

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**DE INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA.**  
**PARA RESOLVER LAS DIFERENCIAS SURGIDAS CON**  
**SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A. Y SOON HO PARK**

**ACTA No.14**

En la ciudad de Bogotá, D.C., a los 16 días del mes de noviembre de 2006, siendo las 8:00 de la mañana y en las oficinas del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, se reunió el Tribunal de arbitramento constituido para dirimir en derecho las diferencias presentadas entre INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA. y la sociedad SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A. y SOON HO PARK.

Se reunieron los Doctores ÁLVARO BARRERO BUITRAGO, Árbitro único del Tribunal, y MARIO POSADA GARCÍA-PEÑA, quien actúa como Secretario.

La audiencia tiene por objeto dictar el Laudo arbitral que corresponde, como para el efecto fue convocada el día 11 de octubre de 2006 (Acta No.13).

Abierta la audiencia, el Presidente le solicitó al Secretario que leyera en voz alta las consideraciones más relevantes del Laudo y su parte resolutive. Este Laudo, que se pronuncia en derecho, fue aprobado por el único Árbitro.

Bogotá, D.C., diez y seis (16) de noviembre de dos mil seis (2006)

Agotado el trámite legal y dentro de la oportunidad para hacerlo, procede el Tribunal de arbitramento a dictar el Laudo que finaliza el proceso promovido por INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA. contra la sociedad SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A. y SOON HO PARK, que en lo correspondiente a las personas jurídicas, se denominarán para todos los efectos legales según los correspondientes certificados de existencia y representación. Por su parte, el señor SOON HO PARK se denomina como tal y se identifica para todos los efectos legales por medio de la Cédula de Extranjería No. 317.992

# **CAPÍTULO I**

## **ANTECEDENTES**

### **1. LA DEMANDA DE CONVOCATORIA**

Obrando como apoderado especial debidamente constituido de INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA., el 7 de febrero de 2006, el doctor JUAN GUILLERMO ZEA OSORIO solicitó al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, mediante demanda en forma, la constitución de un Tribunal de arbitramento para que dirimiera las diferencias que se presentaron entre su representada y la sociedad SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A. y SOON HO PARK, con ocasión de un contrato de arrendamiento de vivienda urbana y de un *Otro si* celebrados entre ellos.

### **2. DESIGNACIÓN Y NOMBRAMIENTO DE LOS ÁRBITROS**

El día 16 de febrero de 2006 se llevó a cabo el sorteo público de designación de árbitros, en el cual se designó como Árbitro principal al doctor CARLOS ARTURO ORJUELA GONGORA y como Árbitro suplente al doctor ÁLVARO BARRERO BUITRAGO. El doctor CARLOS ARTURO ORJUELA GONGORA por manifestación expresa no aceptó la designación realizada, por no ser el asunto que motiva la convocatoria del Tribunal de arbitramento, de la especialidad en la que se encuentra inscrito.

Una vez cumplido el trámite de rigor quedó nombrado como Árbitro único el doctor ÁLVARO BARRERO BUITRAGO, quien aceptó oportunamente la designación de que fue objeto.

### **3. LA INSTALACIÓN DEL TRIBUNAL**

Como da cuenta el Acta No. 1, el 23 de marzo de 2006 se instaló el Tribunal de Arbitramento. Se hizo presente el doctor ÁLVARO BARRERO BUITRAGO, quien a su vez designó como Secretario al doctor MARIO POSADA GARCÍA-PEÑA, quien sería notificado posteriormente. También asistió en representación de INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA. el doctor JUAN GUILLERMO ZEA OSORIO, en su condición de apoderado judicial. En representación del señor SOON HO PARK como parte convocada, asistió la doctora CONSTANZA RUBIO LLANO, en su calidad de apoderada judicial. En representación de la sociedad SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A. no se hizo presente ninguna persona, a pesar de habersele remitido la respectiva comunicación. La doctora ANDREA E. QUIROGA RODRÍGUEZ asistió en representación del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá con el fin de realizar la entrega del expediente y las actuaciones surtidas hasta el momento.

Como lugar de funcionamiento y Secretaría se fijó la sede Salitre del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, ubicada en la Avenida el Dorado No 68 D - 35 piso tercero de Bogotá D.C.

Este Tribunal mediante este Auto No. 1 del 23 de marzo de 2006 admitió la demanda presentada en legal forma, conforme lo señalan los artículos 75, 76, 77 y 428 del Código de Procedimiento Civil, por INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA. como parte convocante, y como convocada la sociedad SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A. y SOON HO PARK. El Tribunal ordenó correr el respectivo traslado de la demanda y sus anexos a la parte convocada por el término de diez (10) días, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 428 del Código de Procedimiento Civil; así como también por Secretaría la notificación personal del Auto al representante legal de la entidad convocada, o su apoderado, según fuere el caso.

La apoderada judicial del señor SOON HO PARK interpuso recurso de reposición contra el Auto No. 1 del 23 de marzo de 2006, al considerar que existía falta de competencia y caducidad. Se corrió traslado al apoderado de la parte convocante, quien manifestó que no era la oportunidad procesal pertinente para interponer el recurso por cuanto no había sido notificado el Auto a la parte convocada y por demás no se había trabado la litis.

El Tribunal al considerar que la competencia del Tribunal sería estudiada en la oportunidad legal, cual es la Primera Audiencia de Trámite, resolvió por Auto No. 2 del 23 de marzo de 2006, no reponer el Auto No. 1 del 23 de marzo de 2006.

En audiencia celebrada el 11 de abril de 2006 (Acta No. 2 de la misma fecha), en la que se encontraban presentes el único Árbitro doctor ÁLVARO BARRERO BUITRAGO y el doctor MARIO POSADA GARCÍA-PEÑA -quien aceptó la designación de Secretario de este Tribunal de arbitramento- éste último informó de la radicación, el 4 de abril de 2006, del escrito de contestación de la demanda, presentado personalmente por la apoderada judicial del señor SOON HO PARK. El Tribunal de arbitramento en vista del informe rendido por el Secretario y con el ánimo de continuar con el normal desarrollo de la controversia arbitral, procedió mediante Auto a decretar la fijación en lista de la contestación de la demanda para darle el correspondiente traslado por el término legal. Adicionalmente decretó la modificación de la sede de la Secretaría del Tribunal, habiendo quedado en la Carrera 7 No. 71-52, Torre B, Ofc. 902, Teléfono 313 0208, Fax: 317 6546 de Bogotá. También señaló la siguiente audiencia para el día 10 de mayo de 2006. Por último, ordenó la notificación personal del Auto a los apoderados judiciales de la parte convocante y convocada.

De acuerdo con lo consignado en el Acta No. 3 de fecha 28 de abril de 2006, ese día se reunieron el único Árbitro doctor ÁLVARO BARRERO BUITRAGO y el Secretario del Tribunal doctor MARIO POSADA GARCÍA-PEÑA. Éste último informó de la notificación personal del Auto No. 1 de fecha 11 de abril de 2006 al apoderado de la parte convocante, al igual que de la remisión de sendas citaciones para que los apoderados de las partes demandadas comparecieran a notificarse del

mismo Auto, sin que a la fecha 28 de abril de 2006 se hubiesen acercado a la Secretaría del Tribunal. El Tribunal de Arbitramento en tal fecha mediante Auto, pospuso la audiencia de conciliación programada para el 10 de mayo, para que la misma tuviera lugar el 17 de mayo de 2006. Por último, ordenó la notificación personal del Auto a los apoderados judiciales de la parte convocante y convocada.

En el Acta No. 4 del 17 de mayo de 2006 quedó consignada la realización de la audiencia de conciliación. En ella estuvieron reunidos el Árbitro único doctor ÁLVARO BARRERO BUITRAGO, el Secretario del Tribunal doctor MARIO POSADA GARCÍA-PEÑA, el doctor JUAN GUILLERMO ZEA OSORIO apoderado especial de INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA. y su representante legal SARA IVONNE CUBILLOS. También se encontraba en representación del señor SOON HO PARK como parte convocada, la doctora CONSTANZA RUBIO LLANO, estando igualmente presente el señor SOON HO PARK. Asistió el doctor JOSÉ ARMANDO PINTO DELGADO, como apoderado especial de SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A., según poder que se adjuntó en la audiencia. La Secretaría del Tribunal informó, que el día 20 de abril de 2006 se enviaron citaciones a las partes convocadas con el fin de comparecer a notificarse del Auto No. 2 de fecha 11 de abril de 2006. Que con motivo de esa citación, solamente la apoderada del señor SOON HO PARK se comunicó con la Secretaría del Tribunal. Adicionalmente informó que debido a la no comparecencia de la sociedad SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A., se entregó un aviso a la parte interesada para surtir la notificación por aviso como dispone el artículo 320 del C.P.C., del Auto admisorio de la demanda y de los Autos proferidos contenidos en las Actas No. 2 y 3. Iniciada la audiencia, SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A. manifestó no tener ánimo conciliatorio y el Tribunal profirió por Auto No. 1 la continuación del procedimiento arbitral, continuando con la fijación de los gastos y honorarios. También se le reconoció personería jurídica al doctor JOSÉ ARMANDO PINTO DELGADO, para actuar en nombre de SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A. Ejecutoriado el Auto No. 1 el Tribunal profirió Auto No. 2 en el cual, habida consideración de lo expuesto por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en Sentencia T-1100122030002004-01000-01 proferida el 10 de febrero de 2005 y habiéndose configurado la relación jurídica procesal, se resolvió fijar los honorarios y gastos de conformidad con las tarifas y lineamientos del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá; habiendo quedado el Auto notificado en estrados.

El día 7 de junio del presente año, se celebró una nueva audiencia (Acta No. 5), a la que asistieron el doctor ÁLVARO BARRERO BUITRAGO como único Árbitro y el doctor MARIO POSADA GARCÍA-PEÑA como Secretario del Tribunal. La Secretaría del Tribunal informó, que el día 30 de mayo de 2006 y estando dentro del termino legal, la doctora CONSTANZA RUBIO LLANO actuando es calidad de apoderada especial de la sociedad SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A., radicó escrito de contestación de demanda, adjuntando para ello poder especial otorgado por el representante legal de la compañía. Por último informó que dentro del término

previsto para ello, las partes consignaron el 100% del monto correspondiente a honorarios y gastos fijados por el Tribunal de arbitramento. A continuación, el Tribunal por Auto No. 1 del Acta No. 5, reconoció personería a la doctora CONSTANZA RUBIO LLANO, para actuar también como apoderada especial de la sociedad SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A. Así mismo, se ordenó la fijación en lista de la demanda por el término legal y se fijó para el día 6 de julio de 2006 la realización de la primera audiencia de trámite. Por último, ordenó la notificación personal del Auto a los apoderados judiciales de la parte convocante y convocada.

#### **4. EL TRÁMITE ARBITRAL**

La primera audiencia de trámite, citada para el 6 de julio de 2006, se desarrolló así:

En ella estuvieron reunidos el Árbitro único doctor ÁLVARO BARRERO BUITRAGO, el Secretario del Tribunal doctor MARIO POSADA GARCÍA-PEÑA, el doctor GUILLERMO ZEA FERNÁNDEZ en calidad de sustituto del doctor JUAN GUILLERMO ZEA OSORIO, según documento aportado en la audiencia, como apoderado especial de INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA. y la doctora CONSTANZA RUBIO LLANO como representante de las dos partes convocadas.

El Árbitro único ordenó dar lectura a la cláusula compromisoria que dio origen a este Tribunal; después se le concedió la palabra al apoderado de la convocante, para que informará sobre las pretensiones formuladas e hiciera una estimación de la cuantía del litigio. A continuación se le confirió la palabra a la apoderada de las partes demandadas, quien se opuso a todas las pretensiones, así como a no dar por ciertos algunos hechos contenidos en el memorial presentado por el apoderado de la convocante.

