente el contrato de concesión nro. 8013/01/2012, en tanto que:

a) No pagó en forma oportuna y dentro de los plazos convenidos el valor mensual de la concesión. En torno a este aspecto, tenemos que mediante Oficio C-2100-6452 del 16 de Mayo de 2013, emitido por la Coordinadora del Área de Cartera de la Universidad de Antioquia, se certifica el continuo y reiterado retraso en el pago de las obligaciones periódicas a cargo de la sociedad CONCESIONARIA. Lo anterior, es un palmario incumplimiento contractual, a pesar de que a la fecha de presentación de esta demanda, la sociedad deudora se haya puesto al día, pero tardíamente, siendo está una forma en que también se incumple un contrato.

b) La sociedad CONCESIONARIA se niega a hacer la restitución a la UNIVERSIDAD del inmueble objeto del contrato a pesar de que ya venció el plazo estipulado, situación que pone a la sociedad demandada en mora de restituirlo y por consiguiente en un evento de incumplimiento de la obligación contractual contenida en la cláusula 8ª, numeral 7º del contrato tantas veces citado, y que reza que deberá "devolver el local al vencimiento del contrato en el mismo estado en que lo ha recibido".

SÉPTIMO. En la cláusula nro. 25 del contrato aludido se estipulo el siguiente pacto arbitral,

"CLÁUSULA COMPROMISORIA: Toda controversia o diferencia relativa a este contrato, a su ejecución, interpretación y liquidación, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento, el cual se sujetará a lo dispuesto en las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, o en las normas que las adicionen o modifiquen, de acuerdo a las siguientes reglas:

"a.- El Tribunal estará integrado por tres árbitros, designados por las partes de común acuerdo. En caso de que no fuere posible, los árbitros serán designados por el Centro de Conciliación y Arbitraje 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 Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín.

"c.- La decisión del Tribunal de Arbitramento será en derecho.

"d.-El Tribunal funcionará en Medellín, en el centro de conciliación y arbitraje de la Cámara de Comercio de esta ciudad."

Con fundamento en el anterior pacto arbitral, es competente para conocer del presente asunto, en tanto controversia contractual, el Tribunal de Arbitramento que se constituya para el efecto en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín.

OCTAVO. La sociedad CONCESIONARIA en la cláusula nro. 13 del contrato renunció expresamente a los requerimientos privados o judiciales para hacer efectivas las respectivas obligaciones derivadas del contrato.

"Reforma de la demanda" **HECHO NOVENO.** El acaecimiento del vencimiento del plazo el día 15 de enero de 2013, aunado a la mora en la restitución del local, junto con el hecho de que los pagos no se hicieron en forma

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

oportuna dentro de los términos estipulados, son circunstancias que tienen la virtud de extinguir el contrato de concesión nro. 8013-01-2012, y proceder a la consecuente restitución del bien inmueble objeto del mismo, y exigir el pago de la pena prevista en la cláusula nro. 18 de dicho contrato.

"Reforma de la demanda" HECHO DÉCIMO. El local objeto del contrato de concesión nro. 8013/01/2012 celebrado el día 13 de enero de 2012 entre la UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA Y QUICK CHICKEN SAS, cuya área es de 15.22 m2, tiene un valor aproximado de TREINTA MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$30.440.000)²⁷

2. Apoyado en lo anterior, la Demandante trae las siguientes peticiones:²⁸

"PETICIONES:

"PRIMERA. Se declare terminado el contrato de concesión nro. 8013/01/2012 celebrado el día 13 de enero de 2012 entre la UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA Y QUICK CHICKEN SAS por el vencimiento del plazo y por incumplimiento debido a la mora en la restitución del local objeto del mismo.

SEGUNDA. En subsidio de lo anterior, se pide que se declare el incumplimiento del contrato de concesión nro. 8013/01/2012 suscrito el día 13 de enero de 2012 entre la UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA Y QUICK CHICKEN SAS, por mora en el pago del valor mensual de concesión en el término estipulado, junto con la consecuente declaratoria de su terminación.

TERCERA. Consecuencialmente con cualquiera de las anteriores peticiones, solicito que se ordene a la sociedad QUICK CHICKEN SAS, a través de su representante legal, restituir a la UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA la tenencia, goce y uso del bien inmueble ya identificado en los hechos de esta demanda, con la advertencia que de no hacer la restitución en el término indicado en el laudo arbitral, se procederá a su entrega a través de la autoridad policiva competente.

"Reforma a la demanda" CUARTA. Excluida.

QUINTA. Se condene a la sociedad QUICK CHICKEN SAS al pago de las costas y gastos que se originen con ocasión y desarrollo del presente proceso arbitral.

"Reforma a la demanda" PETICIÓN SEXTA. Se declare que, ante el incumplimiento contractual, en ejercicio de la cláusula penal prevista en la cláusula décimo octava (18) del contrato de concesión nro. 8013-01-2012, hay lugar al pago del 10% del valor del contrato a favor de la UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA y a cargo de la sociedad QUICK CHICKEN SAS, cuya suma equivale a UN MILLON QUINIENTOS ONCE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$1.511.654), en tanto que el valor total del contrato fue de QUINCE MILLONES CIENTO DIECISÉIS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS (\$15.116.544)."

B. Contestación a la demanda:

La sociedad demandada, en el escrito de contestación a la demanda, procedió como sigue a continuación:

1. Dio respuesta a los hechos de la demanda, precisando su versión de lo acontecido, manifestando que no le constan unos, aceptando otros y negando otros²⁹.
2. Propuso y denominó como las Excepciones de Mérito, las que a continuación se expresan³⁰:

²⁷ Cfr. Hechos de la Demanda y de reforma a la demanda, Cuaderno No. 1, Folios 1 a 5 y 185.

²⁸ Cfr. Escrito de Demanda y de reforma a la demanda, Cuaderno No. 1 – Folios 5 a 6 y 186.

²⁹ Cuaderno No. 1 – Folios 194 a 196.

- i. Aplicación del principio contractual de primacía de la realidad sobre las formas en todo contrato;
- ii. Prórroga tácita del contrato;
- iii. Derecho a la renovación;
- iv. Fuerza mayor;
- v. Falta de causa para pedir;
- vi. Buena fe;
- vii. Temeridad ausencia de perjuicios; y
- viii. La genérica.

3. Con fundamento en la contestación y en la proposición de las referidas Excepciones, la Demandada se opuso³¹ a todas las pretensiones de la demanda.

