

## TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

**HECTOR DANIEL BELLO Y MARGARITA PACHÓN CUBILLOS**  
**Vs.**  
**SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A.**

### LAUDO ARBITRAL

Bogotá D.C., veintiocho (28) de octubre de dos mil nueve (2009)

Cumplido el trámite legal y dentro de la oportunidad para hacerlo, procede el Tribunal de Arbitramento a pronunciar el Laudo en derecho que pone fin al proceso arbitral entre **HECTOR DANIEL BELLO** y **MARGARITA PACHÓN CUBILLOS**, de una parte, y **SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A.**, de la otra, respecto de las controversias derivadas del "*Contrato de Arrendamiento de Local Comercial de fecha primero (1) de enero de dos mil tres (2003)*", previo un recuento sobre los antecedentes y demás aspectos preliminares del proceso.

#### A. ANTECEDENTES

##### 1. El Contrato origen de las controversias.

Las diferencias sometidas a conocimiento y decisión de este Tribunal se derivan del "*Contrato de Arrendamiento de Local Comercial de fecha primero (1) de enero de dos mil tres (2003)*", el cual obra en el expediente a folios 1 a 7 del Cuaderno de Pruebas N° 1, celebrado entre MARIA CRISTINA ZEA DE DURAN y ALICIA ZEA DE JARAMILLO, como arrendadoras y SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A. como arrendataria. Posteriormente el contrato fue cedido por las arrendadoras a los señores **HECTOR DANIEL BELLO** y **MARGARITA PACHÓN CUBILLOS**, el día veintiocho (28) de noviembre del año dos mil seis (2006) tal como obra a folio 8 a 12 del Cuaderno de Pruebas No. 1.

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
HECTOR DANIEL BELLO Y MARGARITA PACHÓN CUBILLOS  
Vs.  
SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A.

---

## 2. El Pacto Arbitral.

En el Cuaderno de Pruebas N° 1, a folios 1 a 7 obra copia del denominado "*Contrato de Arrendamiento de Local Comercial*", y en la Cláusula Décima Séptima (folio 6 del Cuaderno de Pruebas No. 1) está contenida la cláusula compromisoria, que a la letra señala:

*"Décima Séptima.Claúsula Compromisoria: Toda diferencia que surja entre **Olímpica** y las **Arrendadoras** en la interpretación del presente contrato, su ejecución, su cumplimiento y su terminación, no pudiendo arreglarse amigablemente entre las partes, será sometida a la decisión de un Tribunal de Arbitramento que funcionará en la ciudad de Bogotá, decidirá en derecho, de conformidad con las leyes colombianas, y que se adelantará de acuerdo a las reglas de la Cámara de Comercio de Bogotá. Los árbitros se designarán por las partes de común acuerdo y a falta de éste, según las normas vigentes"*

## 3. El trámite del proceso arbitral.

**3.1. La convocatoria del Tribunal Arbitral:** El diecinueve (19) de septiembre de dos mil ocho (2008), los señores **HECTOR DANIEL BELLO URBINA** y **MARGARITA PACHÓN CUBILLOS**, presentaron a través de apoderado judicial, la solicitud de convocatoria de Tribunal de Arbitramento para resolver las diferencias surgidas con la sociedad **SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A.** en relación con el "*Contrato de arrendamiento de local comercial de fecha 1 de enero de 2.003*", de igual forma el día veintisiete (27) de marzo de dos mil nueve (2009) (folio 89 del Cuaderno Principal No. 1), se presentó una reforma de la demanda relacionada con los hechos y las pretensiones, ésta fue admitida mediante auto proferido en audiencia realizada el día veintitrés (23) de abril siguiente (Acta No. 4, Folios 90 y 91), de la misma se corrió traslado a la parte Convocada guardando ésta silencio sobre la misma.

**3.2. Designación del Árbitro:** En atención a que no fue posible surtir la designación de árbitros de común acuerdo en audiencias de fecha veintinueve (29) de septiembre de dos mil ocho (2008) y nueve (9) de

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**HECTOR DANIEL BELLO Y MARGARITA PACHÓN CUBILLOS**  
**Vs.**  
**SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A.**

---

octubre del mismo año. Y en razón a la solicitud realizada por la parte Convocante y según lo previsto en la cláusula compromisoria, el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá en sorteo público de veintiuno (21) de octubre de dos mil ocho (2008), designó al doctor **PABLO REY VALLEJO** como árbitro único para integrar este Tribunal; el Centro de Arbitraje le informó sobre su designación y ésta fue aceptada oportunamente.

**3.3. Instalación:** Previa realización de las citaciones correspondientes, el Tribunal de Arbitramento se instaló el día catorce (14) de noviembre de dos mil ocho (2008) en sesión realizada en las oficinas del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá en donde fijó su sede (Acta N° 1, folios 59 a 60 Cdno. Ppal.). En la audiencia fue designado como Secretario el doctor **CARLOS MAYORCA ESCOBAR**, quien posteriormente tomó posesión ante el árbitro único, tal como consta en acta de fecha diecinueve (19) de noviembre de dos mil ocho (2008) (Folio 61 del Cdno. Ppal.)