Posteriormente, se profirió el Auto No. 1 donde resolvió sobre los siguientes puntos:

El Tribunal se declaró plenamente competente para conocer de este proceso arbitral considerando que las actuaciones adelantadas hasta ese momento se habían surtido conforme a la Ley y a la Jurisprudencia, en especial lo que tiene que ver con la sentencia C-1038 de 28 de noviembre de 2002. Así mismo señaló que la cláusula compromisoria aducida por la parte convocante existe y en su contenido comprende las controversias sometidas al presente arbitraje y que dichas controversias reunieron los requisitos de arbitrabilidad exigidos por la Ley, puesto que tuvieron origen en un contrato y versan sobre pretensiones económicas susceptibles de transacción.

Debidamente ejecutoriado el Auto anterior, el Tribunal procedió por Auto No. 2 a resolver sobre las pruebas pedidas por las partes, en el que dispuso tener como prueba los documentos anexados a la demanda (relacionados en el folio 9 del escrito de la demanda), con el valor que les atribuye la Ley. Adicionalmente el Tribunal decretó los testimonios solicitados en la demanda, de los señores: JUAN CARLOS SÁCHICA, SONIA SILVA DE BOTERO, ALFONSO SOTO y MARIAN AYALA. En cuanto a la declaración de la señora YVONE CUBILLOS UEBJE, el Tribunal dispuso que no

hubiera lugar a recibir el testimonio habida cuenta de que en Autos obra la correspondiente certificación de la Cámara de Comercio donde consta que dicha persona tiene la condición de representante legal de la convocada. También el Tribunal decretó la práctica de un dictamen pericial, por parte de un perito experto en avalúos y asuntos económicos, versado sobre los puntos y el cuestionario a que hacen referencia los puntos 1, subnumerales 1.1 a 1.7; 2, subnumerales 2.1 a 2.5 y 3, subnumerales 3.1 a 3.3 (Folios 15 a 16 del Cuaderno Principal No. 1), y en consecuencia designó como perito al señor JULIO ROBERTO SOTELO NOVOA, y dispuso su posesión ante el Tribunal en la audiencia prevista para el 13 de julio de 2006, y en tal razón ordenó su citación.

De igual forma el Tribunal dispuso frente a las pruebas solicitadas por el convocado, señor SOON HO PARK en su contestación de la demanda, tener como pruebas las documentales solicitadas por la parte convocante. Así mismo, dispuso frente a las pruebas solicitadas por el convocado, la sociedad SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A., tener como pruebas los documentos anexados a la contestación de la demanda (Folios 50 y siguientes del Cuaderno de Pruebas No. 1), y decretar el interrogatorio de parte de la representante legal de la sociedad INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA., así como del testimonio de la señora ADRIANA ARCINIEGAS.

Las dos providencias proferidas en la primera audiencia de trámite quedaron notificadas en estrados.

El día 13 de julio del presente año, se celebró una nueva audiencia (Acta No. 7) dentro del período probatorio, a la que asistieron el doctor ÁLVARO BARRERO BUITRAGO como único Árbitro, el doctor MARIO POSADA GARCÍA-PEÑA como Secretario del Tribunal, el doctor GUILLERMO ZEA FERNÁNDEZ como apoderado especial de la parte convocante y la doctora CONSTANZA RUBIO LLANO como representante de las dos partes convocadas. Iniciada la audiencia tomó posesión de su cargo el señor JULIO ROBERTO SOTELO NOVOA y acto seguido el Tribunal por Auto No. 1 fijó como gastos para el señor perito la suma de \$200.000 con cargo a la parte demandante que solicitó el dictamen pericial, y dispuso como plazo para rendir el dictamen pericial un término de 8 días hábiles, contados a partir de la providencia, siendo el plazo máximo de entrega el día 25 de julio de 2006. Así mismo ordenó, que una vez entregado el dictamen pericial, se diera traslado de este a las partes por Secretaría. Esta providencia quedó notificada en estrados. A continuación, el Tribunal procedió a la práctica del interrogatorio de parte de la representante legal de la sociedad INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA. doctora SARA IVONNE CUBILLOS UEJBE y de los testimonios de los señores JUAN CARLOS SÁCHICA NOCOVE, SONIA YADIRA SILVA MURCIA, ALFONSO SOTO CHAVES y ADRIANA ARCINIEGAS. Las declaraciones fueron grabadas y se ordenó que de su transcripción se corriera traslado en los términos del artículo 109 del Código de Procedimiento Civil. El apoderado de la parte demandante desistió del testimonio de la señora MARIAN AYALA, y en consecuencia el Tribunal profirió el Auto No. 2 por medio del cual se aceptó el desistimiento, habiendo sido esta providencia notificada en estrados.

El primer día de agosto del presente año, se celebró una nueva sesión (Acta No. 8) dentro del trámite del Tribunal de arbitramento, a la que asistieron el doctor ÁLVARO BARRERO BUITRAGO como único Árbitro y el doctor MARIO POSADA GARCÍA-PEÑA como Secretario del Tribunal. Éste último informó que de conformidad con lo ordenado por el Tribunal en el numeral 2 del Auto de fecha 13 de julio de 2006, contenido en el Acta del mismo día, se dio traslado del experticio presentado por el señor perito. Adicionalmente informó, que dentro del término legal la parte convocante radicó escrito de solicitud de aclaraciones y complementación, y que la parte convocada radicó escrito objetando el dictamen por error grave. Acto seguido, el Tribunal profirió el Auto No. 1 donde resolvió ordenar que el señor perito diera aclaración y complementación del dictamen pericial en los términos de la solicitud presentada por la parte demandante, a más tardar el día 11 de agosto de 2006. También ordenó dar traslado por Secretaría a las aclaraciones y complementaciones cuando se hubiesen entregado y dar curso a la objeción. Así mismo fijó los honorarios del señor perito y ordenó la cancelación de estos por la parte demandante quien solicitó la prueba, previa entrega al Tribunal de una relación de gastos efectuados por el señor perito y debidamente soportados. Por último, ordenó la notificación personal del Auto a los apoderados judiciales de la parte convocante y convocada.

El día 23 de agosto del presente año, se celebró una nueva sesión (Acta No. 9) dentro del trámite del Tribunal de arbitramento, a la que asistieron el doctor ÁLVARO BARRERO BUITRAGO como único Árbitro y el doctor MARIO POSADA GARCÍA-PEÑA como Secretario del Tribunal. Éste último informó que de conformidad con lo ordenado por el Tribunal en el Auto No. 1 de fecha 1 de agosto de 2006, contenido en el Acta del mismo día, se dio traslado del escrito de aclaraciones y complementaciones presentado por el señor perito y se recordó que en el expediente reposa un escrito de objeción al dictamen pericial por error grave presentado por la señora apoderada de las partes convocadas. A continuación, el Tribunal por Auto No. 1 resolvió poner en conocimiento de las partes la fijación en lista del escrito de objeción por error grave, en los términos del artículo 108 del C.P.C., y ordenó la notificación personal del Auto a los apoderados judiciales de la parte convocante y convocada.

El día 6 de septiembre de 2006, se celebró una nueva sesión (Acta No. 10) dentro del trámite del Tribunal de arbitramento, a la que asistieron el doctor ÁLVARO BARRERO BUITRAGO como único Árbitro y el doctor MARIO POSADA GARCÍA-PEÑA como Secretario del Tribunal. Éste último informó que dentro del traslado del escrito de objeciones las partes radicaron sendos documentos. Las partes convocadas, el 28 de agosto de 2006, un escrito donde solicita que se “requiera a la parte convocante para que exhiba el documento contentivo del inventario realizado a la fecha de suscripción del contrato de arrendamiento sobre el apartamento ubicado en la Avenida Carrera 15 No. 127A-33, Apartamento 804.” Igualmente en el documento presentado, la apoderada de estas partes se ratifica en la objeción grave contra el dictamen pericial realizado por el señor perito. La parte convocante, una comunicación radicada el 23 de agosto de 2006, mediante la cual adjunta un

cheque de gerencia por un monto de \$2.040.000, correspondientes a los honorarios fijados al señor perito. Posteriormente un escrito radicado el 29 de agosto de 2006, mediante el cual solicita como prueba adicional para resolver la objeción presentada por las convocadas, el testimonio del señor JOSÉ FERLEIN FRANCO GONZÁLES, quien asesoró en calidad de especialista al señor perito en su dictamen. Acto seguido el Tribunal resolvió, que en relación con el cheque de los honorarios del perito entregado por el apoderado de la sociedad convocante, el Tribunal de conformidad con el inciso 2 del artículo 239 del C.P.C., dejaría los fondos depositados a la orden del Presidente del Tribunal. También ordenó a la parte convocante allegar al expediente, si lo tuviere, el documento contentivo del inventario realizado a la fecha de suscripción del contrato de arrendamiento sobre el apartamento ubicado en la Avenida Carrera 15 No. 127A-33, Apartamento 804. Así mismo, ordenó recepcionar el testimonio del señor JOSÉ FERLEIN FRANCO GONZÁLES, quien asesoró en calidad de especialista al señor perito en su dictamen. Por último indicó que adelantadas las pruebas adicionales ordenadas en el Auto, el Tribunal decidiría sobre la objeción por error grave interpuesta por la apoderada de las convocadas en el Laudo arbitral, y ordenó la notificación personal del Auto a los apoderados judiciales de la parte convocante y convocada.

El día 21 de septiembre de 2006, se celebró una nueva sesión (Acta No. 11) dentro del trámite del Tribunal de arbitramento, a la que asistieron el doctor ÁLVARO BARRERO BUITRAGO como único Árbitro y el doctor MARIO POSADA GARCÍA-PEÑA como Secretario del Tribunal. Éste último informó que reposa en el expediente un escrito suscrito por el apoderado del convocante doctor GUILLERMO ZEA FERNÁNDEZ, recibido el 12 de septiembre de 2006, en el que manifiesta que no obra en los archivos de INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA. el documento contentivo del inventario realizado a la fecha de suscripción del contrato de arrendamiento sobre el apartamento ubicado en la Avenida Carrera 15 No. 127A-33. Apartamento 804, y que en el momento procesal oportuno postularía los argumentos en virtud de los cuales la ausencia del inventario de ninguna forma podría justificar la objeción pretendida por las convocadas; y así mismo, desiste del testimonio del señor JOSÉ FERLEIN FRANCO GONZÁLES. A continuación, el Tribunal por Auto resolvió aceptar el desistimiento del testimonio del señor JOSÉ FERLEIN FRANCO GONZÁLES, e informar a la convocada que el documento referido en el informe secretarial reposa en el expediente. Adicionalmente, el Tribunal fijó como fecha el 28 de septiembre de 2006, para que tuviera lugar la audiencia de alegatos. Por último se ordenó notificar a las partes en los términos de Ley.

El día 28 de septiembre del presente año, se celebró la audiencia de alegatos (Acta No. 12), a la que asistieron el doctor ÁLVARO BARRERO BUITRAGO como único Árbitro, el doctor MARIO POSADA GARCÍA-PEÑA como Secretario del Tribunal, el doctor GUILLERMO ZEA FERNÁNDEZ como apoderado especial de la parte convocante y la doctora CONSTANZA RUBIO LLANO como representante de las dos partes convocadas. Inicialmente se le concedió la palabra al doctor ZEA FERNÁNDEZ, quién en forma sucinta procedió a comunicar oralmente sus alegatos, los cuales



están contenidos en el memorial que entregó por Secretaría. Acto seguido, se le concedió la palabra a la doctora RUBIO LLANO, quien también en forma breve presentó sus alegatos de conclusión, condensados en un escrito que aportó. A continuación, el Tribunal por Auto resolvió señalar para el 19 de octubre de 2006, a las 8:00 AM, en la Sede del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, la audiencia en la cual se proferiría el Laudo del proceso arbitral. La providencia quedó notificada en estrados a los apoderados de las partes.