4. Finalmente, la Demandada, acompañó las pruebas documentales anunciadas en la Contestación.

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 Auto No. 07 del doce (12) de mayo de 2014³².

c. Tanto la Demandante como la Demandada son personas jurídicas, con capacidad de goce y de ejercicio. Así las cosas, todos ellos tienen *capacidad para ser parte y capacidad para comparecer al proceso por sí mismos*, tal como consta con los certificados de existencia y representación de cada una de ellas.

d. El Proceso se adelantó en todas sus fases e instancias con observancia de las normas procesales establecidas para el 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*) el Tribunal actuó conforme a las prescripciones normativas, es decir, con vigencia de la Ley 1563 de 2012.

e. 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.

³⁰ Cuaderno No. 1 – Folios 196 a 207.

³¹ Cuaderno No. 1 – Folios 196.

³² Cuaderno No. 1 – Folios 395 a 401.

hij.

f. Igualmente se verifica que no hay caducidad para el ejercicio de la acción, esto es, los Demandantes se encuentra dentro del término para acudir a la jurisdicción a efectos de solicitar la resolución el conflicto intersubjetivo de intereses.

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 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. Prejudicialidad.

c. El Tribunal constató, en la oportunidad procesal correspondiente³³, que:

i. Únicamente la Parte Demandante, consignó oportunamente las sumas de dinero que les correspondían, tanto por concepto de gastos como por concepto de honorarios;

ii. Había sido designado e instalado en debida forma;

iii. Las controversias planteadas son susceptibles de transacción o son de libre disposición y no están prohibidas por el legislador para tramitarse por el proceso arbitral (Cfr. Arts. 8 y 13 de la Ley 270 de 1996, modificada por la Ley 1285 de 2009).

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 y sustancial se cumple con el presupuesto de legitimación en la causa por activa y pasiva puesto que la Demandante y la Demandada son las mismas personas que figuran como partes en el contrato de concesión, visible a folios 21 a 27 del expediente.

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

1. TACHA DE SOSPECHA EDWIN PINEDA PRECIADO.

Previo al análisis del fondo del asunto, debe procederse a resolver la tacha de sospecha formulada por Universidad de Antioquia al inicio de la declaración del señor EDWIN PINEDA PRECIADO, testimonio decretado a instancias de la parte convocada QUICK CHICKEN S.A.S.

La parte convocante Universidad de Antioquia, tal como consta en los documentos que obran a folios 410 a 444, formuló tacha de sospecha respecto del deponente, tacha apoyada en los hechos que fundaron un proceso disciplinario adelantado por la U. de A. a PINEDA PRECIADO, por hechos disciplinables relacionados, precisamente, con tratos comerciales no informados entre el declarante y el representante legal de la convocada Quick Chicken S.A.S. cuando el deponente fue servidor de U. de A.

³³ Cfr. Primera audiencia de trámite (Cuaderno No. 1, folios 395 a 401).

hoy.

El Tribunal, respecto de la tacha de sospecha estima que la misma, formulada de forma oportuna y con observancia de los requisitos establecidos en el estatuto procesal civil (c.fr. art. 217 y 218), por sí sola no tiene la virtud de hacer desestimar la declaración de PINEDA PRECIADO. Así, encuentra acreditado el Tribunal, no solo que el referido declarante conoció de primera mano el proceso contractual y de seguimiento que las dependencias correspondientes de la Universidad de Antioquia efectuaban a los contratistas, muy específicamente para el caso de Quick Chicken S.A.S., sino que también, varias de las comunicaciones incorporadas al expediente como prueba documental hacen referencia al testigo (v.gr. fls. 284 y 285) o fueron suscritas por este (v.gr. fls. 28 y 30 y 286 y 299) cuando fungía como Jefe del Departamento de Desarrollo Humano de la Universidad demandante, incluso las primeras de dichas comunicaciones fueron arrimadas a la foliatura por la accionante U. de A., lo que permite al Tribunal entender que su declaración es relevante para el proceso, pero que además, en punto específico a los motivos aducidos para fundar la sospecha, la sanción disciplinaria, cuya existencia fue reconocida por el mismo declarante, no mina su declaración, especialmente si una vez contrastados sus dichos como con el resto del caudal, la misma no resulta disonante, ni en concepto del Tribunal se antoja amañada o parcial en lo fundamental, sino que, por el contrario, permite, se reitera, en conjunto con las demás probanzas, arribar razonablemente a las conclusiones que se expresarán en el laudo.

Por lo anterior, el Tribunal considera que la declaración de PINEDA PRECIADO, además de pertinente, al ser contrastada como pieza del proceso en general y del caudal probatorio en particular, que es lo que corresponde para juzgar los motivos de sospecha, estima que ni confunde ni se aleja, por contrario, respalda otras piezas que, en su conjunto, se reitera, permiten arribar con certeza a las conclusiones contenidas en el laudo, razón por la cual tendrá en cuenta los dichos del declarante EDWIN PINEDA PRECIADO en el análisis probatorio y desestimaré la tacha de sospecha propuesta por Universidad de Antioquia.

2. LA RELACIÓN JURÍDICA SUSTANCIAL: EL CONTRATO CELEBRADO ENTRE LAS PARTES

El primero de los aspectos que debe entrar a definir el Tribunal, se afina, más que en la existencia y validez de una relación contractual entre la Universidad de Antioquia y Quick Chicken S.A.S., aspectos que no se controvierten, en las diferencias respecto de la naturaleza y alcance de la misma, pues como quedó claramente establecido del recuento de los hechos y pretensiones aducidos por la convocante U. de A., estos gravitan respecto del incumplimiento de un contrato denominado como de concesión celebrado entre convocante y convocada y cuyo texto –con la indicada denominación- está válidamente arrimado, (fls. 22 a 27 del expediente); mientras que los hechos y medios exceptivos aducidos por la sociedad convocada Quick Chicken S.A.S. se afinan en que el contrato denominado como de concesión de espacio, en realidad se desarrolló en la práctica como un contrato de arrendamiento, respecto del cual existe el derecho a la renovación del mismo, hubo prórroga tácita y se presentaron hechos constitutivos de fuerza mayor en su ejecución que impidieron el cumplimiento en la forma prevista por las partes (entre otras excepciones).

Para el Tribunal entrar a definir el alcance de la relación contractual entre las partes, estima necesario identificar las notas características o diferenciales del contrato de concesión de espacio para contrastarlas con el análisis de la prueba y verificar si en efecto, estas se presentaron o, de lo contrario, la prueba no permite identificar la realidad del contrato como de concesión de espacio.