**3.4. Admisión de la demanda y notificación:** Por auto proferido en la audiencia de instalación, el Tribunal admitió la demanda y ordenó correr traslado de ella en los términos de los artículos 428 y concordantes del C. de P.C. (Acta No. 1). Para realizar su notificación se elaboró el citatorio establecido en el artículo 315 del C. de P. C., y se entregó el día veinte (20) de noviembre de dos mil ocho (2008) (Folio 63 Cdno Ppal.), posteriormente y de conformidad con la norma antes citada, se elaboró el aviso establecido en el artículo 320 del C. de P. C. el cual fue radicado en las oficinas de la Convocada, el día veintidós (22) de enero de dos mil nueve (2009) (Folio 64 Cdno. Ppal.). De conformidad con la ley la notificación se notificó en los términos del artículo 320 del C. de P. C.

**3.5. Contestación de la demanda y traslado de excepciones de mérito:** El nueve (9) de febrero siguiente, dentro del término de ley, la entidad Convocada, a través de su apoderado judicial, contestó la demanda, propuso excepciones de mérito y solicitó pruebas (folios 66 a 71 Cdno. Ppal.).

Mediante fijación en lista realizada en los términos de los artículos 108 y 429 del C. de P. C., el día doce (12) de febrero de dos mil nueve (2009), se corrió traslado de la excepciones de merito presentadas por la Parte Convocada,

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**HECTOR DANIEL BELLO Y MARGARITA PACHÓN CUBILLOS**  
**Vs.**  
**SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A.**

---

ante lo cual el día dieciséis (16) de marzo siguiente el apoderado de la Convocante recorrió el traslado de las excepciones (folio 77 del Cdno. Ppal.).

**3.6. Audiencia de conciliación:** Mediante auto de fecha veinticuatro (24) de febrero que obra a folios 79 a 80 del Cuaderno Principal No. 1, se fijó como fecha para audiencia de Conciliación el día nueve (9) de marzo siguiente, en esta fecha se dio por iniciada la audiencia y fue suspendida por solicitud de las partes. Teniendo en cuenta dicha petición, se fijó como fecha para continuarla el día veinticuatro (24) de marzo siguiente. Una vez cumplido el trámite legal, ésta se declaró fallida por la inasistencia del representante legal de la parte Convocada y se ordenó continuar con el trámite arbitral. Enseguida el Tribunal fijó las sumas de gastos y honorarios a cargo de las partes (Acta No. 3, folios 85 a 88 Cdno. Ppal.). Ninguna de las partes modificó su solicitud de pruebas, dentro del término fijado por el parágrafo 3º del artículo 101 del C. de P. C.

**3.7. Honorarios y gastos del proceso:** los honorarios fijados por el Tribunal en audiencia de fecha veinticuatro (24) de marzo del presente año, fueron cancelados por ambas partes dentro del término establecido en el artículo 144 del Decreto 1818 de 1998.

**3.8. Primera audiencia de trámite:** El día once (11) de mayo de dos mil nueve (2009) se surtió la primera audiencia de trámite, en la que se dio cumplimiento a las formalidades previstas en el artículo 147 del Decreto 1818 de 1998; en ella el Tribunal asumió competencia para conocer y decidir en derecho las controversias surgidas entre **HECTOR DANIEL BELLO URBINA** y **MARGARITA PACHÓN CUBILLOS**, de una parte y la sociedad **SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A.**, de la otra en relación con el "*Contrato de arrendamiento de local comercial de fecha 1 de enero de 2.003*". Igualmente el Tribunal fijó el término de duración del proceso arbitral en seis meses, profirió el auto de decreto de pruebas, señaló fechas para la práctica de las diligencias y declaró finalizada la primera audiencia de trámite

### **3.9. Instrucción del proceso:**

**3.9.1 Prueba documental:** Con el valor que la ley les confiere, se agregaron al expediente los documentos aportados por la parte Convocante con el escrito de demanda, los documentos aportados por esta parte al proceso que se relacionan en la demanda y obran a folios 1 a 47 del Cuaderno de Pruebas. De igual forma se agregaron al expediente, los documentos aportados por la parte Convocada que aparecen relacionados en la contestación de la demanda y que obran a folios 48 a 49 del Cdno de Pruebas.

**3.9.2. Testimonios:** En audiencia de fecha veintiuno (21) de mayo de dos mil nueve (2009) rindió testimonio la señora **CRISTINA ZEA DE DURÁN** (Folios 51 a 54), de la correspondiente desgrabación se corrió traslado en los términos del artículo 109 del C. de P.C. guardando las partes silencio al respecto. En el desarrollo de la misma audiencia se desistió por el apoderado de la parte Convocante la práctica del testimonio de la señora **ALICIA ZEA JARAMILLO**, éste se aceptó mediante auto de la misma fecha.