El día 11 de octubre de 2006, se celebró una nueva sesión (Acta No. 13) dentro del trámite del Tribunal de arbitramento, a la que asistieron el doctor ÁLVARO BARRERO BUITRAGO como único Árbitro y el doctor MARIO POSADA GARCÍA-PEÑA como Secretario. El Tribunal con el fin de continuar con el desarrollo de la controversia arbitral, por Auto resolvió posponer la audiencia de Laudo del presente trámite arbitral, prevista para el jueves 19 de octubre de 2006, para que la misma tuviera lugar el 16 de noviembre de 2006, a las 8:00 AM, en la sede del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. Por último, ordenó la notificación personal del Auto a los apoderados judiciales de la parte convocante y convocada.

#### **5. NOTIFICACIÓN Y CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

Como se mencionó anteriormente y debidamente notificada la doctora CONSTANZA RUBIO LLANO como representante de las dos partes convocadas, le dio oportunamente contestación a la demanda introductoria de este proceso, de la cual se dio traslado a la contraparte.

#### **6. LA AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN**

Tal como quedó descrito en los puntos anteriores, en el Acta No. 4 del 17 de mayo de 2006 quedó consignada la realización de la audiencia de conciliación, donde la convocada SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A. manifestó no tener ánimo conciliatorio y en virtud de tal, el Tribunal profirió por Auto No. 1 ordenando la continuación del procedimiento arbitral.

#### **7. TÉRMINO DEL PROCESO**

En la cláusula compromisoria que dio origen al Tribunal no se encuentra fijado el término de duración del mismo, motivo por el cual es aplicable el artículo 103 de la Ley 23 de 1991, que modificó el artículo 19 del Decreto 2279 de 1989, recogida en el artículo 126 del Decreto 1818 de 1998, normas de acuerdo con las cuales, ante el silencio de las partes, aquél es de seis (6) meses contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite. En el presente proceso, ésta

se celebró el día 6 de julio de 2006. Se encuentra entonces el Tribunal dentro del término legal para proferir el presente Laudo.

## **8. PRESUPUESTOS PROCESALES**

Los presupuestos procesales de competencia, capacidad para ser partes y para comparecer en juicio y demanda en forma se encuentran claramente reunidos en el presente proceso; no apareciendo tampoco ninguna causal de nulidad capaz de invalidar lo actuado.

## **CAPÍTULO II**

### **CONTROVERSIAS SOMETIDAS AL CONOCIMIENTO DEL TRIBUNAL**

#### **1. LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA**

La demanda contenida en la solicitud de convocatoria del proceso arbitral contiene las siguientes pretensiones:

**Primera:** Que se declare que EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO se renovó automáticamente el 5 de junio de 2005 respecto del arrendatario SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A.

**Segunda:** Que se declare el incumplimiento contractual en el cual incurrió la convocada SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A., al no haber pagado a INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA. los cánones mensuales objeto de EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO causados durante todos los meses comprendidos entre el 5 de junio de 2005 y enero 31 de 2006.

**Tercera:** Que se declare el incumplimiento contractual en el cual incurrió la convocada SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A., al no haber pagado los servicios públicos de energía, agua - alcantarillado, teléfono y gas del apartamento objeto CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, causados durante todos los meses comprendidos entre el 5 (sic) junio de 2005 y el 31 de enero de 2006.

**Cuarta:** Que se declare el incumplimiento contractual en el cual incurrió la convocada SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A., al no haber pagado la cuotas de administración del apartamento objeto de EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, causadas durante todos los meses comprendidos entre el 5 (sic) junio de 2005 y el 31 de enero de 2006.

**Quinta:** Que se declare el incumplimiento contractual en el cual incurrieron y vienen incurriendo los arrendatarios SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A. y SOON HO PARK, por no haber cuidado en la forma en que estaban obligados, legal y contractualmente, el apartamento objeto de EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, ocasionando y no arreglando o sufragando los daños materiales generados sobre este bien inmueble, referidos e individualizados en el literal a) del anterior hecho 8 de la presente solicitud de convocatoria.

**Sexta:** Solicito se declare que EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO terminó, el 1 de febrero de 2006, por la decisión de INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA. adoptada en razón de los incumplimientos contractuales de SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A. referidos en las anteriores pretensiones segunda a quinta.

**Séptima:** Que en virtud de las declaratorias de incumplimiento contractual que sean efectivamente decretadas frente a las anteriores pretensiones segunda, tercera, cuarta y quinta, se condene a la convocada SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A. a pagar a la convocante INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA. el valor de la Cláusula Penal consagrada en el numeral Décimo Primero de EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

**Octava:** Que en virtud de la declaratoria de incumplimiento contractual referida en la anterior pretensión segunda, se condene a la convocada SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A., a pagar a la convocante INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA. el valor total de los cánones mensuales de arrendamiento no pagados y causados respecto del EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO durante todos los meses comprendidos entre el 5 de junio de 2005 y el 31 enero de 2006.

**Novena:** Que en virtud de la declaratoria de incumplimiento contractual referida en la anterior pretensión tercera, se condene a la convocada SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A., a pagar a la convocante INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA. el valor total de los servicios públicos de energía, agua-alcantarillado, teléfono y gas, no pagados y causados respecto del apartamento objeto de EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO durante todos los meses comprendidos entre el 5 de junio de 2005 y el 31 de enero de 2006.

**Décima:** Que en virtud de la declaratoria de incumplimiento contractual referida en la anterior pretensión cuarta, se condene a la convocada SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A., a pagar a la convocante INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA. el valor total de las cuotas de administración, no pagadas y causados respecto del apartamento objeto de EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO durante todos los meses comprendidos entre el 5 de junio de 2005 y el 31 de enero de 2006.

**Décima Primera:** Solicito que para el cálculo del valor de las condenas solicitadas en las anteriores pretensiones séptima, octava, novena y décima, se tenga como base el respectivo dictamen que rinda el perito nombrado dentro del presente proceso. Peticiono que los valores de

estas condenas solicitadas en las anteriores pretensiones séptima, octava, novena y décima, sean debidamente indexados de acuerdo con la tabla de Índices de Precios al Consumidor (IPC) certificada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas –DANE. Las indexaciones peticionadas deberán calcularse, con la intervención del aludido perito nombrado para tal fin, desde el 5 de junio de 2005 hasta la fecha límite del Tribunal para proferir su Laudo.

**Décimo Segunda:** Que en virtud de la declaratoria de incumplimiento contractual referida en la anterior pretensión quinta, se condene a la convocada SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A., a pagar a la convocante INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA, el valor de los daños materiales ocasionados sobre el apartamento objeto de EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, daños referidos en el literal a) del hecho 8 de la presente solicitud de convocatoria. Peticiono que el valor de la condena solicitada en esta pretensión sea de quince millones de pesos moneda corriente (\$15.000.000) o en su defecto del valor de los perjuicios que logren corroborarse durante el presente trámite, teniendo en cuenta los estudios privados arrimados al expediente y los resultados del dictamen que sea rendido por el perito nombrado dentro del proceso. Cualquiera sea el valor de la condena impuesta en razón de esta pretensión se solicita su indexación de acuerdo con la tabla de *índices de Precios al Consumidor (IPC)* certificada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas - DANE. La indexación peticionada deberá calcularse, con la intervención del perito nombrado para tal fin, desde el 5 de junio de 2005 hasta la fecha límite del Tribunal para proferir su Laudo.

**Décima tercera:** Que en virtud de la declaratoria de terminación de EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, referida en la anterior pretensión sexta, se condene a SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A., a pagar a la convocante INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA., los perjuicios materiales en calidad de lucro cesante, ocasionados por la mencionada terminación contractual en la cual se vio obligada a incurrir INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA en razón de los incumplimientos contractuales de SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A. Perjuicios estos consistentes en el valor de los cánones correspondientes a los meses que estaban presupuestados para la vigencia de EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y que se dejaron de causar y pagar en razón de la referida terminación del acuerdo. Para el cálculo del valor de esta condena, deberá tenerse en cuenta el respectivo dictamen que rinda el perito nombrado dentro del presente proceso. Cualquiera sea el valor de la condena impuesta en razón de esta pretensión se solicita su indexación de acuerdo con la tabla de *índices de Precios al Consumidor (IPC)* certificada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas - DANE. La indexación peticionada deberá calcularse, con la intervención del perito nombrado para tal fin, desde el mes de enero de 2006 hasta la fecha límite del Tribunal para proferir su Laudo.

**Décimo cuarta:** Subsidiaria de las pretensiones primera, segunda, tercera, cuarta, sexta, octava, novena, décima, décimo primera y décima tercera: En caso de que el Tribunal no declare probadas las anteriores pretensiones primera, segunda, tercera, cuarta, sexta, octava, novena, décima, décimo primera y décima tercera, solicito que en virtud de la declaratoria de incumplimiento contractual referida en la anterior pretensión quinta, se condene solidariamente a los convocados SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A. y SOON HO PARK, a pagar a la convocante INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA, los perjuicios materiales que esta última ha sufrido en razón de los daños, referidos en el hecho 9, ocasionados al apartamento objeto de EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. Estos perjuicios materiales consisten en los montos de dinero que INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA, por un lado, ha dejado de percibir y, por otra parte, ha debido pagar, en razón de la imposibilidad efectiva que le asiste desde junio de 2005 para disponer del mencionado apartamento, situación esta acaecida en virtud de los referidos daños materiales que pesan sobre el apartamento. Solicito que el monto de la condena solicitada en esta pretensión se determine por los perjuicios que sean efectivamente probados durante el proceso, para lo cual deberán tenerse en cuenta los (sic) cualquiera sea el valor de la condena impuesta en razón de esta pretensión se solicita su indexación de acuerdo con la tabla de *Índices al Precios al Consumidor* (IPC) certificada con el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas – DANE. La indexación peticionada deberá calcularse, intervención del aludido perito nombrado para tal fin, desde el 5 de junio de 2005 hasta la fecha límite del Tribunal para proferir su Laudo.

**Décima Quinta:** Que en virtud de las declaraciones de incumplimiento y las condenas que sean decretadas en el proceso, se condene solidariamente a SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A., y SOON HO PARK, a pagar a la convocada INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA., las costas y las agencias en derecho suscritas por el presente trámite arbitral.

## **2. LAS EXCEPCIONES Y MEDIOS DE DEFENSA PROPUESTOS POR LA DOCTORA CONSTANZA RUBIO LLANO, COMO REPRESENTANTE DE LAS DOS PARTES CONVOCADAS, EN LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

La contestación a la demanda contenida en el proceso arbitral contiene las siguientes:

**2.1 La doctora CONSTANZA RUBIO LLANO, obrando primero como apoderada especial debidamente constituida de SOON HO PARK el 4 de abril de 2006 propuso:**

EN CUANTO LAS PRETENSIONES

Me opongo a la prosperidad de todas y cada una de las pretensiones por considerarlas, no solo improcedentes, sino carentes de fundamento no sólo de hecho sino de derecho frente a mi representado.

Con respecto a las pretensiones de la convocante, me permito presentar la siguiente EXCEPCIÓN:

AUSENCIA DE CAUSA PARA DEMANDAR A SOON HO PARK.