En la descripción que hace la doctrina (ARRUBLA PAUCAR, Jaime. Contratos Mercantiles. Contratos Atípicos Ed. Legis. Séptima Edición 2012, Bogotá, p. 371 y 372), "(...) La concesión de espacio, es una modalidad de la concesión donde el concedente es propietario de uno o varios establecimientos de comercio, que casi siempre operan en cadena, y que están acreditados ante el público. Como una manera de mejorar sus rendimientos y racionalizar los costos, decide ceder espacios físicos de su establecimiento o establecimientos a personas que se denominan concesionarios, que son comerciantes o fabricantes de productos y que desean mercadearlos en los establecimientos acreditados del concedente.

hcf.

El concesionario debe ajustarse a las normas de presentación y administración que imperan en los establecimientos de concedente, utilizando personal propio del concedente.

El concedente no adquiere las mercaderías cuya propiedad la mantiene el concesionario, por tanto, no toma para sí el riesgo de la obsolescencia.

(...) Por el espacio físico no se está pagando renta alguna, la comisión que se paga es global, por todos los servicios que se lucra el concesionario.

El concesionario se beneficia de las bodegas del concedente, así como del espacio físico para la presentación de sus productos y sobre todo de la clientela que visita el lugar." (los resaltados son propios)

De la anterior descripción doctrinal, pueden extraerse algunas notas básicas que caracterizan el contrato de concesión de espacio:

a) La clientela potencial acude o circula por el espacio en donde se ubica la concesión, por virtud de la actividad que despliega el concedente, no el concesionario. Puede entenderse que el público al que se dirigen los bienes y servicios ofrecidos por el concesionario se determina por la actividad del concedente.

b) La operación del concesionario, se rige por las normas de presentación y administración propias del concedente, ello es entendible y justificable, pues se trata de su propio entorno, en el que ejerce su actividad y, sobre todo, en el que interactúa con el público que acude en procura de sus bienes o servicios propios (los del concedente), por lo que su reputación institucional está involucrada.

Esta característica, que la doctrina ha denominado como "de control", se refiere a la facultad que posee el concedente de controlar la adecuada prestación del servicio o provisión de bienes (ver, por ejemplo, SARAVIA FRÍAS Inés. Concesión de Espacio de Uso. Revista Argentina de Derecho Empresario. En: <http://ijeditores.com.ar/articulos.php?idarticulo=47423&print=2>)

c) La contraprestación que recibe el concedente del concesionario no está dada por la renta que produciría el espacio o la locación únicamente, como se advirtió, hay aspectos adicionales involucrados que, como la operación en cadena y el público objetivo, potencialmente cliente del concesionario, son propias de la operación en concreto y resultan determinantes.

d) Adicionalmente, dentro de las características del contrato de concesión de espacio, se resalta que este es *intuitu personae* (c.fr. SARAVIA FRÍAS, Inés)

Estas características, que permiten identificar diferencialmente el contrato de concesión de espacio respecto del contrato de arrendamiento, se encuentran para el Tribunal, acreditadas en el proceso como existentes entre Universidad de Antioquia y Quick Chicken S.A.S. desde el inicio de la relación que las vinculó mediante el contrato de concesión 8013 del /01/2012.

Y ello es así, como quiera que si bien la realidad del contrato no está dada por su denominación (art. 1618 del C.C.) esta sí puede ser indicativa de ella y, con la rúbrica de las partes del contrato de concesión 8013 se entiende que, al menos en principio, era a una concesión de espacio y no a un arrendamiento a lo que apuntaron primigeniamente los contratantes y lo que se vio, a la postre, respaldado por su desarrollo.

Ese negocio, denominado y suscrito como de concesión no se agotó con la firma del tantas veces citado instrumento contractual, sino que también se ejecutó como tal, pues en el desarrollo del mismo, así lo revela la prueba, se evidencian las notas características, así:

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

hcy

a) El representante legal de la sociedad demandada Quick Chicken S.A.S. en el interrogatorio absuelto en audiencia celebrada el pasado 28 de mayo de 2014 y cuya transcripción reposa a folios 472 a 481 del expediente, manifestó sobre lo que respecta (folio 478) al público objetivo y a la forma en como ejecutaba su actividad con la supervisión de la U. de A., lo siguiente:

"(...) **PREGUNTADO:** Don Alexander, indíquenos cuál es el público que atiende el punto de venta de QUICK CHICKEN S.A.S. en la Universidad de Antioquia. **CONTESTÓ:** La propuesta como tal inició era para que atendiera la población de estudiantes, parte administrativa y profesores, y desde que inició el punto de venta nunca he dejado de hacer esa parte, siempre ha sido parte administrativa, estudiantes y profesorado. **PREGUNTADO:** ¿Acá se atiende público que no haga parte de la Comunidad Universitaria? **CONTESTÓ:** No, a no ser de que ya se filtren, pero solamente es el público de la universidad, no se manejan domicilios externos ni nada, solo es la UNIVERSIDAD. **PREGUNTADO:** La actividad que se desarrolla en ese establecimiento al interior de la UNIVERSIDAD, de que hemos venido hablando, ¿usted para desarrollarla tiene que observar instrucciones o reglamentos de la UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA, y si los tiene que observar, de qué naturaleza? **CONTESTO:** Sí, claro, es que yo pienso que en la UNIVERSIDAD no se mueve un dedo, sino es con autorización de ellos. Eso fue claro desde el primer momento en que se presentó la licitación, porque nosotros somos regulados por la parte de interventoría de la UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA, que son los que deciden los precios, el peso, la calidad de productos que igual tenemos que vender. Yo no puedo llegar a decir allá: "es que mi producto, el proveedor me subió el pollo, entonces yo voy a subir el pollo también". No, la UNIVERSIDAD le dice: "este es el peso y este es el precio", y fuera de eso durante el año somos regulados en varias ocasiones por ellos, revisándonos si estamos cumpliendo con los precios que pactamos, si estamos con los pesos, y es más yo lo puedo asegurar que estamos por encima de los pesos reglamentados que exige la UNIVERSIDAD. O sea CHICKEN siempre se ha caracterizado porque no es que es esto y ya, no, inclusive en el precio de las papas, de una porción de salchipapas para la UNIVERSIDAD, oscila entre tres mil ochocientos pesos, es la autorización, nosotros los vendemos en tres mil trescientos pesos. Estamos casi que setecientos pesos por debajo de lo que la UNIVERSIDAD exige, y aun así, a mí eso no me afecta, porque yo le digo que mi costo es este, y yo le puedo dar al estudiantado también que es el que me está también sosteniendo a mí y ayudando, dándole unos buenos precios. Pero en realidad los que regulan todo, en tanto seguridad social, el tema de manipulación de alimentos, el tema de los programas de limpieza y seguridad, en todo ese tipo de cosas nos regula directamente la UNIVERSIDAD. (...)