**3.9.3. Interrogatorio de Parte:** En audiencia realizada el día veintiocho (28) de mayo de dos mil nueve (2009), fue practicada la diligencia de interrogatorio de parte, del representante legal de la parte Convocada **CARLOS ALBERTO BARRERA ARDILA** (Folios 116 a 118 del Cuaderno Principal, Acta No. 8), en esta diligencia se presentó un documento del cual se corrió traslado en los términos del artículo 108 del C. de P. C., habiendo sido decretados en la primera audiencia de trámite los interrogatorios de parte de los Convocantes, éstos fueron desistidos por los apoderados de la parte Convocada en audiencia de mayo veintidós (22). Dicha renuncia fue aceptada por el Tribunal mediante providencia de la misma fecha.

**3.9.4. Dictamen Pericial:** Fue designado como perito el señor **IVAN ADARVE**, quien se posesionó ante el árbitro único el catorce (14) de mayo de dos mil nueve (2009), el dictamen se rindió el día tres (3) de junio de dos mil nueve (2009), del mismo se corrió traslado a las partes mediante auto de fecha diecinueve (19) de junio siguiente, guardando las partes silencio sobre el mismo.

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**HECTOR DANIEL BELLO Y MARGARITA PACHÓN CUBILLOS**  
**Vs.**  
**SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A.**

---

### **3.10. Alegatos de Conclusión**

Recaudado así el acervo probatorio, el Tribunal en sesión del cinco (5) de agosto de dos mil nueve (2009), realizó la audiencia de alegaciones, en la que cada uno de los apoderados de las partes formuló oralmente sus planteamientos finales y entregó un memorial con el resumen de los mismos que forma parte del expediente (Acta N° 9). Este laudo se referirá, en el análisis de cada tema, a las argumentaciones expuestas por las partes en tal oportunidad.

### **4. Término de duración del proceso.**

Conforme lo dispuso el Tribunal al asumir competencia, el término de duración de este proceso es de seis (6) meses contados a partir de la fecha de finalización de la primera audiencia de trámite, según lo dispone el artículo 19 del Decreto 2279 de 1989 modificado por el 103 de la Ley 23 de 1991.

La primera audiencia de trámite se inició y terminó el día once (11) de mayo de dos mil nueve (2009) (Acta No. 5).

Dentro del proceso no se han presentado solicitudes de suspensión del mismo, con lo cual el término que tiene el Tribunal para fallar el mismo, va hasta el día **once (11) de noviembre de dos mil nueve (2009)**, por tanto el Tribunal se encuentra dentro de la oportunidad legal para proferir el presente laudo.

### **5. Presupuestos Procesales**

El Tribunal encuentra cumplidos los requisitos indispensables para la validez del proceso arbitral y que las actuaciones procesales se desarrollaron con observancia de las previsiones legales; no se advierte causal alguna de nulidad y por ello puede dictar Laudo de mérito, el cual se profiere en derecho. En efecto, de los documentos aportados al proceso y examinados por el Tribunal se estableció:

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

HECTOR DANIEL BELLO Y MARGARITA PACHÓN CUBILLOS  
Vs.  
SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A.

---

**5.1. Demanda en forma:** La demanda y su reforma cumplieron los requisitos exigidos por el artículo 75 del C. de P. C. y demás normas concordantes, y por ello, en su oportunidad, el Tribunal la sometió a trámite.

**5.2. Competencia:** Conforme se declaró por Auto de once (11) de mayo de dos mil nueve (2009) proferido en la primera audiencia de trámite, el Tribunal asumió competencia para conocer y decidir en derecho las controversias surgidas entre **HECTOR DANIEL BELLO** y **MARGARITA PACHÓN CUBILLOS**, de una parte, y **SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A.**, de la otra, respecto de las controversias derivadas del "Contrato de Arrendamiento de Local Comercial de fecha primero (1) de enero de dos mil tres (2003)".

**5.3. Capacidad:** Tanto los Convocantes como la sociedad Convocada son sujetos plenamente capaces para comparecer al proceso y tienen capacidad para transigir, por cuanto de la documentación estudiada no se encuentra restricción alguna al efecto; las diferencias surgidas entre ellas, sometidas a conocimiento y decisión por parte de este Tribunal, son susceptibles de definirse por transacción y, además, por tratarse de un arbitramento en derecho, han comparecido al proceso por conducto de sus representantes legales y de sus apoderados, debidamente constituidos y así reconocidos.

## 6. Partes Procesales.

**6.1. Convocantes:** **HECTOR DANIEL BELLO URBINA**, mayor de edad vecino de esta ciudad e identificado con la cédula de ciudadanía número 11.337.037 y **MARGARITA PACHÓN CUBILLOS**, mayor de edad, vecina de esta ciudad e identificada con la cedula de ciudadanía número 35.403.687.