A voces del Art. 1602 de C.C. "Todo contrato legalmente celebrado es una Ley para los contratantes", por tanto, mientras el acuerdo no sea invalidado por causas legales o por la mutua voluntad de los contratantes (parte final de la misma norma), se impone para ellos el deber de su cumplimiento lo que deberán hacer de buena fe quedando obligados no sólo a lo que reza el contrato si no también a todas las cosas que emanan de la naturaleza de la obligación o que la ley declare como pertenecientes a ella (Art. 1603 ib)

A su vez el CAPITULO IV. Del C.C. señalada DE LA EXPIRACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE COSAS

Articulo 2008. CAUSALES DE EXPIRACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE COSAS. El arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos, especialmente:

1. Por la destrucción total de la cosa arrendada.
2. Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo.
3. Por la extinción del derecho del arrendador, según las reglas que más adelante se expresarán.
4. Por sentencia de juez o de prefecto en los casos que la ley ha previsto.

A su vez el Artículo 21 de la ley 820 del 2003: contempla Terminación por mutuo acuerdo.

Las partes, en cualquier tiempo, y de común acuerdo podrán dar por terminado el contrato de vivienda urbana

De lo anterior podemos decir que: existe la posibilidad de dar por terminado el contrato de arrendamiento cuando las partes de común acuerdo así lo disponen: sin que ello signifique que se contraríen las disposiciones del Art. 24 de la ley 820 del 2003, que señala Terminación por parte del arrendatario.

Son causales para que el arrendatario pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada del arrendador o por que incurra en mora en pagos que estuvieren a su cargo. En estos casos el arrendatario podrá optar por asumir el costo del restablecimiento del servicio y descontarlo de los pagos que le corresponda hacer como arrendatario.
2. La incursión reiterada del arrendador en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal por el arrendatario del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva.
3. El desconocimiento por parte del arrendador de derechos reconocidos al arrendatario por la Ley o contractualmente.
4. El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial, o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento. Cumplidas estas condiciones el arrendador estará obligado a recibir el inmueble; si no lo hiciere, el arrendatario podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad competente, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente.
5. El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso el arrendatario no estará obligado a invocar causal alguna diferente a la de su plena voluntad, ni deberá indemnizar al arrendador.

De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado.

Es que el querer de las partes contratantes del contrato de arrendamiento se estableció en su cláusula décima cuarta que no obstante haberse estipulado término del contrato, los arrendatarios

asumirían la obligación de manifestar su intención expresa de no renovarlo, con treinta (30) días de antelación al vencimiento del mismo, ello significa que dicho término operaba para cualquiera de las prorrogas.

Y es así, que existe la aceptación expresa por parte del apoderado de la parte convocante en el HECHO QUINTO de la demanda (art. 197 del C. P.C.), que con respecto a mi cliente la sociedad aceptó la terminación del contrato de arrendamiento con respecto al inmueble al que se refiere el mismo. Ello determina que no existe relación jurídica entre la convocante con mi cliente que los ligue y que permita inferir que de él pueda exigir lo pretendido ya que ese vínculo contractual no está operando por la aceptación expresa de la solicitud de no renovación que le fuera comunicada y de la cual se aportara copia con fecha 23 de marzo de 2005.

***2.2 La doctora CONSTANZA RUBIO LLANO, obrando como apoderada especial debidamente constituida de SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A. el 30 de mayo de 2006 propuso:***

EN CUANTO LAS PRETENSIONES

Me opongo a la prosperidad de todas y cada una de las pretensiones por considerarlas, no solo improcedentes, sino carentes de fundamento no sólo de hecho sino de derecho frente a mi representada.

Con respecto a las pretensiones de la convocante, me permito presentar las siguientes EXCEPCIONES:

AUSENCIA DE CAUSA PARA DEMANDAR A LA SOCIEDAD SAMSUNG ELECTRONICS.

A voces del Art. 1602 del C. C. "Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes", por tanto, mientras el acuerdo no sea invalidado por causas legales o por la mutua voluntad de los contratantes (parte final de la misma norma), se impone para ellos el deber de su cumplimiento lo que deberán hacer de buena fe quedando obligados no sólo a lo que reza el contrato sino también a todas las cosas que emanan de ta naturaleza de la obligación o que la ley declare como pertenecientes a ella (art. 1603 ib.)



A su vez el CAPITULO IV Del C.C. señala DE LA EXPIRACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE COSAS

ARTICULO 2008. CAUSALES DE EXPIRACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE COSAS. El arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos, y especialmente:

1. Por la destrucción total de la cosa arrendada.
2. Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo.
3. Por la extinción del derecho del arrendador, según las reglas que más adelante se expresarán.
4. Por sentencia de juez o de prefecto en los casos que la ley ha previsto.

A su vez el Art. Artículo (sic) 21 de la ley 820 del 2003: contempla Terminación por mutuo acuerdo.

Las partes, en cualquier tiempo, y de común acuerdo podrán dar por terminado el contrato de vivienda urbana.

De lo anterior podemos decir que: existe la posibilidad de dar por terminado el contrato de arrendamiento cuando las partes de común acuerdo así lo disponen: sin que ello signifique que se contraríen las disposiciones del Art. Artículo 24 de la ley 820 del 2003, que señala terminación por parte del arrendatario.

Son causales para que el arrendatario pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada del arrendador o porque incurra en mora en pagas que estuvieren a su cargo. En estos casos el arrendatario podrá optar por asumir el costo del restablecimiento del servicio y descontarlo de los pagos que le corresponda hacer como arrendatario.
2. La incursión reiterada del arrendador en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal por el arrendatario del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva.
3. El desconocimiento por parte del arrendador de derechos reconocidos al arrendatario por la Ley o contractualmente.

4. El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento.

Cumplidas estas condiciones el arrendador estará obligado a recibir el inmueble; si no lo hiciere, el arrendatario podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad competente, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente.

5. El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando de previo aviso escrito al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso el arrendatario no estará obligado a invocar causal alguna diferente a la de su plena voluntad, ni deberá indemnizar al arrendador.

De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado:

Es que el querer de las partes contratantes sin contrariar los principios determinante de la ley, se acordó en el contrato en su cláusula DECIMA CUARTA que no obstante haberse estipulado término del contrato, los arrendatarios asumirían la obligación de manifestar su intención expresa de no renovarlo, con treinta (30) días de antelación al vencimiento del mismo, ello significa que dicho término operaba para cualquiera de las prórrogas

Y es así, que existe la aceptación expresa de la terminación del contrato por parte de la convocante con respecto al inmueble objeto del mismo. Ello determina que no existe relación jurídica entre la convocante con la sociedad que represento y que permita inferir que de él pueda exigir lo pretendido ya que ni el vínculo contractual ni la renovación están operando por la aceptación expresa de la arrendadora de la terminación del contrato.

**ACEPTACION DE LA TERMINACION DE LA RELACIÓN CONTRACTUAL DADO EL PRINCIPIO DE SOLIDARIDAD:**

Señala el Artículo 7 de la Ley 820 del 2003, "SOLIDARIDAD". Los derechos y las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento son solidarios. Tanto entre arrendadores como entre arrendatarios. En consecuencia, la restitución del inmueble y las obligaciones económicas derivadas del contrato, pueden ser exigidas o cumplidas por todos o cualquiera de los arrendadores a todos o cualquiera de los arrendatarios, o viceversa.

Existiendo y determinando en los contratos de vivienda urbana el principio de solidaridad, puede a su arbitrio el arrendador solicitar el cumplimiento del contrato así como la entrega formal del bien objeto del mismo sobre los arrendatarios o con respecto a uno de ellos.

A su vez pueden los arrendatarios exigir también el conocimiento de las obligaciones por parte del arrendador.

Si la ley ha determinado éste principio es con finalidad exclusiva de facilitar y acelerar la culminación de este tipo de relaciones, pues se presentan casos en que no se localizan algunas personas que han suscrito los contratos, incurriéndose por ello en la demora injustificada de entrega de los inmuebles, ocasionándose así, perjuicios para los firmantes del contrato:

Por tal motivo y dado el principio aquí analizado y transcrito, operó la terminación del contrato de arrendamiento base de la acción, pues siendo el señor SOON HO PARK arrendatario solidario, sin que mediara comunicación por parte de SAMSUNG ELECTRONICS, el primero comunicó anticipadamente a la convocante, su deseo de no renovar el contrato, como efectivamente fue aceptada pues así lo indican los comunicados que se allegan. Y es que no puede por este hecho entenderse que se terminó con respecto a uno y se renovó con respecto al otro. Interpretación equivocada por parte del profesional que representa a INVERSIONES INTERGLOBAL.

Por todo lo anterior sin mayores pronunciamientos y por ley debemos señalar que:

Primero: operó la solicitud de terminación de no prórroga del contrato para los dos arrendatarios, dado el principio de solidaridad.

Segundo: operó para ambos arrendatarios la aceptación de no prórroga del contrato dada la comunicación dirigida a SAMSUNG ELECTRONICS por parte de la convocante en razón a la solidaridad.

Tercero: no ha operado la cláusula de renovación para SAMSUNG ELECTRONICS S.A.

COBRO DE LO NO DEBIDO RESPECTO DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO, CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN, SERVICIOS PUBLICOS CON RESPECTO A LOS SUPUESTOS DAÑOS DEL INMUEBLE Y CLÁUSULA PENAL.

Como en éste (sic) caso operó de pleno derecho la terminación del contrato para los arrendatarios, por los hechos expresos de aceptación ya explicados anteriormente, podemos señalar que no existe motivo ni causa legal alguna, para pretender el cobro de los enunciados CANONES DE ARRENDAMIENTO, CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN, SERVICIOS PUBLICOS, PERJUICIOS CON RESPECTO A LOS SUPUESTOS DAÑOS DEL INMUEBLE Y CLAUSULA PENAL, pues estos no se causaron, ya que el contrato se había terminado en legal forma; esto es notificado el arrendador con el preaviso correspondiente y aceptado expresamente por el mismo, según se evidencia en las comunicaciones aportadas por la convocante y las que se allegan como prueba con éste (sic) escrito.

Todo lo que se pretende es un enriquecimiento sin causa por parte de la convocante que dadas las circunstancias, ante su negativa de recibir, después de haber aceptado la solicitud de terminación, con bases infundadas reclama ahora una supuesta renovación del contrato con respecto a uno de los arrendatarios desconociendo ante todo, los principios de solidaridad previstos en la ley.

Ahora bien, y en éste (sic) tema hay que hacer énfasis, si se pretende un fallo en derecho con respecto a lo reclamado, lo cierto es que en derecho debe determinarse que no existió renovación alguna, que el contrato se finiquitó debidamente por las partes y como consecuencia de lo anterior no se pueden derivar obligaciones de ninguna naturaleza a partir del día de vencimiento.

**EXCEPCION DE FALTA DE COMPETENCIA PARA DIRIMIR LOS SUPUESTOS PERJUICIOS.**

Es evidente que los perjuicios reclamados en éste asunto no se derivan del contrato mismo, ya que ellos están por fuera del alcance del Tribunal de Arbitramento, pues los mismos deben reclamarse y probarse ante la JUSTICIA ORDINARIA debido a que presuntamente se causaron en la esfera propia de la sociedad convocante, toca necesariamente con su patrimonio si es que llegaren a probarse, situación a todas luces improbable.