b) El declarante Edwin Pineda Preciado, en sus dichos rendidos en la misma audiencia y cuya transcripción figura en los folios 458 a 471 del expediente, refiere también, al ser interrogado al respecto, las características de la relación contractual entre Universidad de Antioquia y Quick Chicken S.A.S. en los siguientes términos:

"(...) **INTERROGA EL TRIBUNAL, PRESIDENTE. PREGUNTADO:** Si lo recuerda, indique cuál es el público o por qué tipo de personas estaba compuesto el público que atendía la sociedad QUICK CHICKEN en el punto de venta de la UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA; ¿quiénes son los compradores de ese punto de venta? **CONTESTO:** Son estudiantes, egresados, profesores, administrativos y visitantes. **PREGUNTADO:** ¿Es normal que se atienda en ese punto de venta de la UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA, por parte de QUICK CHICKEN, público que no haga parte de la comunidad universitaria? **CONTESTO:** ¿Es normal? Sí, en todos los puntos de la UNIVERSIDAD. **PREGUNTADO:** Que no haga parte de la comunidad universitaria, me refiero. **PREGUNTADO POR EL TRIBUNAL, ÁRBITRO DOCTOR MATEO PELAEZ GARCÍA:** Cuando hablamos de la comunidad universitaria, ¿qué está entendiendo usted por comunidad universitaria?, ¿son los estudiantes y profesores, o también la gente que circula en el Campus? **CONTESTO:** Es que la UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA, al ser pública, la comunidad universitaria es: estudiantes, profesores y empleados, y los egresados. Pero en la UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA circulan además ene personas, invitados. Los puntos de venta, todos, atienden cualquier público sin discriminación. El que esté dentro de la UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA puede acceder al punto. **PREGUNTADO POR EL TRIBUNAL, PRESIDENTE:** Para que nos aclare: atiende al público que o trabaja o estudia, o visita la UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA. **CONTESTO:** Exacto, en general, sin importar su vínculo con la Institución. **PREGUNTADO:** ¿Usted sabe o recuerda si ese punto de venta de QUICK CHICKEN S.A.S. en

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

ky.

la UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA, atendía domicilios por fuera, para despachar por fuera de la UNIVERSIDAD?
CONTESTO: No, yo nunca conocí temas de domicilios por fuera. Cuando atendía el público externo, o sea, externo entre paredes, que era el nuestro en la sede del Parque Norte, que iba allá porque lo tenía que atender en el otro, e iba y comía allá, pero sigue siendo un público flotante nuestro. No, así de que atendieran domicilios a otros lugares, no, era exclusivamente al público que llegara ahí a la UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA. No era como por decir Kokoriko que llamas y pedís para Laureles, no, eso no lo manejaba el punto, no manejaba domicilios. **PREGUNTADO:** ¿A usted le consta o recuerda si la actividad que desarrollaba la sociedad QUICK CHICKEN en ese punto en ese punto de venta de la UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA, estaba sometida a los reglamentos de la UNIVERSIDAD, o era totalmente libre y autónoma por parte de esa sociedad? **CONTESTO:** No, está sometida, obviamente está sometido a un contrato y a la normatividad que tenga la Institución, de a qué horas abrir, a qué horas cerrar, cuándo pueden entrar y cuándo no pueden entrar, a qué horas entran los proveedores, a qué horas pueden hacer aseo, qué permisos tiene que pedir para hacer alguna reforma, cómo se tienen que identificar sus empleados para entrar, cómo se tiene que identificar el propietario para entrar, si a obedecía la circulación, es decir, la vida normal de la institución (...)"

c) La declarante Edelmira Valderrama, en sus dichos transcriptos a folios 497 a 502, hace puntual referencia a las interventorías que se hacen por la Universidad de Antioquia a sus contratistas en los establecimientos que expenden alimentos, en particular al establecimiento de la convocada QUICK CHICKEN S.A.S. y relata cómo se tiene implementado a cabo por parte de la Universidad, un sistema de calificación o puntuación de los contratistas con base en sus niveles de cumplimiento de diversos aspectos evaluados por la Universidad convocante, como pago de servicios, seguridad social, higiene, etc.

d) Igualmente, Claudia Marcela Giraldo, en declaración rendida en la misma audiencia (transcripción visible folios 492 a 496) es clara también en referir el control que ejerce la Universidad convocante respecto de la explotación comercial al interior de su sede, así:

" (...) **PREGUNTADA:** ¿Usted por qué no nos relata de manera breve en qué consisten esas interventorías y qué hallazgos le constan a usted que se hayan efectuado a la sociedad QUICK CHICKEN en operación de ese local? **CONTESTO:** La interventoría al local o la interventoría que tenemos nosotros es de un alcance técnico y de algunos aspectos administrativos. En lo técnico lo que evaluamos es la parte del cumplimiento del Decreto 3075 de 1997, todo lo que tenga que ver con normatividad actual en alimentos, resoluciones, decretos, leyes que tengan que ver con la manipulación de alimentos. Les hablamos también de una parte de servicio, que es como tal ya el cumplimiento de unos lineamientos muy claros en la venta de los alimentos, el cumplimiento de los precios, las características sensoriales de los alimentos; y en la parte administrativa evaluamos lo que es el pago oportuno del valor de la concesión, de servicios públicos y de seguridad social de los empleados.

e) Documentalmente, aparecen en el expediente como legalmente arrimados por la convocada a (folios 232 a 257) las evaluaciones y los parámetros técnicos aplicados en dichas evaluaciones que efectúa la Universidad de Antioquia a sus contratistas, para el caso puntual de Quick Chicken S.A.S., documentos en los que se advierte el seguimiento y control que se ejerce a los aspectos técnicos y administrativos de la operación de la convocada en las instalaciones de la Universidad.