**6.2. Convocada:** **SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A.**, sociedad colombiana que de acuerdo con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido el veintiséis (26) de enero de dos mil nueve (2009) por la Cámara de Comercio de Bogotá, agregado al expediente a folios 72 y 73 del Cdno. Ppal., es una sociedad mercantil de la especie de las anónimas. Esta empresa fue constituida mediante Escritura Pública Nº 2427 del veintinueve (29) de octubre de mil novecientos setenta y siete (1977) de la Notaría Quinta de Barranquilla y ha sido reformada en varias

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**HECTOR DANIEL BELLO Y MARGARITA PACHÓN CUBILLOS**  
**Vs.**  
**SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A.**

---

oportunidades, entre otras, las realizadas por Escritura Pública N° 2346 del veintidós (22) de octubre de mil novecientos ochenta y seis (1986) de la Notaría Quinta del Circulo de Barranquilla en la que adoptó su denominación actual. Tiene su domicilio en la ciudad de Barranquilla, tiene sucursal abierta al público en la ciudad de Bogotá y en la certificación referida consta que el señor **CARLOS BARRERA ARDILA** cuenta con poder del representante legal para ejercer su representación legal.

### **7. Apoderados judiciales.**

Por tratarse de un proceso de menor cuantía y de un arbitramento en derecho, por cuanto así se estipuló en la cláusula compromisoria, las partes comparecen al proceso arbitral representadas por abogados; la parte Convocante por el doctor **LUIS ALVARO NIETO BOLIVAR** y la parte Convocada por el doctor **JOSÉ JOAQUIN NAVARRO S.** La personería de estos mandatarios fue reconocida oportunamente por el Tribunal.

### **8. Pretensiones de la parte Convocante.**

La parte Convocante en la demanda a folios 1 y 2 del Cuaderno Principal formuló las siguientes pretensiones:

" 2.1.- *Se declare la existencia del contrato de arrendamiento sobre el inmueble Local No 14 Del Edificio El Bosque, P.H. , situado en la Calle 134 # 13-83, hoy Calle 134 # 7 B-83 de la nomenclatura urbana de Bogotá entre HECTOR DANIEL BELLO URBINA Y MARGARITA PACHON CUBILLOS como arrendadores y SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OIMPICA (sic) S.A., como arrendataria.*

*2.2.Se declare la terminación de dicho contrato de arrendamiento con fundamento en lo dispuesto en el numeral 2º. Del artículo 518 del Código de Comercio.*

*2.3.Se condene a la parte demandada por los perjuicios causados a la parte demandante por la no entrega oportuna del inmueble arrendado.*



**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**HECTOR DANIEL BELLO Y MARGARITA PACHÓN CUBILLOS**  
**Vs.**  
**SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A.**

---

*2.4.-Se condene a la parte demandada a asumir las costas y gastos del proceso.*

*2.5.-Subsidiariamente a la pretensión 2.2, solicito que se defina el nuevo canon de arrendamiento como consecuencia del vencimiento del contrato inicialmente celebrado, con intervención de peritos, conforme lo establece el artículo 519 del Código de Comercio."*

En la reforma de la demanda las pretensiones de la demanda quedaron así (folio 89 del Cuaderno Principal No. 1:

*" PRETENSION PRIMERA.- Que se declare la existencia del contrato de arrendamiento sobre el inmueble Local No 14 Del Edificio El Bosque, P.H. ,situado en la Calle 134 # 13-83,hoy Calle 134 # 7 B-83 de la nomenclatura urbana de Bogotá entre HECTOR DANIEL BELLO URBINA Y MARGARITA PACHON CUBILLOS como arrendadores y SUPERTIENDAS Y DORGUERIAS (sic) OLIMPICA S.A., como arrendataria.*

*PRETENSION SEGUNDA.- Que se declare la terminación de dicho contrato de arrendamiento desde la fecha del 1º de Enero de 2.008, con fundamento en lo dispuesto en el numeral 2º. Del artículo 518 del Código de Comercio, o sea porque los arrendadores lo requieren su local para destinarlo a una actividad comercial sustancialmente distinta a la que está actualmente desarrollando en el mismo.*

*PRETENSION TERCERA.-Que se condene a la parte demandada al pago de los perjuicios causados a mis representados por la no entrega oportuna del inmueble objeto de la demanda y a la fecha del vencimiento del contrato.*

*PRETENSION CUARTA.-Se condene a la parte demanda al pago de las costas del proceso.*

*PRETENSION SUBSIDIARIA PRIMERA.-En caso de no prosperar las pretensiones anteriores subsidiariamente solicito al Honorable Tribunal que, con fundamento en lo establecido en el artículo 519 del Código de Comercio, se reajuste el canon de arrendamiento del local materia de la demanda, a la suma de \$4.000.000,00 pesos mensuales, o de ser inferior,*

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**HECTOR DANIEL BELLO Y MARGARITA PACHÓN CUBILLOS**  
**Vs.**  
**SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A.**

---

*al monto que corresponda conforme al dictamen de peritos sobre el valor real de arrendamiento de locales comerciales en el sector, desde la fecha del vencimiento del contrato, 1º. de enero de 2008.*

*PRETENSIÓN SUBSIDIARIA SEGUNDA.-Que se condene a la parte demandada a pagar la diferencia del valor del cánón de arrendamiento que vienen pagando desde la fecha del vencimiento del contrato, 1º De enero de 2.008 con el que realmente corresponde, conforme lo expresado en la pretensión subsidiaria primera, con los respectivos intereses. "*