### **CAPÍTULO III**

#### **POSICIONES DE LAS PARTES**

## **1. DE LA PARTE CONVOCANTE**

Como fundamentos de hecho de las pretensiones de su demanda, INTERGLOBAL LTDA. propuso los siguientes:

1. El 5 de junio de 2003 la señora AMÉRICA UEJBE DE CUBILLOS, en calidad de propietaria y arrendadora, suscribió contrato de arrendamiento con los convocados a este trámite arbitral, el señor SOON HO PARK y la empresa SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A., respecto al apartamento ubicado en la Avenida 15 No. 127 A – 33 APTO. 804 Torre 2 Conjunto Residencial Parque Central de Bogotá, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50N-711731.
2. El 5 de junio de 2003 los mencionados arrendatarios solidarios recibieron, a plena satisfacción y en perfecto estado, el referido apartamento objeto de EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO e iniciaron el ejercicio de los derechos de uso y goce que les fueron concedidos sobre este bien inmueble.
3. El 3 de febrero de 2004 la señora AMÉRICA UEJBE DE CUBILLOS, en calidad de arrendadora, suscribió con los arrendatarios SOON HO PARK y SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A., un *Otro sí* a EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, mediante el cual se le adicionó la Cláusula Décimo de Novena, en la que las partes acordaron otorgar a la arrendadora el derecho de ceder el contrato.
4. En el mismo documento del *Otro sí* referido en el anterior hecho 5, se consagró la cesión de EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO por parte de la arrendadora AMÉRICA UEJBE DE CUBILLOS a favor de la convocante en este proceso, la empresa INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA., nueva propietaria, para ese instante, del apartamento objeto de EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. Esta cesión fue expresamente aceptada por los convocados.
5. El 23 de marzo de 2005 el arrendatario SOON HO PARK, mediante comunicación escrita remitida a la Carrera 13 No. 82 – 49 Piso 2, informó a la señora AMÉRICA UEJBE DE CUBILLOS su decisión de no prorrogar EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA., una vez conoció esta comunicación aceptó la no renovación de EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO en relación con el arrendatario solidario SOON HO PARK
6. En razón de lo referido en el anterior hecho 5, INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA., a través de su funcionaria YVONNE CUBILLOS, con comunicaciones, escritas (obrantes en SAMSUNG) y verbales, cruzadas entre los meses de abril y mayo de 2005, informó a SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A., la resolución de no renovación contractual adoptada por el señor SOON HO PARK, para que SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A., por su parte, tomara una decisión respecto de su propia renovación o no renovación

de EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y consecuentemente respecto de las posibles actividades de entrega del correspondiente apartamento.

7. El 5 de junio de 2005, por no haberse surtido por parte de SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A., dentro del término establecido, el preaviso escrito consagrado en la Cláusula Décimo Cuarta de EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, este acuerdo se renovó automáticamente frente al arrendatario SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A.
8. Habiéndose generado la referida renovación automática de EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, con posterioridad a dicha generación, en la primera mitad del mes de junio de 2005, se discutió entre SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A., e INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA. (a través de su funcionaria YVONNE CUBILLOS), la posibilidad de terminar anticipadamente por mutuo acuerdo EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. En desarrollo de estas discusiones INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA. mediante comunicaciones escritas y verbales:
  - a. Informó a SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A. los graves daños que pesaban en ese momento sobre el apartamento objeto de EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, ocasionados durante la vigencia de este acuerdo. Estos graves daños fueron señalados por INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA. de la siguiente forma: *Daños en: las maderas y cielos rasos de la sala y el comedor; las campanas, muebles de campanas, mesón y mesas auxiliares de la cocina; los papeles de colgadura de las habitaciones; la puerta corrediza, la biblioteca y el marco interior del estudio; la puerta de acceso, el cielo raso, el antepecho de ventana y el vestier de la alcoba principal; en general la carpintería del apartamento.*
  - b. Informó a SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A, que la única posibilidad contemplada por INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA. para llegar a un acuerdo mutuo que diera por terminado de forma anticipada EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, estaba supeditada a que la entrega del apartamento en cuestión se llevará a cabo habiéndose efectuado, de manera adecuada, los arreglos de los daños referidos en el anterior literal a) del presente hecho.
9. Como resultado de las discusiones referidas en el anterior hecho 8, SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A., y el arrendador INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA, acordaron que SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A., se comprometía a realizar de forma adecuada sobre el apartamento objeto de EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO los arreglos de los daños reclamados por el arrendador, referidos en el literal a) del anterior hecho 8. Y una vez efectuados los mencionados arreglos, en la forma indicada, INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA., accedería a convenir mutuamente con SAMSUNG

ELECTRONICS COLOMBIA S.A. la terminación anticipada de EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y procedería a recibir el bien inmueble objeto del mismo.

10. SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A., hasta la fecha de presentación de esta solicitud de convocatoria, no ha procedido con los adecuados arreglos de los mencionados daños que pesan sobre el apartamento objeto de EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. Por el contrario, los daños aludidos en el numeral a) del anterior hecho 8 se vieron acrecentados mayormente durante junio de 2005.
11. En virtud de lo referido en el anterior hecho 10, desde la segunda mitad de junio de 2005 hasta el mes de noviembre de 2005, INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA. informó en diversas oportunidades a SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A., por escrito y de manera verbal, su decisión de no aceptar la terminación mutua y anticipada de EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y, en consecuencia, su decisión de no recibir el respectivo apartamento hasta tanto se encontrara obligada, legal o contractualmente, a proceder con dicha recepción.
12. Ante las referidas negativas de INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA. para acordar mutuamente la terminación anticipada de EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A., ejecutó las siguientes decisiones, constitutivas de una serie de incumplimientos a EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que han generado serios perjuicios materiales a la convocante:
  - a) Remitió a INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA., por correo, las llaves del apartamento objeto del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. Frente a lo cual, por encontrarse plenamente vigente dicho contrato y no existir obligación a su cargo de recibir, el arrendador, INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA regresó nuevamente a SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A., las mencionadas llaves.
  - b) Dejó de pagar los cánones mensuales de arrendamiento, los servicios públicos (agua, alcantarillado, energía, teléfono, gas) y las cuotas de administración objeto de EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO correspondientes a todos los meses entre junio de 2005 y enero de 2006.
  - c) Decidió no efectuar, y así lo manifestó por escrito, los arreglos adecuados respecto de los graves daños materiales que fueron ocasionados al apartamento objeto de EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, daños estos referidos en el literal a) del anterior hecho 9.
13. En razón de los incumplimientos contractuales referidos en el anterior hecho 12, de los cuales es responsable SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A., y buscando detener los perjuicios que se le venían infringiendo, la convocada INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA., el 1 de febrero de 2006 comunicó por escrito a SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A. su decisión de dar por terminado EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO a partir de ese momento.

## **2. DE LA PARTE CONVOCADA**

Como fundamentos de hecho de las excepciones y medios de defensa se propuso los siguientes:

### **2.1 La doctora CONSTANZA RUBIO LLANO, obrando primero como apoderada especial debidamente constituida de SOON HO PARK el 4 de abril de 2006 propuso:**

En cuanto a los hechos me permito contestarlos de la siguiente manera:

1. AL HECHO PRIMERO: Es cierto, prueba de ello es el contrato aportado.
2. AL HECHO SEGUNDO: Es cierto. Así lo indica el contrato.
3. AL HECHO TERCERO: Es cierto.
4. AL HECHO CUARTO: Es cierto. Así lo demuestra el otro si suscrito y aportado.
5. AL HECHO QUINTO: Es cierto, así lo indica y determina el documento que aportara la parte convocante.
6. AL HECHO SEXTO: No me consta.
7. AL HECHO SÉPTIMO: No me consta.
8. AL HECHO OCTAVO: No me consta.
9. AL HECHO NOVENO: No me consta.
10. AL HECHO DECIMO: No es cierto.
11. AL HECHO ONCE: No me consta.
12. AL HECHO DOCE: No me consta.
13. AL HECHO TRECE: No me consta.

### **2.2 La doctora CONSTANZA RUBIO LLANO, obrando como apoderada especial debidamente constituida de SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A. el 30 de mayo de 2006 propuso:**

EN CUANTO A LOS HECHOS

Me permito contestarlos de la siguiente manera:



1. AL HECHO PRIMERO: Es cierto parcialmente en cuanto a la suscripción del contrato, así lo determina la prueba aportada. No me consta que .
2. AL HECHO SEGUNDO: Es cierta. No obstante la ley determina que la solidaridad debe pactarse en aquellos casos en que la ley no te otorgue esa calidad. Esta posición quedo definida por el Artículo 7 de la Ley 820 de 2003 en contratos de arrendamientos de vivienda urbana.
3. AL HECHO TERCERO: Es cierto parcialmente, no obstante se presentan inconsistencias en cuanto a la verificación de la cesión y a la fecha de la cláusula adicional. Esta es, que si opera la cesión del contrato desde el día 2 de febrero del 2004 ya la señora AMERICA UEJBE DE CUBILLOS no tenía ingerencia para realizar modificación alguna a las cláusulas del mismo el día 3 de febrero de ese mismo año, por lo tanto cualquier adición se considera inexistente, no la aceptamos.
4. AL HECHO CUARTO: Es cierto, en cuanto a la referida nota de cesión que está contemplada en esa adición. No hay prueba que determine que la cesionaria se ala nueva propietaria del inmueble.
5. AL HECHO QUINTO: Es cierto, en cuanto a la solicitud de no prorrogar el contrato por parte de SOON HO PARK, efectivamente presentó la comunicación antes del vencimiento del término contractual. Es cierto en cuanto a que fue aceptado por la cedente, sin olvidar la solidaridad del contrato en los arrendatarios. INVERSIONES INTERGLOBAL, el día 1 de abril de 2005, aceptó can respecto a SAMSUNG ELECTRONICS la terminación del contrato de arrendamiento, expresamente. Razón por la cual con respecto a esta operó de pleno derecho la culminación de la relación contractual.
6. AL HECHO SEXTO. No es cierto todo lo manifestado. Lo anterior queda totalmente desvirtuado con el contenido de la comunicación citada en el hecho anterior, en la cual conforme a la copia que se aporta, que hace parte de las pruebas documentales que se allegan, y que, textualmente señala la aceptación de la terminación del contrato. Es más, en el texto de la misma acusan el recibo de la solicitud de SOON HO PARK, adicionalmente manifiestan o requieren para que el día de entrega el apartamento éste deberá estar pintado y aseado; precisándose el aviso de fecha y hora para recibir. Es más en el hecho quinto de la demanda el apoderado de la convocante ratifica la terminación del contrato respecto del señor SOON HO PARK; hecho que inmediatamente se traslada a SAMSUNG ELECTRONICS por el principio de la solidaridad.