Así, por ejemplo, dentro de los aspectos técnicos, se evidencia un seguimiento de calidad (verificación almacenamiento de materias primas e insumos, verificación y control de despacho y producción, control de locales y equipos, programas de saneamiento básico, etc.) así como se resaltan cuestiones administrativas evaluadas con especial empeño por la Universidad de Antioquia (servicios públicos, obligaciones laborales, de seguridad social y de capacitación, etc.), evidencia o resultados de las encuestas de satisfacción de los usuarios o clientes de la explotación comercial con sus correspondientes indicadores de forma detallada.

604

Estas evaluaciones que reposan documentalmente, tienen como insumo las inspecciones físicas a que se refirieron las declarantes, especialmente Claudia Marcela Giraldo y coinciden con las actas de interventoría, en donde se consignan los aspectos informados por dicha deponente, actas visibles a folios 313 a 339.

f) También, a folio 267 a 283 del expediente aparecen las Resoluciones de la convocante (dependencia "Bienestar Universitario) por medio de las cuales es la institución la que determina los precios, pesos y medidas de los productos que se expenden en los locales comerciales ubicados en las locaciones del *alma mater*, existiendo incluso, expresa mención del establecimiento de comercio explotado por la convocada (c.fr. fls. 277 vuelto, 280, vuelto). Dichas resoluciones establecen la mencionada fijación de precios y la obligación para los proveedores de acogerla y publicarla para sus clientes, así como de informar a la interventoría el precio de productos no regulados.

Del anterior recaudo, valorado de forma íntegra por el Tribunal, se tiene que la ejecución del contrato nombrado como de concesión número 8013/01/2012, celebrado entre Universidad de Antioquia y Quick Chicken S.A.S. estuvo inspirada siempre por las notas características del contrato de concesión de espacio, pues la clientela del establecimiento de comercio Quick Chicken S.A.S., como coinciden en afirmarlo su representante, lo que constituye confesión, y el testigo Edwin Pinera Preciado, sin que haya razón para descreer sus dichos, dada la ubicación del local al interior de la ciudadela universitaria y la actividad económica desplegada por la convocada, estaba compuesta por la comunidad universitaria: estudiantado, profesores, personal administrativo y visitantes del centro académico, sin que el punto de venta tuviera siquiera vocación de atacar otros segmentos de mercado, lo que quiere decir para el Tribunal que es la actividad del concedente, U. de A., la que claramente genera el flujo humano del que está exclusivamente compuesta la clientela de Quick Chicken S.A.S, al menos en lo que al espacio ocupado al interior de las instalaciones del *álma máter* se refiere.

Ello, no desentona con algunos otros documentos de descargo que arrima la convocada, como por ejemplo lo son las planillas denominadas "Firmas de apoyo a la permanencia del puesto de pollos quick chicken (deportes)" (fls 354 a 373) las que lo único que revelarían es lo que ya está claro: que la clientela está compuesta por el público que pone la Universidad, pues invariablemente quienes dicen firmar, lo hacen como estudiantes de una facultad.

Tampoco duda el Tribunal, con apoyo en las declaraciones ya transcritas y los documentos relacionados, que existía y se presentaba esa facultad "de control", propia de la concesión de espacio por parte de la Universidad respecto de importantes aspectos de la explotación comercial del local desde donde opera Quick Chicken S.A.S., como lo son, evidentemente, el seguimiento calificado de aspectos sanitarios y administrativos y la fijación de precios por pesos y medidas por la Universidad, hecho probado documentalmente y que es incluso reconocido por el representante de la convocada en su declaración. No puede tampoco perderse de vista que esta facultad "de control" estuvo prevista por las partes en el contrato (c.fr. cláusula 15ª del contrato 8013/01/2012), por lo que no se trata de una situación ni sorpresiva, ni antojadiza, ni exótica.

Este control, que se reitera, es una nota característica de la concesión de espacio y no necesariamente está presente en el arrendamiento donde el arrendatario ejerce a su saber, de forma desligada del arrendador su actividad en el local. Ello, además, permite entender que la contraprestación percibida por la Universidad pretensora no se afina en la mera renta por ocupación locativa del espacio asignado a la sociedad convocada, sino que involucra un verdadero reporte o beneficio de la actividad de expendio de alimentos y bebidas ejecutada por la sociedad demandada en el espacio concedido, en cadena con los demás establecimientos, recuérdese que las resoluciones de fijación de precios, pesos y medidas abarcan un universo de explotaciones comerciales y las auditorías están plenamente estandarizadas para todas las concesiones en cuyo seguimiento sanitario y administrativo siempre ha estado presente el centro educativo por, precisamente, tratarse de una actividad dirigida la comunidad universitaria, lo que refuerza, sin que haya elementos que permitan siquiera columbrar lo contrario, que se trata de una verdadera concesión de espacio.

Quiere decir el Tribunal con lo anterior, de forma categórica, que la relación entre Universidad de Antioquia y Quick Chicken S.A.S. nunca se agotó con lo meramente locativo y que, por contrario siempre involucró otros aspectos que, como los indicados, beneficiaron mutua y recíprocamente las partes en su actividad, sin que pueda ahora la convocada desconocerlos para trastocar el alcance de una relación que ha estado clara no únicamente en su denominación, sino que también y sobre todo, como se evidenció, en su ejecución.

En relación con el argumento expuesto por la convocada de forma oportuna en su respuesta de la demanda y reiterado en los alegatos de conclusión, en el sentido que obra prueba documental que da cuenta de que la realidad del negocio es de arrendamiento y que, en consecuencia, se tiene derecho a la renovación en apoyo de lo cual indica, por ejemplo, las menciones que al arrendamiento se hacen en los informes de evaluación del contratista (folios 236 a 257), las facturas emitidas por la convocante (ejemplos de ellas en folios 258, 259, 344, 349 y 350) y la póliza de cumplimiento en su momento otorgada (folio 220), misma tesis en la que se apoya el Ministerio Público Procuraduría 113 Judicial II Administrativa, en escrito extemporáneo allegado el 28 de julio hogafío (aunque con una consecuencia bien diferente a la pedida por la parte convocada y que, como se verá, coincide con la que se adoptará en el laudo) debe el Tribunal apartarse, pues del examen que ya quedó plasmado en los anteriores párrafos, se tiene que la sola mención para efectos de facturación de un arrendamiento resulta siendo accidental y no tiene la virtud de derruir la realidad con la cual se celebró y ejecutó la relación contractual entre los extremos del proceso arbitral, misma consideración que merece la denominación como *canon de arrendamiento* que registran las evaluaciones efectuadas por la Universidad (v.gr. fls. 237 y s.s.), cuya sola expresión aunque infortunada, se reitera, contrastada con la realidad comercial no puede desvirtuar que el contrato entre Universidad de Antioquia y Quick Chicken S.A.S. se pactó, pero sobre todo, se ejecutó como de concesión de espacio pues reúne sus notas características, advirtiendo, adicionalmente, que la póliza de seguro de cumplimiento a la que hace referencia la convocada, visible a folios 220, lejos está de iluminar la tesis de ésta, pues corresponde, en primer lugar a una garantía otorgada por contrato diferente al acá discutido y, en segundo lugar, la descripción del "objeto del seguro" menciona indistintamente comodato y concesión, por lo que dista de ser indicativa de la existencia de un arrendamiento, el cual solo se menciona (junto al comodato), sin describirla en el tipo del riesgo.