*Igualmente en caso de prosperar estas pretensiones subsidiarias, solicito se condene a la parte demandada al pago de las costas del proceso."*

## **9. Hechos de la demanda.**

La parte Convocante fundamenta sus pretensiones en los hechos que relaciona en la demanda, a folio 2 y en la reforma de la demanda a folio 89 del Cuaderno Principal, y son los siguientes:

*(...)*

- 1. Con fecha 1º. de enero de 2.003 se suscribió el contrato de arrendamiento de local comercial entre MARIA CRISTINA ZEA DE DURAN y ALICIA ZEA JARAMILLO de una parte, y SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A. de la otra, esta última representada por su representante legal, señor Carlos Barrera Ardila, sobre el inmueble ubicado en la Calle 134 No. 13-83 Local número 14 ubicado en los pisos primero y mezzanine del Edificio El Bosque, P. H. de la Ciudad de Bogotá.*
- 2. El término de duración del mencionado contrato fue de 5 años contados a partir del 1º. De enero de 2.003. El canon pactado fue el equivalente al 1% de los ingresos que recibiera la arrendataria por concepto de las ventas netas que realizara en el Supermercado, en cada mes calendario, de acuerdo a la certificación expedida por OLIMPICA, suscrita por el Auditor General. En todo caso, si de la certificación resultare que el promedio era inferior a \$ 1.000.000,00 se tendría este monto como la suma mínima a pagar por concepto de arrendamiento del local.*

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

HECTOR DANIEL BELLO Y MARGARITA PACHÓN CUBILLOS  
Vs.  
SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A.

- 
3. *Con fecha 28 de noviembre de 2.006 se firmó el contrato de cesión del contrato de arrendamiento antes mencionado , entre MARIA CRISTINA ZEA DE DURAN y ALICIA ZEA JARAMILLO como cedentes , y HECTOR DANIEL BELLO URBINA y MARGARITA PACHON CUBILLOS como cesionarios. Esta cesión fue notificada por correo certificado al ARRENDATARIO en la misma fecha.*
  4. *Los señores HECTOR DANIEL BELLO URBINA y MARGARITA PACHON CUBILLOS en su calidad de cesionarios del contrato de arrendamiento objeto de esta demanda, notificaron a la SOCIEDAD SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A. mediante comunicaciones de fecha , Junio de 2.007, Octubre de 2.007 de la terminación del contrato de arrendamiento en cumplimiento de lo estipulado en la cláusula segunda del contrato.*
  5. *Con fecha enero 3 de 2.008, mi poderdante acudió a la Oficina del señor Carlos Navarro para concretar la entrega del inmueble sin que ello fuera posible.*
  6. *Con fechas abril 25 y mayo 28 de 2.008 el señor HUMBERTO INSIGNARES DE HART, Vicepresidente Administrativo de SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A., se pronunció sobre las comunicaciones enviadas por mi poderdante, en el sentido de que no están dispuestos a hacer la entrega del inmueble arrendado, con el argumento de que han venido ocupando el inmueble por más de dos años consecutivos y que por ello tienen derecho a la renovación del contrato.*
  7. *Mis poderdantes necesitan el inmueble para desarrollar una actividad comercial diferente a la que actualmente está dedicado el local.*
  8. *El canon que actualmente están pagando los arrendatarios no corresponde al que se debe pagar por las características del inmueble y por el costo del arrendamiento de locales en la zona donde está ubicado."*

Y en la Reforma de la demanda:

*"Conforme a la reforma que presento, agrego un hecho nuevo que es el siguiente:*

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
HECTOR DANIEL BELLO Y MARGARITA PACHÓN CUBILLOS  
Vs.  
SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A.

---

*3.9.-Entre el arrendador y arrendatario, se presentaron discrepancias sobre el valor real del canon de arrendamiento que corresponde al inmueble arrendado, sin que lograran ponerse de acuerdo sobre este aspecto."*

**10. Excepciones de mérito formuladas por la parte Convocada contra la demanda.**

El apoderado de la Convocada en la contestación de la demanda, a folios 69 a 70 del Cuaderno Principal, formuló las siguientes excepciones de mérito:

- 1. INEXISTENCIA DE CAUSAL PARA INCOAR LA ACCION.**
- 2. INDEBIDA ACUMULACION DE PRETENSIONES.**
- 3. LA FUNDADA EN EL ABUSO DEL DERECHO**

**13. Audiencia de Laudo.**

La audiencia de laudo se fijó mediante auto de octubre diecinueve (19) de dos mil nueve (2009), para el de hoy.

**B. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL**

**1.EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL DENOMINADO COMO TAL POR LAS PARTES.**

De la totalidad de antecedentes expuestos es claro para el Tribunal que las controversias sometidas a conocimiento y decisión de este Tribunal se refieren al Contrato de "...**ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL CELEBRADO ENTRE MARIA CRISTINA ZEA DE DURAN Y ALICIA JARAMILLO CON SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A.**". Cuya duración de conformidad con la cláusula segunda del mismo se estableció "**Segunda. Duración:** *El presente contrato tendrá una duración*

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

HECTOR DANIEL BELLO Y MARGARITA PACHÓN CUBILLOS

Vs.

SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A.

---

*de cinco (5) años, contados a partir del día primero (1o.) de enero de 2003..."* (folio 2 del Cuaderno de Pruebas).

El mismo fue cedido tal como se comentó anteriormente a los Convocantes **HECTOR DANIEL BELLO URBINA** y **MARGARITA PACHÓN CUBILLOS**, mediante contrato de cesión de fecha veintiocho (28) de noviembre de dos mil seis (2006) que obra a folio 8 del Cuaderno de Pruebas, en la cláusula cuarta de la cesión en comento, se dispuso que los efectos de la misma se tendrían a partir de la fecha en que las partes lo suscribieron, el mismo día fue remitida copia de este negocio jurídico a la sociedad Convocada tal como consta a folios 9 y 10 del Cuaderno de Pruebas.

La existencia del contrato y de la cesión en mención es tema que no genera discusiones entre las partes, pues tanto en la demanda<sup>1</sup> como en su contestación<sup>2</sup>, testimonio practicado<sup>3</sup> y en los documentos<sup>4</sup> aportados al expediente, el Tribunal encuentra que las partes no discuten su existencia. Con base en todo lo anterior el Tribunal encuentra debidamente probada la existencia del Contrato de Arrendamiento objeto de las diferencias y así procederá a declarar próspera la primera pretensión de la demanda tendiente

---

<sup>1</sup> Hechos 3.1., 3.2. y 3.3. de la demanda. Folio 2 del Cuaderno Principal

<sup>2</sup> "II. A LAS PRETENSIONES:...Respecto de la existencia del contrato de arrendamiento, no se necesita declarar su existencia toda vez que es un contrato de arrendamiento de un Local Comercial, regido por el Decreto 410 de 1.971, el cual consta en documento privado, obrante en el proceso..."(folio 66 del Cuaderno Principal). De igual forma reafirma su existencia al manifestarse en relación con las pretensiones se opone por "...haberse RENOVADO el contrato de arrendamiento, el 1 de enero de 2.008, por mandato de la ley..." (folio 66 del Cuaderno Principal). En el acápite correspondiente a los hechos expresa que "...3.1.-Es cierto, en cuanto a la existencia del contrato de arrendamiento del local comercial, ubicado en la Calle 134 No. 13-83 local No. 14..."(folio 67 del Cuaderno Principal) y dentro de las excepciones de merito manifiesta en la primera excepción sobre el tema al expresar sobre el contrato en estudio " Como ya se indicó, el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes respecto deL (sic) inmueble: Local No. 14 del Edificio El Bosque, p.h. de la calle 134 No. 18-33 de Bogotá D.C., se RENOVÓ o PRORROGO (sic)..."

<sup>3</sup> Desgrabación del Testimonio de la doctora María Cristina Zea de Duran "...Yo vendí el inmueble hace más de dos años con Alicia Zea y se lo cedimos a Olímpica, son los hechos...Se lo cedí a los compradores del inmueble al Margarita Abello y el señor Héctor, una vez le vendimos el inmueble le cedimos el contrato de arrendamiento y se lo notificamos por correo certificado a Olímpica." (folio 51 del Cuaderno de Pruebas No.1)

<sup>4</sup> A) Original del "**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL CELEBRADO ENTRE MARIA CRISTINA ZEA DE DURAN Y ALICIA JARAMILLO CON SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A.**", (folios 1 a 7 del Cuaderno de Pruebas), B) "**CONTRATO DE CESION**" (folio 8 del Cuaderno de Pruebas), C) Comprobantes de pago y consignación a nombre de **HECTOR DANIEL BELLO URBINA**. (folios 16 a 20 del Cuaderno de Pruebas), D) Comunicación de fecha abril veinticinco (25) suscrita por el gerente Distrito Bogotá de Supertiendas y Droguerías Olímpica S.A. y dirigida a los Convocantes en el cual manifiesta que como arrendatarios la sociedad que representa ha cumplido con todas las obligaciones del negocio jurídico mencionado (folio 21 del Cuaderno Principal) y E) Certificación de liquidación de los valores correspondientes a los cánones de arrendamiento de los años 2003, 2004, 2005, 2006, 2007 y 2008, en los cuales aparece la liquidación de los cánones de arrendamiento que aparecen a nombre de **HECTOR DANIEL BELLO URBINA**.

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

HECTOR DANIEL BELLO Y MARGARITA PACHÓN CUBILLOS

Vs.

SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A.

---

a la declaración de existencia del mismo, ahora deben examinarse las demás pretensiones de la demanda y las excepciones de mérito planteadas en la contestación, así como los hechos en que se soportan unas y otras, frente a las pruebas aportadas al proceso y las practicadas por el Tribunal.