7. AL HECHO SÉPTIMO: No es cierto, no puede operar la cláusula de renovación con respecto a SAMSUNG ELECTRONICS ni con el señor SOON HO PARK pues ya se había producido la aceptación de la solicitud de terminación del contrato. La ley es muy clara, en ningún evento establece que opera la renovación del contrato de arrendamiento por el hecho de que el arrendador se niegue a recibir el inmueble.
8. AL HECHO OCTAVO: No es cierto, que se estuviera hablando de la renovación del contrato. Se trató en algunas comunicaciones respecto del arreglo de los presuntos daños. No obstante estos fueron reparados en su totalidad. Tales arreglos se evidencian en las fotos que se aportan como prueba de ello. Es más allá se observan en algunas ventanas avisos de arrendamiento, que demuestran en forma inequívoca la disposición absoluta que del inmueble ostentaba ya la arrendadora, pues nos preguntamos cómo ofrecer en arrendamiento un bien inmueble que supuestamente no se ha recibido?
- Por lo anteriormente expuesto no se acepta dicha cláusula de renovación que simplemente implica un enriquecimiento sin causa del arrendador al pretender el pago de cánones de arrendamiento, cuotas de administración, servicios públicos y demás sin que estos se hubieren causado. En cuanto al hecho expuesto en el literal B, no es cierto; sólo proviene de la interpretación equivocada que el profesional realiza a los comunicados de parte de la arrendadora.
9. AL HECHO NOVENO: No es cierto, esto debe probarse. Si hubo un compromiso de realizar los arreglos y estos se verificaron. Tan es cierto que a pesar de que el contrato estaba terminado, y aceptado por parte de la cesionaria arrendadora ésta designa a la Señora MARIEN AYALA para que reciba el inmueble. Pero ello no implica que se hubiere renovado el contrato, concepto, que sólo maneja el profesional que representa a la convocante.
10. AL HECHO DECIMO: No es cierto, los presuntos daños ya fueron reparados tal como lo demuestran las fotos aportadas en medio impreso y en CD junto con el concepto emitido por el Arquitecto Néstor Jiménez con base en inspección ocular realizada en el inmueble el día 23 de junio de 2005 cuyo original se adjunta y que se explica por sí solo. Reitero, lo que aquí se pretende es un cobro de lo no debido y un enriquecimiento sin justa causa por parte de la arrendadora.
11. AL HECHO ONCE: No es cierto, todo lo enunciado, éste hecho queda desvirtuado con el comunicado del 1 de abril del 2005, en el que claramente se acepta la solicitud de terminación del contrato. No olvidemos la solidaridad de los arrendatarios.

12 AL HECHO DOCE. Es cierto. SAMSUNG ELECTRONICS con el fin de finiquitar el tema de la entrega del inmueble, ante la negativa de la arrendadora, envió en Junio 22 del 2005 por correo certificado comunicación en la que se resumieron los hechos verificados hasta esa fecha junto con las llaves del inmueble. Ello no implica aceptación de la renovación del contrato. Lo único que prueba es la negativa de parte del arrendador a recibir el inmueble, habiéndose fijado y señalado fecha respectiva. Es más las cartas que obran en el diligenciamiento confirman la total y negligente actitud de la convocante a recibir el inmueble cuando el contrato estaba terminado, tan es así que la arrendadora devuelve SAMSUNG ELECTRONICS las llaves el 6 de Septiembre del 2005 (75 días después) como lo prueba el sello de recibido en SAMSUNG ELECTRONICS. No se acepta la causación de los supuestos cánones, servicios y administración que se pretenden cobrar. El literal C. DE ESTE HECHO, no lo aceptamos por no ser cierto, el comunicado que envió SAMSUNG ELECTRONICS es claro al señalar que no se sufragaran costos de una nueva reestructuración de la madera, pues estos arreglos ya se habían realizado.

13. AL HECHO TRECE: No se acepta este hecho, porque la parte convocante pretende de un escrito, éste es el enviado el 1 de febrero del 2006 concluir de manera unilateral la renovación del contrato, cuando este ya se había terminado por las partes debidamente aceptado conforme a los comunicados que se allegan. La comunicación enviada carece de valor por cuanto el contrato ya se había terminado.

#### **CAPÍTULO IV**

#### **COMPETENCIA DEL TRIBUNAL**

En la primera audiencia de trámite, celebrada el día seis (6) de julio de dos mil seis (2006), después de conceder el uso de la palabra a los apoderados de las partes, el Tribunal mediante Auto No. 1, se declaró plenamente competente para conocer de este proceso arbitral considerando que las actuaciones adelantadas se habían surtido conforme a la Ley y a la Jurisprudencia, en especial lo que tiene que ver con la sentencia C-1038 de 28 de noviembre de 2002. Así mismo señaló que la cláusula compromisoria aducida por la parte convocante y reconocida por la convocada, existe y en su contenido comprende las controversias sometidas al presente arbitraje y que dichas controversias reunieron los requisitos de arbitrabilidad exigidos por la Ley, puesto que

tuvieron origen en un contrato y versan sobre pretensiones económicas susceptibles de transacción, que a la letra dice:

*CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA.- “Las partes acuerdan que en caso de cualquier diferencia entre ellas, por causa y con ocasión de este contrato, se acudirá a la Cámara de Comercio de Bogotá, para que esta (sic) designe un árbitro quien decidirá en derecho. Los gastos de dicho trámite serán asumidos por la parte que resulte vencida en el proceso.”*

## **CAPÍTULO V**

### **CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL**

#### **1. INTERPRETACIÓN DE LA DEMANDA:**

El Tribunal ha hecho un juicioso estudio de la demanda presentada por el doctor JUAN GUILLERMO ZEA OSORIO, obrando como apoderado especial debidamente constituido de INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA., el 7 de febrero de 2006, encontrándola ajustada a Derecho por cumplir con todos y cada uno de los requisitos formales establecidos en los artículos 75 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

Ya en el análisis de fondo, es evidente que el 5 de junio de 2003, la señora AMÉRICA UEJBE DE CUBILLOS suscribió un contrato de arrendamiento de vivienda urbana con los convocados a este trámite arbitral, quienes actuaron en calidad de arrendatarios solidarios. Con posterioridad se suscribió un *Otro sí* al contrato de arrendamiento de vivienda urbana, que adicionó la Cláusula Décimo Novena, otorgando a la arrendadora el derecho a ceder el contrato a favor de la convocante en este proceso; lo cual fue expresamente aceptado por los convocados. También es evidente que el 23 de marzo de 2005 el arrendatario SOON HO PARK mediante comunicación escrita, informó de su decisión de no prorrogar el contrato de arrendamiento.

El abogado de la parte convocante pretende que se declare por parte de este Tribunal, que el contrato de arrendamiento se renovó automáticamente el 5 de julio de 2005 respecto del arrendatario SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A.; que hubo incumplimiento contractual por el no pago de los cánones mensuales objeto del contrato de arrendamiento, por el no pago de los servicios públicos de energía, agua, alcantarillado, teléfono y gas del apartamento objeto del contrato y por el no pago de las cuotas de administración todo causado durante todos los meses comprendidos entre el 5 de junio de 2005 y el 31 de enero de 2006. También que se declare el incumplimiento contractual, por no haber cuidado en la forma en que estaban obligados legal y contractualmente, el apartamento objeto del contrato; así como declarar que el

1 de febrero de 2006 por decisión de INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA. se terminó el contrato de arrendamiento.

En forma subsidiaria a las pretensiones 1°,2°,3°,4°,6°,8°,9°,10°,11° y 13°, en caso de que el Tribunal no las declare probadas y declare el incumplimiento contractual referido en la pretensión 5°, se condene a los convocados a pagar a la convocante los perjuicios materiales referidos en el hecho 9.

Las pretensiones del demandante tienen sus fundamentos de Derecho en el Código Civil, Código de Procedimiento Civil, Ley 56 de 1985 y Decreto 1818 de 1998.

En los alegatos de conclusión, el apoderado de la parte convocante INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA., desde el análisis de las pretensiones principales y subsidiarias hace un examen de los hechos, pruebas y problemas jurídicos en relación con los daños del apartamento objeto del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, y en relación con la renovación automática del contrato. Esto con el fin de exponer sus argumentos para que se declaren probadas las pretensiones presentadas, dentro de las cuales se esgrime que el 5 de junio de 2005, por no haberse surtido por parte de SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A. dentro del término establecido, el preaviso escrito consagrado en la Cláusula Décimo Cuarta del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, este acuerdo se renovó automáticamente y en forma exclusiva frente al arrendatario SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A., problema jurídico fundamental a resolver, con lo que el Tribunal está de acuerdo, por cuanto el alcance que se debe dar al principio de solidaridad está definido por la Ley que rige el contrato objeto de discusión, y porque la terminación del contrato se produjo por INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA. el 1 de febrero de 2006 en razón de los incumplimientos contractuales de la sociedad SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A.

Basado en las argumentaciones y el material probatorio, considera el Tribunal que el incumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento de vivienda urbana por parte de la convocada es evidente, y así lo declarará en el capítulo final, parte resolutive de este Laudo.

## **2. INTERPRETACIÓN DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

El Tribunal ha hecho un juicioso estudio de las contestaciones de la demanda presentadas por la doctora CONSTANZA RUBIO LLANO, primero obrando como apoderada especial debidamente constituida de SOON HO PARK y luego de SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A., el 4 de

abril de 2006 y el 30 de mayo de 2006 respectivamente, encontrándolas totalmente ajustadas a Derecho.

Ya en el análisis de fondo, se dieron por ciertos algunos hechos como la existencia del contrato, la existencia de la cláusula compromisoria, y el objeto del contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado entre las partes; así como la manifestación sobre algunos hechos que no constan, o que no son ciertos. Encuentra el Tribunal que algunos hechos que se dieron por ciertos en los escritos de contestación de la demanda presentados por la doctora CONSTANZA RUBIO LLANO, obrando primero como apoderada especial debidamente constituida de SOON HO PARK el 4 de abril de 2006, se dan por parcialmente ciertos en la contestación de la demanda presentadas por la doctora CONSTANZA RUBIO LLANO, obrando como apoderada especial debidamente constituida de SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A. el 30 de mayo de 2006.

Igual situación se encuentra con algunos hechos que no constaban en la contestación de la demanda presentadas por la doctora CONSTANZA RUBIO LLANO, obrando primero como apoderada especial debidamente constituida de SOON HO PARK el 4 de abril de 2006, y que aparecen posteriormente como no ciertos en la contestación de la demanda presentadas por la doctora CONSTANZA RUBIO LLANO, obrando como apoderada especial debidamente constituida de SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A. el 30 de mayo de 2006.

No obstante lo anterior, y entendiendo el Tribunal la perfecta identidad separada de los dos sujetos convocados que se encuentran representados judicialmente por la apoderada, el Tribunal profiere este Laudo habiendo tenido en cuenta cada uno de los dos documentos de contestación de la demanda, y por eso en adelante se usará la expresión parte convocada para referirse tanto a SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A. y al señor SOON HO PARK.

Este Tribunal considera que la representante de la convocada al referirse a los daños del apartamento objeto del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, reconoce la existencia de estos cuando en el escrito de contestación de la demanda obrando como apoderada especial debidamente constituida de SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A. el 30 de mayo de 2006, al hecho Décimo indica: *"(...) los presuntos daños ya fueron reparados tal y como lo demuestran las fotos aportadas en medio impreso y en CD (...)".* No obstante, el Tribunal con base en el dictamen pericial declarará que los daños no han sido reparados y que en consecuencia procede la condena a repararlos en lo establecido por el señor perito, tal y como se indicará más adelante, cuando se examine el experticio entregado.

La convocada se opuso a todas y cada una de las pretensiones de la demandante y propuso como excepciones la ausencia de causa para demandar a los convocados; la aceptación de la terminación de la relación contractual dado el principio de solidaridad; cobro de lo no debido

respecto de los cánones de arrendamiento, cuotas de administración, servicios públicos, perjuicios con respecto a los supuestos daños del inmueble, cláusula penal, y excepción de falta de competencia para dirimir los supuestos perjuicios.

El Tribunal examinará si existen hechos constitutivos de excepción en el capítulo del análisis probatorio y se pronunciará sobre las mismas en la parte resolutive.

De otro lado, el Tribunal observa que con ocasión de los escritos de contestación de la demanda, no se aportaron por parte de la convocada, suficientes medios probatorios para debatir los hechos y rebatir las pretensiones de la demanda.

Respecto del escrito de alegatos de conclusión presentado por la representante de la convocada, se puede establecer que reafirma los argumentos expresados en los escritos de contestación de la demanda.