No puede el Tribunal, adicionalmente respecto del mismo punto de análisis, coincidir con lo insinuado por la vista fiscal, en el sentido de entender que las declaraciones recaudadas son inanes para efectos de determinar el carácter de la relación contractual entre los extremos, pues, en su concepto, bastaría con atenerse al texto contractual para entender la existencia de un contrato vencido en el tiempo. Ello, porque si bien es cierto existió un contrato que, como lo determinará el Tribunal, se encuentra afectado por el término bilateral de vencimiento del mismo, siempre se discutió desde entrabada la *litis* si el mismo era de concesión de espacio o de arrendamiento, sin que pueda el Tribunal abstraerse de dirimir tal disyuntiva y, además, de atenerse únicamente al texto del contrato como lo sugiere el concepto, se arribaría, de entrada, a que es de concesión, conclusión contraria a la esgrimida por el Ministerio Público, pues esa fue la nominación que le dieron las partes. Por ello, tenía y tiene para el Tribunal todo el sentido analizar la prueba en su conjunto, incluida la testimonial, pues ella permite dar cuenta de la verdadera intención de las partes.

En conclusión, por lo arriba dicho, el Tribunal tiene que el contrato celebrado entre la Universidad de Antioquia y la sociedad Quick Chicken S.A.S. cuya existencia y validez no se discute, se celebró y ejecutó en la realidad como de concesión de espacio.

3. LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN POR EL VENCIMIENTO DEL PLAZO E INCUMPLIMIENTO CAUSADO POR LA MORA EN LA RESTITUCIÓN DEL BIEN.

Conforme con la primera pretensión y de los hechos que fundamentan la demanda (Confrontar hechos cuarto, quinto y literal b del hecho sexto), encuentra el tribunal que la UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA, invoca como causal para buscar la declaración de la terminación del contrato de concesión No. 8013/01/2012 celebrado el 13

hoy

de enero de 2012, el vencimiento del plazo y el hecho de que la demandada hubiere incumplido con su obligación de restitución o devolución del local al vencimiento del contrato en el mismo estado en que lo hubiere recibido.

Obliga lo anterior a que el Tribunal confronte las cláusulas contractuales referidas a la vigencia o término de duración del contrato y aquella que se refiere a la obligación de devolución del inmueble entregado en concesión. La cláusula novena del convenio, sobre la "duración y prórroga" remite al numeral segundo de las denominadas por las Partes como cláusulas especiales, donde acordaron una duración de once (11) meses (sic), indicando como fecha de inicio el 16 de enero de 2012 y de terminación, el 15 de enero de 2013³⁴. Continúa la cláusula novena indicando que "el plazo podrá prorrogarse por mutuo acuerdo entre las partes, previo a su vencimiento, mediante acta suscrita por ellas..." Mientras que, el numeral séptimo de la cláusula octava establece que el Concesionario se obliga a "7. Devolver el local al vencimiento del contrato en el mismo estado en que lo ha recibido".

De las cláusulas convenidas por los contratantes, resulta diáfana su intención de fijar un término de duración al contrato, de acordar que solo podría prorrogarse por mutuo acuerdo alcanzando antes del vencimiento del mismo y además, que, de ello debía quedar constancia en acta suscrita por las partes. Teniendo claro el tribunal que no se ha discutido la existencia o validez del contrato, ni se ha invocado vicio alguno que afecte el consentimiento de los contratantes, debe este reconocer lo pactado por ellos, en cuanto nada impide que estos hubieren acordado un término de duración al vencimiento del cual debió el concesionario restituir el bien inmueble entregado en concesión. Es claro que las partes acordaron que su convenio no debía prorrogarse de manera automática ante el silencio de una ellas y que el contrato terminaría por el simple vencimiento del plazo, lo que obliga a que el concesionario QUICK CHIKEN S.A.S., restituya o devuelva el local dado en concesión y su negativa constituye un incumplimiento contractual.

Encuentra el tribunal que las cláusulas referidas al término de duración del contrato, son claras y no queda hesitación alguna sobre la voluntad de las partes de establecer que a la llegada de la fecha de vencimiento del acuerdo, se debe la devolución del bien. Conforme con la remisión establecida en el artículo 882 del Código Comercio al contrato que nos ocupa, deben aplicarse los principios que gobiernan la formación de los actos y contratos y las obligaciones de derecho civil, sus efectos, interpretación, modo de extinguirse, anularse o rescindirse y por ello nos referiremos al artículo 1602 que establece que, "Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales". Y es que como lo señala el profesor Francesco Messineo en su obra "Doctrina General del Contrato", Tomo II, Buenos Aires, Ediciones Jurídicas Europa-América, 1952, pág. 143, al referirse a la fuerza vinculatoria, la irresolubilidad por voluntad unilateral y el deber de ejecución del contrato, indica que:

"el primero y fundamental efecto –cuando el contrato ha quedado perfeccionado- es que él adquiere "fuerza de ley" entre las partes. Pero con esa expresión no se quiere entender que el contrato sea equiparado, en su eficacia, a la Ley (...) Con dicha locución se limita expresar algo más modesto, si bien muy significativo: que las partes no pueden sustraerse al deber de observar el contrato de acuerdo con su tenor, en conjunto y en cada una de sus cláusulas.

Es así, que el contrato de concesión se da por terminado por vencimiento del término de duración sin que mediara acuerdo previo entre las partes para su prórroga. Como consecuencia lógica de la terminación del contrato, el concesionario debió restituir el bien en los términos fijados por las partes y su negativa constituye un incumplimiento de su obligación contractual de devolver el local al vencimiento del contrato en el mismo estado en que lo hubiere recibido.