## **2.ANTECEDENTES DE LA NORMATIVA Y MARCO GENERAL DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO**

La escasez de vivienda y de locales comerciales que tuvo lugar en Francia después de la primera guerra mundial dio lugar a una serie de iniciativas legislativas tendientes a solucionar y a estabilizar los efectos negativos que dicha circunstancia generó en la economía y la vida de la sociedad. En palabras de los doctrinantes **ARDILA ROJAS** y **LEAL PEREZ**, no todas esas iniciativas estuvieron inspiradas en móviles de justicia sino que muchas respondieron a finalidades políticas. Dichas iniciativas han consolidado el concepto doctrinario de *propiedad comercial*, el cual se refiere al derecho concedido al comerciante arrendatario de un inmueble de obtener la renovación de su contrato de arrendamiento cuando éste llegare a su vencimiento y, en su defecto, una indemnización que lo compense de los perjuicios causados por la privación del local o de los locales afectados a la explotación de su establecimiento comercial.<sup>5</sup>

En términos de la comisión redactora del Código de Comercio, los fundamentos del sistema de protección del derecho del arrendatario de nuestra normatividad mercantil siguen la regla del Decreto francés del 30 de septiembre de 1953. Al respecto, la exposición de motivos del Proyecto de 1958 estableció que *"es indudable que quien ha acreditado un establecimiento de comercio y ha creado en torno a él una clientela que se orienta más por el local ocupado que por cualquier otra circunstancia, ha creado uno de esos elementos inmateriales que incrementan el rendimiento o la productividad de toda empresa. Y ese elemento, que es a veces tan valioso que sirve de motivo para el cobro de primas cuantiosas por la cesión de un local, no es fruto de la actividad del propietario sino de la del arrendatario; por eso es digno de protección en quien lo ha creado, y no es justo que sea el mismo propietario el que se beneficie con él, recaudando primas por privar*

---

<sup>5</sup> **ARDILA ROJAS**, Nubia Amparo; **LEAL PEREZ**, Hildebrando. El Contrato de Arrendamiento y el Proceso de Restitución del Inmueble. Ediciones Librería del Profesional. Páginas 135 y 136.

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

HECTOR DANIEL BELLO Y MARGARITA PACHÓN CUBILLOS  
Vs.  
SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A.

---

*de ese derecho al inquilino, y por convertirse, casi siempre, en instrumento o aliado de la competencia desleal, que generalmente utiliza estos medios para aprovechar la labor y la paciente espera de otros. Lo cual quiere decir que no es que se pretenda limitar o desconocer el derecho de propiedad del arrendador sino proteger simplemente un elemento creador de beneficios económicos que no es obra del propietario sino del inquilino, para que cada uno ejerza su derecho en la medida de lo que es suyo. La primera idea fundamental que inspira el proyecto es, pues, la que de ese elemento inmaterial de que se habla tiene toda la entidad de un verdadero objeto de propiedad privada, distinto del objeto de la propiedad del arrendador, que debe protegerse en su propietario contra cualquier abuso del derecho del arrendador, y para evitar que éste se enriquezca sin causa, aprovechando la labor de un inquilino a quien se priva de un derecho creado por él.”<sup>6</sup>*

En este orden de ideas, los artículos 518 a 524 del Código de Comercio establecen el fenómeno de la *propiedad comercial*, antes referido, el cual se enmarca dentro de los preceptos de restricción a los derechos del arrendador en beneficio del arrendatario, y que por tener el rango de principio de orden público se excluye cualquier posibilidad de configuración contractual por las partes. En efecto, el artículo 524 del Código de Comercio determina, en concordancia con el artículo 897 de la misma normatividad, que contra las normas previstas en los artículos 518 a 523, inclusive, no producirá efectos ninguna estipulación de las partes, mientras que por su lado el citado artículo 897 establece que cuando se exprese que un acto no produce efectos, se entenderá que es ineficaz de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial.

En conclusión, el marco general de la normatividad que habrá de ser objeto de estudio en el presente laudo, dispone que el arrendatario goza de un verdadero derecho de naturaleza personal a la renovación del contrato, el cual, en caso de negativa por parte del arrendador a respetar lo preceptuado, dará lugar a que el primero obtenga una indemnización por los perjuicios causados por dicha negativa.

---

<sup>6</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, noviembre veintinueve (29) de milnovecientos setenta y uno (1971), Magistrado ponente: Guillermo González Charry), Gaceta Judicial, Página 490.

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**HECTOR DANIEL BELLO Y MARGARITA PACHÓN CUBILLOS**  
**Vs.**  
**SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A.**

---

### **3.EL DESAHUCIO Y SU FORMA**

El desahucio es el mecanismo a través del cual el arrendador, mediante una comunicación, aviso o notificación, la cual no tiene forma específica según la Ley, informa al arrendatario su voluntad de no continuar con el contrato de arrendamiento.