### **3. LA LEY APLICABLE AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA Y EL PRINCIPIO DE SOLIDARIDAD**

Como ha quedado descrito, el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, fuente jurídica principal de la controversia presente, fue celebrado el 5 de junio de 2003 –tal y como consta además en la prueba documental denominada “Contrato de Arrendamiento para inmuebles con destinación a Vivienda”, que reposa a folio 1 del Cuaderno de Pruebas No. 1 del expediente- y por lo tanto no le es aplicable la Ley 820 del 10 de julio de 2003, normatividad que fue expedida un mes después.

Y no le es aplicable, porque esta nueva ley, la 820 del 10 de julio de 2003 previó la no aplicación de la misma, respecto de contratos que estuvieran ejecutándose al momento de su expedición. En tal sentido, el artículo 42 contempló:

***“Artículo 42. Régimen aplicable a los contratos en ejecución. Los contratos que se encuentren en ejecución con anterioridad a la vigencia de la presente ley, se regirán por las disposiciones sustanciales vigentes al momento de su celebración.*”**

***Parágrafo. Para todos los efectos legales, las normas relacionadas con las causales de terminación de los contratos de arrendamiento y en especial las previstas para dar por terminado unilateralmente por parte del arrendador son de carácter sustancial y por ende sólo se aplicarán a los contratos que se celebren con posterioridad a la vigencia de esta ley.”***

En este sentido, la Ley 56 de 1985 es la aplicable al contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado entre la señora AMÉRICA UEJBE DE CUBILLOS con los convocados a este trámite arbitral, quienes actuaron en calidad de arrendatarios solidarios y que con posterioridad llevó a la firma de un *Otro sí* al contrato de arrendamiento de vivienda urbana, que adicionó la Cláusula Décimo Novena, otorgando a la arrendadora el derecho a ceder el contrato a favor de la convocante en este proceso; lo cual fue expresamente aceptado por los convocados y se aprecia igualmente en el documento probatorio (folios 5 y 6 del Cuaderno de pruebas).

De esta manera y en aras de establecer si el contrato de arrendamiento presentó o no una renovación automática frente a la sociedad SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A. en la fecha de 5 de junio de 2005, es importante definir los alcances del principio de solidaridad desde la Ley 56 de 1985, aplicable al contrato.

La Ley 56 de 1985 no consagra el principio de la solidaridad en la forma consagrada en el artículo 7 de la Ley 820 de 2003. De esta manera, no le es dable al Tribunal considerar que en virtud de la aplicación de la Ley 56 de 1985 se pueda sostener que la comunicación escrita del 23 de marzo de 2005 del señor SOON HO PARK, donde informó de su decisión de no prorrogar el contrato de arrendamiento (folio 8 del Cuaderno de Pruebas), sea extensiva por virtud de solidaridad a la sociedad SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A.; más aún, cuando la disposición convencional en el contrato celebrado entre el convocante y los convocados, establece en la Cláusula Décimo Cuarta, que existe una renovación tácita del contrato, cuando no se informa la intención expresa de no renovarlo con treinta (30) días de antelación al vencimiento del mismo.

En este sentido, el Tribunal considera que la renovación del contrato se presenta y en virtud de ello la sociedad SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A., debe responder por las pretensiones de los demandantes desde el momento en que ocurrió la renovación del contrato en forma exclusiva para la sociedad SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A. Esto por cuanto la renovación automática frente a la sociedad SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A. en la fecha de 5 de junio de 2005, se presentó y no puede producir efecto jurídico alguno para el señor SOON HO



PARK, como consecuencia de su comunicación escrita del 23 de marzo de 2005 donde informó de su decisión de no prorrogar el contrato de arrendamiento.

En consecuencia, sí resulta plausible exigir la responsabilidad solidaria en aquellas pretensiones que versen sobre consecuencias de hechos ocurridos con anterioridad a la fecha de 5 de junio de 2005, momento en el cual sólo se renovó el contrato para la sociedad SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A. , pero no con posterioridad a dicha fecha, en razón de la manifestación expresa del señor SOON HO PARK antes analizada.

Derivado de lo expuesto, se concluye que la fecha de 5 de junio de 2005 no puede ser la fecha de terminación del contrato, respecto de SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A. Este evento, en el cual se extinguen los efectos jurídicos de la relación contractual, fue fruto de la terminación especial del contrato de arrendamiento por parte del arrendador, soportado en los eventos de incumplimiento por las partes convocadas, el 1 de febrero de 2006, en concordancia con lo dispuesto en la Cláusula Décima Quinta del Contrato de Arrendamiento suscrito y revisado – Causales de Terminación, literal c) y f), que en su tenor literal señalan:

“DECIMA QUINTA: CAUSALES DE TERMINACIÓN: A favor del ARREDADOR serán las siguientes: ... c) El no pago del precio dentro del término previsto; f) La no cancelación de los servicios públicos a cargo de los ARRENDATARIOS, siempre que origine la desconexión o pérdida del servicio ...”

Por último, para el Tribunal es claro que la suscripción de manera conjunta de esta clase de contratos por parte de compañías multinacionales que laboran en el país y sus altos ejecutivos es común, máxime cuando estas compañías buscan garantizar una ubicación de alto nivel para los mismos. Como es igualmente común que estos funcionarios sean trasladados a diferentes lugares de trabajo, las propias compañías internacionales –e incluso compañías nacionales- suscriben los contratos de arrendamiento, ofreciendo seguridad y garantía a los arrendadores. En esta oportunidad encuentra el Tribunal que ello fue así, y en esa medida el aviso de terminación del contrato debió suscribirse –si esa era la voluntad de las dos partes arrendatarias- por ambas. Como ello no ocurrió, el contrato se renovó automáticamente respecto de SAMSUNG

ELECTRONICS S.A., según lo establecido en la cláusula décima cuarta del contrato<sup>1</sup>, y así habrá de reconocerlo el Tribunal en la parte resolutive de este laudo.

#### 4. ANÁLISIS PROBATORIO

Se puede comenzar este estudio probatorio diciendo que el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, contrato materia de este Laudo, en efecto es el citado por el demandante y que de la lectura de éste, se puede determinar aparte de la existencia de la cláusula compromisoria (Cláusula Décima Segunda) como quedó señalado en el capítulo de COMPETENCIA DEL TRIBUNAL, que la Cláusula Décima Quinta establece: *“Causales de Terminación: A favor del arrendador serán las siguientes: a) la cesión o subarriendo, b) El cambio de destinación del inmueble, c) El no pago del precio dentro del término previsto, d) La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que representan peligro para el inmueble o la salubridad de sus habitantes, e) La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador, f) La no cancelación de los servicios públicos a cargo de los arrendatarios, siempre que origine la desconexión o pérdida del servicio, g) Las demás previstas en la Ley. A favor del arrendatario serán las siguientes: a) En el caso que el arrendatario se vea disminuido en el uso y goce del inmueble objeto de este contrato por cualquier causa, b) El incumplimiento por el arrendador de las obligaciones especiales establecidas a cargo de este en el artículo 11 de la Ley 56 de 1985, Así como el Capítulo II, títulos XXVI, Libro 4 del Código Civil”*. De acuerdo con lo anterior y teniendo en cuenta la comunicación escrita del 1 de febrero de 2006 que se dirige a SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A. por la parte convocante, ésta constituye una causal convencional que no permite continuar con la ejecución del contrato.

Al revisar los testimonios decretados y practicados en el proceso, se demuestra con claridad meridiana que la convocada no cumplió con el objeto del contrato de conservar el objeto arrendado en condiciones de desgaste natural por el uso legítimo y el paso del tiempo.

Por el contrario, está demostrado a lo largo del procedimiento que la parte convocada –y particularmente SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A., según lo analizado atrás respecto del principio de solidaridad- incumplió con las obligaciones que se enumeran a continuación y que

---

<sup>1</sup> “Decima Cuarta: Renovación del contrato. A pesar de haberse estipulado de manera clara el vencimiento del contrato, los ARRENDATARIOS asumen la obligación de informar con treinta (30) días de antelación al vencimiento del mismo, su intención expresa de no renovarlo, lo que se hará mediante escrito dirigido a EL ARRENDADOR a la Carrera 13 No. 82-49 Piso 2 en la ciudad de Bogotá. **En caso de que los ARRENDATARIOS no manifiesten su intención de no renovar, con la antelación antes mencionada, se entenderá renovado tácitamente el presente contrato, por un período igual al inicialmente pactado y el canon de arrendamiento se reajustará en una proporción igual al IPC (Índice de precios al consumidor) del año inmediatamente anterior a partir del segundo año de vigencia del contrato.”**

se pactaron en las cláusulas séptima, novena y décima sexta (7ª, 9ª y 16) del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, así:

- Incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, incluyendo en ellos la cuota de administración;
- Incumplimiento en el pago de los servicios públicos domiciliarios que se prestan en el inmueble entregado por virtud del contrato de arrendamiento de vivienda urbana;
- Incumplimiento de la obligación contenida en la cláusula décima sexta consistente en restituir el inmueble en el mismo buen estado en que fue entregado a los arrendatarios.

En conclusión, para el Tribunal es claro que del acervo probatorio se desprenden dos conclusiones principales: (i) El incumplimiento por parte de los convocados; y (ii) La terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana con la comunicación escrita del 1 de febrero de 2006 que se dirige a SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A. por la parte convocante, como causal convencional que no permite continuar con la ejecución del contrato.

Por todo lo anterior el Tribunal habrá de aceptar casi en su totalidad las pretensiones formuladas por la parte convocante.

#### **4. OBJECCIÓN POR ERROR GRAVE AL DICTAMEN PERICIAL**

El Tribunal considera que no procede la objeción por error grave al dictamen pericial interpuesta por la apoderada de la convocada, por cuanto si bien no obra en el expediente el inventario del momento de suscripción del contrato, está probado documental y testimonialmente que la parte convocada firmó en la suscripción del contrato, específicamente en la Cláusula Décima Sexta; que había recibido el inmueble objeto del contrato en buen estado y se obligaron –tanto SAMSUNG como SOON HO PARK- a restituirlo en las mismas condiciones a la terminación del contrato, salvo el deterioro normal del tiempo y del uso legítimo; condiciones legítimas, que no son las de este caso y distan de las descritas en el dictamen pericial, tal y como se mencionó en apartes anteriores de este fallo judicial.

#### **5. PERJUICIOS SOLICITADOS POR LA DEMANDANTE –ANÁLISIS Y PROCEDENCIA DEL EXPERTICIO PRESENTADO POR EL PERITO**

En cuanto a los perjuicios solicitados por la demandante, para el Tribunal es claro que los incumplimientos por parte de la demandada de sus obligaciones contractuales, generó para INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA. unos perjuicios, como quedó reconocido durante el proceso por parte de los diferentes testigos<sup>2</sup>, con el acervo probatorio documental y con el dictamen pericial presentado por el experto escogido para ello por el Tribunal.

En efecto este último documento –que se tendrá como válido, en razón de la improcedencia de la objeción por error grave- manifiesta la opinión de un experto en avalúos de inmuebles, en los siguientes términos:

“Estado: en general todo el inmueble es bueno, es decir, que requiere reparaciones de poca importancia.

Los acabados en madera, es regular, es decir, que por tratarse de una madera fina, esta requiere reparaciones importantes.

Los daños perpetrados a dichos acabados en madera, cielorraso y paredes son de un 75%, que se determinan en: hendiduras causadas por escritura sobre la madera, pintura aplicada con métodos erróneos, lo que originó desprendimiento de las chapas de madera, cambio en la textura y en el color original del material, abertura de orificios en el cielo raso, desportille del plafón ubicado en el cielorraso del área del comedor, desprendimiento del papel de colgadura entre otros.”