³⁴ El Tribunal entiende la expresión "once (11) meses" como un error de transcripción, pues las fechas de inicio y terminación indicadas en el contrato, a renglón seguido, cubren doce meses y este es un hecho que no ha sido discutido por las partes.

hij.

Afirma la demandada que en la cláusula 9ª en concordancia con la cláusula 2ª, referente a la duración del contrato, se estipuló una duración del vínculo contractual de doce (12) meses contados a partir del 16 de enero de 2012 hasta el 15 de enero de 2013 y que este fue prorrogado por mutuo acuerdo entre las partes. Entiende la convocada que existió una prórroga automática tácita por parte de la Universidad al continuar realizando la interventoría, que solo puede ser realizada a los contratistas legítimamente reconocidos. Como ha indicado el tribunal, las Partes acordaron una duración de doce (12) meses y establecieron que el plazo podría prorrogarse por mutuo acuerdo entre las partes, previo a su vencimiento, mediante acta suscrita por ellas, documento que no obra en el proceso y que las partes en ningún momento mencionan haber existido un documento o acuerdo expreso de prórroga del contrato. No obstante lo anterior, nos ocuparemos de determinar si el hecho indicado por la convocada resulta inequívocamente manifiesto de la voluntad de la convocante.

En contraposición de lo sostenido por la convocada, obran en el proceso las siguientes pruebas documentales:

a) comunicación suscrita por el jefe del departamento de desarrollo humano de la Universidad de Antioquia el 31 de enero de 2013 donde se le manifiesta a la convocada que el 14 de enero de 2013 venció el contrato de concesión y se requiere la entrega inmediata de inmueble entregado en concesión. Se le indica además que la dependencia de la Universidad deberá iniciar un proceso de invitación para suscribir un nuevo contrato y que para poder participar del mismo, deberá ponerse a paz y salvo con la institución universitaria pues a la fecha adeudaba la suma de \$ 3.693.916³⁵

b) comunicación suscrita por el representante legal de la convocada el 12 de febrero de 2013 dirigida a la Dirección de Bienestar Universitario donde da respuesta a la comunicación citada anteriormente, reconociendo que el contrato de concesión venció el 14 de enero de 2013, se hace un detalle de su trayectoria contractual con la Universidad, se refiere a un acuerdo de pago celebrado verbalmente y otros hechos accesorios³⁶.

c) comunicación fechada el 25 de febrero de 2013 donde la Directora de Bienestar Universitario atiende el escrito dirigido por la convocada a esta dirección, en ella se describen hechos que según el ente universitario limitaban la capacidad de la sociedad QUICK CHIKEN S.A.S., se expusieron hechos que impedían la cesión del contrato al representante legal de la convocada, se reiteró en la comunicación la solicitud de entrega inmediata del local conforme a lo exigido en oficios del 31 de enero y 11 de febrero de 2013, se concediendo un plazo de 10 días hábiles contados a partir del recibo de la comunicación para hacer la devolución del bien entregado en concesión y por último se invitó a participar como persona natural en el proceso de invitación para entregar de nuevo el local en concesión³⁷.

d) Escrito remitido por la convocada el 13 de marzo de 2013 mediante el cual solicita continuar con la concesión del local³⁸.

e) Comunicación suscrita por la Directora de Bienestar Universitario donde da respuesta a la misiva a la que se hizo referencia en el literal anterior, donde el ente universitario informa que en aras de llevar a cabo un debido proceso y no vulnerar derechos de las partes, consulto su oficina jurídica y manifiesta que el contrato expiró el 15 de enero de 2013; que la sociedad concesionaria fue disuelta el 20 de septiembre de 2012 y reactivada mediante acta del 2 de enero inscrita en la Cámara de Comercio el 12 de marzo de 2013 fecha ésta que determina la oponibilidad de este acto; que no puede la convocante prorrogar un contrato vencido; insiste en la obligación de devolución del bien a la terminación del contrato y por último programa una nueva fecha para la entrega del bien³⁹.

³⁵ Cuaderno No. 1 – Folio 36 y 37.

³⁶ Cuaderno No. 1 – Folios 39 a 42

³⁷ Cuaderno No. 1 – Folios 45 y 46

³⁸ Cuaderno No. 1 – Folios 47 a 50.

³⁹ Cuaderno No. 1 – Folios 56 y 57.

hsp.

4. El total de honorarios y gastos pagados decretados en el proceso, ascendió a la suma de CINCO MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS CON VEINTE CENTAVOS (\$5.733.689,20) y, como consta en el proceso estas partidas fueron consignadas únicamente por la Parte Demandante Universidad de Antioquia. Como quiera que la parte vencida ha resultado ser la parte convocada, esta será condenada a restituir a la parte convocante la partida o suma de dinero que esta aportó al proceso, esto es, la suma de DOS MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS CON SEIS CENTAVOS (\$2'866.844,6). Asimismo, y con fundamento en la norma contenida en el inciso 3 del Art. 27 de la Ley 1563 de 2012, y en virtud que el Tribunal expidió a favor de la Demandante Universidad de Antioquia, la certificación de que trata la norma (Cfr. Folio 507), el Tribunal se abstendrá de condenar por estas sumas de dinero.

5. El Tribunal fijará las *agencias en derecho* en favor de la parte convocante y a cargo de la parte convocada, en la suma de SEISCIENTOS DIECISÉIS MIL PESOS M.L. (\$616.000,00) correspondiente a un salario mínimo legal mensual vigente.

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

CONCEPTO	VALOR	INTERESES DE MORA	FECHA INTERESES DE MORA	VALOR
Reembolso honorarios y gastos	\$ 2.866.844,60	-\$-0		\$ 2.866.844,60
Agencias en derecho	\$ 616.000,00	-\$-0		\$ 616.000,00
TOTAL COSTAS				\$ 3.482.844,60

Advierte el Tribunal, por último, que en el evento que la suma disponible de la partida "*Gastos de funcionamiento del Tribunal*" no resulte suficiente para cubrir los gastos del Proceso, el valor faltante deberá ser sufragado por la parte Demandante, en su integridad, y que en caso de presentarse un sobrante, ésta, le será reintegrada, también a la Parte Demandante, en su totalidad.