La cuantificación de los perjuicios está determinada por el señor perito en los siguientes conceptos que dan respuesta puntual a los requerimientos formulados por la convocante así:

Concepto

Monto

---

<sup>2</sup> En ese sentido apréciase por ejemplo apartes del testimonio del señor Alfonso Soto Chaves, quien según lo expresado en la audiencia correspondiente, manifestó que es el administrador del Conjunto Residencial Parque Central, conjunto que cuenta con 153 apartamentos de alto nivel. A una pregunta del apoderado de la convocante, respondió: “Yo creo que fue por el mal trato, o sea por el uso, eso es lamentable realmente, pues yo ya tengo experiencia, llevo 3 años como administrador, ingreso a todos y cada uno de los apartamentos cuando los desocupan, y la verdad es que nunca vi o he visto un apartamento dejado en esas condiciones, pienso que es por el uso, mal trato que le dieron al apartamento. (folio 85 del Cuaderno de Pruebas). Igualmente sobre los perjuicios ocasionados a diferentes acabados del inmueble se puede apreciar el testimonio de Juan Carlos SÁCHICA Nocove –experto en el trabajo con maderas-, quien manifestó: “Los daños consistían en la madera más que todo como con punzones o algo filudo que hacían profundidades en la madera, a lo normal de desgaste de una madera, y en varias partes estaba completamente dañada, había que hacer un proceso para arreglar esa madera, un proceso técnico.” Y a renglón seguido agregó: “Más que todo son los muebles que se encuentran en el apartamento, las puertas, que son de una madera muy fina, y estaba bien terminada, pero ahora la madera ya sufrió unos daños que eso es muy difícil de arreglarlo, se puede pero sabiendo hacer el trabajo, con un procedimiento que se tiene para hacer ese trabajo.”

Daños materiales <sup>3</sup>	\$ 15.961.178
Por ingresos del período entre junio 2005 y enero de 2006	\$ 37.161.277
Por ingresos del período entre febrero de 2006 a junio de 2006	\$ 21.686.055
Por ingresos del mes de julio de 2006	\$ 4.711.831
Total	\$ 79.520.341

No obstante, y encontrando que la vigencia del contrato tuvo como término de culminación del mismo la fecha del 01 de febrero de 2006, según lo expresado atrás, es hasta tal fecha cuando el Tribunal reconocerá los perjuicios determinados por el señor perito. En ese orden de ideas, el Tribunal reconocerá la suma establecida en el dictamen pericial de quince millones novecientos sesenta y un mil ciento setenta y ocho pesos (\$ 15.961.178), por concepto de daños materiales y treinta y siete millones ciento sesenta y un mil doscientos setenta y siete pesos (\$ 37.161.277) , sumas que serán reconocidas en la parte resolutive de este Laudo como resarcimiento de perjuicios por parte de SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A. y SOON HO PARK para con INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA.

Dado que el señor SOON HO PARK, como arrendador del contrato de arrendamiento sí manifestó su voluntad de darlo por terminado dentro del término pactado, y por ende, para él la relación legal con la ARRENDATARIA terminó el 04 de junio de 2005, deberá responder por los perjuicios reconocidos por el Tribunal de manera proporcional al tiempo vinculado al contrato. Por los demás montos será condenada la sociedad SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A., según lo expuesto por el Tribunal.

Por último y en razón de que se reconocerá una deuda pendiente por concepto del pago de cánones de arrendamiento atrasados, cuotas de administración y servicios públicos, el Tribunal no accederá a aceptar la procedencia de la pretensión séptima, encaminada a condenar a los demandados a pagar la cláusula penal pactada en el contrato, dado que un reconocimiento adicional sobre la misma implicaría, ahí sí, a juicio del Tribunal, un enriquecimiento ilícito para la arrendadora, en razón a que se le están reconociendo como perjuicios el monto de los cánones dejados de percibir, así como los demás conceptos antes señalados. En tal sentido se pronunciará el Tribunal en su parte resolutive.

---

<sup>3</sup> De conformidad con la respuesta a la pregunta 1.7 del dictamen, “los valores determinados para el resarcimiento de los daños causados a la carpintería y demás acabados por acción directa, está dado a pesos

Respecto del lucro cesante solicitado por la convocante, el Tribunal considera que el mismo no quedó probado en el expediente; por el contrario, con el reconocimiento de los cánones dejados de pagar, incluidos dentro de la suma determinada por el señor perito de treinta y siete millones ciento sesenta y un mil doscientos setenta y siete pesos (\$ 37.161.277), no considera el Tribunal posible reconocer de manera independiente lucro cesante alguno durante la vigencia del contrato –esto es, hasta el 01 de febrero de 2006, cuando fue terminado con justa causa por Integlobal.

## CAPÍTULO VI

### LAS COSTAS

Teniendo en cuenta los gastos incurridos por la parte convocante en el presente Tribunal de arbitramento, así como el hecho de que las pretensiones solicitadas serán reconocidas casi en su totalidad, se condena a la sociedad SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A. y a SOON HO PARK a pagar el 100% de las costas de conformidad con la liquidación que se presenta continuación:

<b>Concepto</b>	<b>MONTO</b>
Honorarios Árbitro único más IVA	\$ 2.366.400,00
Honorarios para el Secretario	\$1.183.200,00
Gastos de funcionamiento y administración del Centro de Arbitraje y Conciliación sin IVA	\$50.000,00
Protocolización, registro y otros	\$100.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>\$3.699.600,00</b>

## CAPÍTULO VII

### PARTE RESOLUTIVA

En mérito de lo expuesto, el Tribunal de arbitramento integrado para dirimir en derecho las diferencias presentadas entre INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA. y la sociedad SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A. y SOON HO PARK, con ocasión del contrato de arrendamiento y de un *Otro si* a este contrato celebrados entre ellos, el 5 de junio de 2003 y el 3 de febrero de 2004 respectivamente, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

---

moneda legal a precios de hoy, lo que indica, no hay lugar a indexar valores.”

## RESUELVE

**Primero. DECLARAR** que EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO se renovó automáticamente el 5 de junio de 2005 respecto del arrendatario SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A.

**Segundo: DECLARAR** el incumplimiento contractual en el cual incurrió la convocada SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A., al no haber pagado a INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA. los cánones mensuales objeto de EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO causados durante todos los meses comprendidos entre el 5 de junio de 2005 y enero 31 de 2006.

**Tercero: DECLARAR** el incumplimiento contractual en el cual incurrió la convocada SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A., al no haber pagado los servicios públicos de energía, agua - alcantarillado, teléfono y gas del apartamento objeto CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, causados durante todos los meses comprendidos entre el 5 de junio de 2005 y el 31 de enero de 2006.

**Cuarto: DECLARAR** el incumplimiento contractual en el cual incurrió la convocada SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A., al no haber pagado la cuotas de administración del apartamento objeto de EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, causadas durante todos los meses comprendidos entre el 5 de junio de 2005 y el 31 de enero de 2006.

**Quinto: DECLARAR** el incumplimiento contractual en el cual incurrieron los arrendatarios SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A. y SOON HO PARK, por no haber cuidado en la forma en que estaban obligados, legal y contractualmente, el apartamento objeto de EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, ocasionando y no arreglando o sufragando los daños materiales generados sobre el bien inmueble, de conformidad con la parte motiva de este laudo.

**Sexto: DECLARAR** que EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO terminó el 1 de febrero de 2006, por la decisión de INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA. adoptada en razón de los incumplimientos contractuales de SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A.

**Séptimo: DENEGAR** la pretensión séptima del escrito de demanda encaminada a que se condene a la convocada SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A. a pagar a la convocante INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA. el valor de la Cláusula Penal consagrada en el numeral Décimo Primero de EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, por las razones expuestas en la parte motiva del presente laudo arbitral.

**Octavo: CONDENAR** a la convocada SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A., a pagar a la convocante INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA. la suma de treinta y siete millones ciento sesenta y un mil doscientos setenta y siete pesos (\$ 37.161.277), correspondiente a: (i) el valor total de los cánones mensuales de arrendamiento no pagados y causados respecto del EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO durante todos los meses comprendidos entre el 5 de junio de 2005 y el 31 enero de 2006; (ii) el valor total de los servicios públicos de energía, agua-alcantarillado, teléfono y gas, no pagados y causados respecto del apartamento objeto de EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO durante todos los meses comprendidos entre el 5 de junio de 2005 y el 31 de enero de 2006; (iii) el valor total de las cuotas de administración, no pagadas y causados respecto del apartamento objeto de EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO durante todos los meses comprendidos entre el 5 de junio de 2005 y el 31 de enero de 2006, de conformidad con el dictamen pericial rendido por el señor perito dentro del presente proceso arbitral. De conformidad con la parte motiva del laudo, estas sumas son reconocidas e indexadas hasta el 01 de febrero de 2006, fecha en la cual se produjo la terminación del contrato.

**Noveno: CONDENAR** a la convocada SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A., a pagar a la convocante INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA, la suma de quince millones novecientos sesenta y un mil ciento setenta y ocho pesos (\$ 15.961.178), correspondiente al valor de los daños materiales ocasionados sobre el apartamento objeto de EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. El valor de la condena se encuentra en valores presentes, por lo cual no se accede a la indexación de esta suma de dinero.

**Décimo: DENEGAR** la solicitud de condenar a SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A., a pagar a la convocante INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA., los perjuicios materiales en calidad de lucro cesante, ocasionados por la mencionada terminación contractual en la cual se vio obligada a incurrir INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA en razón de los incumplimientos contractuales de SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A. por las razones expuestas en la parte motiva del presente laudo.



**Décimo primero:** En razón de que han sido aceptadas casi en su totalidad las pretensiones principales, no se tendrán en cuenta las pretensiones subsidiarias solicitadas por la convocante.

**Décimo segundo:** En virtud de las declaraciones de incumplimiento y las condenas decretadas en el proceso, **CONDENAR** solidariamente a SAMSUNG ELECTRONICS COLOMBIA S.A., y SOON HO PARK, a pagar a la convocada INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA., las costas y las agencias en derecho suscritas por el presente trámite arbitral en un monto de tres millones seiscientos noventa y nueve mil seiscientos pesos (\$3.699.600,00)

**Décimo tercero: DECLARAR NO PROBADAS** las excepciones propuestas por las partes convocadas y denominadas “AUSENCIA DE CAUSA PARA DEMANDAR A SOON HO PARK”, “AUSENCIA DE CAUSA PARA DEMANDAR A LA SOCIEDAD SAMSUNG ELECTRONICS”, “ACEPTACION DE LA TERMINACION DE LA RELACIÓN CONTRACTUAL DADO EL PRINCIPIO DE SOLIDARIDAD”, “COBRO DE LO NO DEBIDO RESPECTO DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO, CUOTAS DE ASADMINISTRACIÓN, SERVICIOS PUBLICOS CON RESPECTO A LOS SUPUESTOS DAÑOS DEL INMUEBLE Y CLÁUSULA PENAL” y “EXCEPCION DE FALTA DE COMPETENCIA PARA DIRIMIR LOS SUPUESTOS PERJUICIOS.”

**Décimo cuarto.** En firme el presente laudo, protocolícese el expediente en una Notaría del lugar, y procédase a la liquidación de gastos a que haya lugar.

**Décimo quinto:** Expídanse copias auténticas de esta providencia con cargo a cada una de las partes, anotando en la que ha de recibir la sociedad INVERSIONES INTERGLOBAL LTDA. que se trata de primera copia que, de conformidad con el numeral 2 del artículo 115 del Código de Procedimiento Civil, presta mérito ejecutivo.

La anterior providencia quedó notificada en estrados.

CÚMPLASE.

**ÁLVARO BARRERO BUITRAGO**  
**Único Árbitro**

**MARIO POSADA GARCÍA-PEÑA**  
**Secretario**