IV. DECISIONES DEL TRIBUNAL ARBITRAL

En mérito de todo lo expuesto, el Tribunal Arbitral constituido para dirimir en Derecho las controversias entre la UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA (Demandante) y QUICK CHICKEN S.A.S. (Demandada), administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

A. Sobre las pretensiones y excepciones:

1. Declarar terminado el contrato de concesión número 8013/01/2012 celebrado el día 13 de enero de 2012 entre la Universidad de Antioquia y QUICK CHICKEN S.A.S., por el vencimiento del plazo.
2. Declarar que la sociedad convocada QUICK CHICKEN S.A.S., incumplió su obligación contractual de devolver el local respecto del cual recaía el contrato de concesión número 8013/01/2012 celebrado el día 13 de enero de 2012 entre la Universidad de Antioquia y QUICK CHICKEN S.A.S.,
3. Condenar a la sociedad QUICK CHICKEN S.A.S., a que, a través de su representante legal o de quien haga sus veces, restituya a la Universidad de Antioquia la tenencia del bien inmueble de propiedad de la

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

Inf.

4. El total de honorarios y gastos pagados decretados en el proceso, ascendió a la suma de CINCO MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS CON VEINTE CENTAVOS (\$5.733.689,20) y, como consta en el proceso estas partidas fueron consignadas únicamente por la Parte Demandante Universidad de Antioquia. Como quiera que la parte vencida ha resultado ser la parte convocada, esta será condenada a restituir a la parte convocante la partida o suma de dinero que esta aportó al proceso, esto es, la suma de DOS MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS CON SEIS CENTAVOS (\$2'866.844,6). Asimismo, y con fundamento en la norma contenida en el inciso 3 del Art. 27 de la Ley 1563 de 2012, y en virtud que el Tribunal expidió a favor de la Demandante Universidad de Antioquia, la certificación de que trata la norma (Cfr. Folio 507), el Tribunal se abstendrá de condenar por estas sumas de dinero.

5. El Tribunal fijará las *agencias en derecho* en favor de la parte convocante y a cargo de la parte convocada, en la suma de SEISCIENTOS DIECISÉIS MIL PESOS M.L. (\$616.000,00) correspondiente a un salario mínimo legal mensual vigente.

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

CONCEPTO	VALOR	INTERESES DE MORA	FECHA INTERESES DE MORA	VALOR
Reembolso honorarios y gastos	\$ 2.866.844,60	-\$-0		\$ 2.866.844,60
Agencias en derecho	\$ 616.000,00	-\$-0		\$ 616.000,00
TOTAL COSTAS				\$ 3.482.844,60

Advierte el Tribunal, por último, que en el evento que la suma disponible de la partida "*Gastos de funcionamiento del Tribunal*" no resulte suficiente para cubrir los gastos del Proceso, el valor faltante deberá ser sufragado por la parte Demandante, en su integridad, y que en caso de presentarse un sobrante, ésta, le será reintegrada, también a la Parte Demandante, en su totalidad.

IV. DECISIONES DEL TRIBUNAL ARBITRAL

En mérito de todo lo expuesto, el Tribunal Arbitral constituido para dirimir en Derecho las controversias entre la UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA (Demandante) y QUICK CHICKEN S.A.S. (Demandada), administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

A. Sobre las pretensiones y excepciones:

1. Declarar terminado el contrato de concesión número 8013/01/2012 celebrado el día 13 de enero de 2012 entre la Universidad de Antioquia y QUICK CHICKEN S.A.S., por el vencimiento del plazo.
2. Declarar que la sociedad convocada QUICK CHICKEN S.A.S., incumplió su obligación contractual de devolver el local respecto del cual recaía el contrato de concesión número 8013/01/2012 celebrado el día 13 de enero de 2012 entre la Universidad de Antioquia y QUICK CHICKEN S.A.S.,
3. Condenar a la sociedad QUICK CHICKEN S.A.S., a que, a través de su representante legal o de quien haga sus veces, restituya a la Universidad de Antioquia la tenencia del bien inmueble de propiedad de la

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

Universidad de Antioquia el cual se encuentra ubicado frente a la cancha de tenis, Zona de Deportes de la Ciudad Universitaria (ubicada en la Calle 67 nro. 53-108 de Medellín) y cuyos linderos son POR EL FRENTE con la cancha de tenis; POR UN COSTADO con *mall* de comidas; POR EL OTRO COSTADO, con zona de circulación, Y POR EL SUR, con el local contiguo correspondiente a la venta de productos Integrales, y POR EL OCCIDENTE con zona pública, restitución que deberá ser efectuada inmediatamente se encuentre ejecutoriado el presente laudo arbitral y, en caso de no hacerlo, se procederá a su entrega a través de la autoridad policiva competente.

4. Condenar a la sociedad QUICK CHICKEN S.A.S., a pagar a la Universidad de Antioquia la cláusula penal pactada en el contrato de concesión número 8013/01/2012, por valor de UN MILLÓN QUINIENTOS ONCE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$1.511.654), MONEDA LEGAL, dado el incumplimiento contractual de restituir el inmueble a la terminación del contrato, la cual deberá ser pagada inmediatamente se encuentre ejecutoriado el presente laudo arbitral.

5. Condenar a la sociedad QUICK CHICKEN S.A.S., a pagar a la Universidad de Antioquia la suma de TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS CON SEIS CENTAVOS (\$3'482.844,6) MONEDA LEGAL por concepto de costas.

6. Declarar, por lo establecido en la parte motiva del presente laudo, imprósperas las excepciones de fondo propuestas por la sociedad convocada.

B. Sobre aspectos administrativos:

1. Decretar la causación y pago a los Árbitros y al Secretario del 50% restante de sus respectivos honorarios, los cuales deberán ser cancelados por la ejecutoria del laudo o de la providencia que decida su aclaración, corrección o complementación (Cfr. Art. 28 *Ibidem*).

2. Ordenar la liquidación final de las cuentas del Proceso y, si a ello hubiere lugar, la devolución a la Parte Demandante de las sumas no utilizadas de la partida "*Gastos de funcionamiento del Tribunal*".

3. Ordenar el archivo del expediente arbitral en el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia (Cfr. Art. 47 *Ibidem*).

4. Ordenar la expedición de copias auténticas de este Laudo, con las constancias de ley y con destino a cada una de las Partes.

Notifíquese y Cúmplase,


 JUAN SEBASTIAN ARAMBURO
 Arbitro Presidente


 MATEO PELAEZ GARCIA
 Arbitro


 JUAN DAVID OCAMPO BARRERA
 Arbitro


 NICOLÁS HENAO BERNAL
 Secretario

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

[Handwritten mark]