Según el artículo 520 del Código de Comercio, cuando se trate de los casos previstos en los ordinales 2º y 3º del artículo 518, esto es, cuando el propietario necesite el inmueble para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta a la del arrendatario; o bien cuando el inmueble deba ser reconstruido, el desahucio deberá darse con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato so pena de que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. Por lo anterior, se entiende entonces que el derecho que tiene el arrendador de negarse a continuar con el contrato termina seis meses antes de la terminación del mismo, salvo aquellos casos en que, como lo expresa la norma, se necesite del mismo para ser ocupado o demolido por orden de autoridad competente.

En este mismo sentido, la Corte Suprema de Justicia, en sentencia fechada el 18 de noviembre de 1971, estableció lo siguiente respecto de la recuperación del bien: "*el arrendador, cuando desee recuperarlo para los fines señalados en los numerales 2º y 3º del artículo 518, debe dar al inquilino un desahucio con no menos de seis meses de antelación a la fecha de terminación del contrato, lapso que se estima suficiente para que aquél tome las medidas pertinentes a reducir o eliminar los perjuicios derivados de un traslado apresurado o intempestivo. Más si así no se procede, el precepto considera el contrato renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial*".<sup>7</sup>

Visto lo anterior, el tribunal procederá a calificar los hechos del caso, previo análisis del acervo probatorio, para posteriormente enmarcarlos dentro de la normativa precitada y los principios que la rigen.

---

<sup>7</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, noviembre veintinueve (29) de mil novecientos setenta y uno (1971), Magistrado ponente: Guillermo González Charry, Gaceta Judicial, Página 492.



TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

HECTOR DANIEL BELLO Y MARGARITA PACHÓN CUBILLOS  
Vs.  
SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A.

---

En el hecho No. 3.5 de la demanda, el apoderado de los Convocantes, manifiesta que sus poderdantes "*notificaron a la SOCIEDAD SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A. mediante comunicaciones de fecha Junio de 2.007, Octubre de 2.007 de la terminación del contrato de arrendamiento en cumplimiento de lo estipulado en la cláusula segunda del contrato*"<sup>8</sup>. Una vez revisadas las pruebas, el Tribunal encuentra que fueron aportadas las siguientes comunicaciones suscritas por los Convocantes y dirigidas a la sociedad Convocada: 1) Comunicación de fecha mayo 7 de 2007 (sin constancia de recibo por la Convocada) en la que se expresa "*...De acuerdo al contrato de arrendamiento del local comercial celebrado entre María Cristina Zea de Duran y Alicia de Jaramillo con Supertiendas y Droguerías OLIMPICA S.A. que vence el 31 de Diciembre de 2007 y cuyos actuales propietarios son Héctor D. Bello U...y Margarita Pachón...como se informó en la carta certificada enviada al representante legal el día 28 de Noviembre de 2006. Con la presente carta queremos ratificar el vencimiento del actual contrato de arrendamiento el día 31 de Diciembre de 2007, de acuerdo a la clausula segunda de dicho contrato.*"<sup>9</sup>(Subrayas del Tribunal), 2) Comunicación de fecha Junio 2007, que tiene constancia de recibo mediante sello de la gerencia de distrito de la sociedad Convocada, la cual reza a su tenor "*...De acuerdo al contrato de arrendamiento del local comercial de la referencia celebrado entre María Cristina Zea de Duran y Alicia de Jaramillo con Supertiendas y Droguerías OLIMPICA S.A. que vence el 31 de Diciembre de 2007 y cuyos actuales propietarios son Héctor D. Bello U...y Margarita Pachón...como se informó en la carta certificada enviada al representante legal el día 28 de Noviembre de 2006. Queremos con la presente ratificar el vencimiento del actual contrato de arrendamiento el día 31 de Diciembre de 2007, de acuerdo con la cláusula segunda de dicho contrato que estipula su terminación, edemas (sic) con la suficiente anticipación para que se tomen las medidas pertinentes para darle cumplimiento a esta condición contractual*"<sup>10</sup>(Subrayas del Tribunal) y 3) Comunicación de fecha Octubre de 2007 con constancia de recibo el día diecinueve (19) de octubre de dos mil siete (2007) con sello de la gerencia de distrito de la sociedad Convocada, en ésta se manifestó por los Convocantes "*Por medio de las presente carta queremos ratificar a Uds. el vencimiento del contrato de arrendamiento el 31 de Diciembre de 2007, del local comercial ...Como actuales propietarios y*

---

<sup>8</sup> Folio 2 Cuaderno Principal.

<sup>9</sup> Folio 3 del Cuaderno de Pruebas.

<sup>10</sup> Folio 14 del Cuaderno de Pruebas.

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

HECTOR DANIEL BELLO Y MARGARITA PACHÓN CUBILLOS  
Vs.  
SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A.

---

*según se les informó en la carta certificada enviada al representante legal el día 28 de Noviembre de 2006, donde se notificaba la terminación del contrato el 31 de Diciembre de 2007, además de la carta registrada en sus oficinas en el mes de Junio de 2007, donde nuevamente se les notificaba con suficiente anticipación la terminación de dicho contrato, para que se tomaran las medidas pertinentes para darle cabal cumplimiento a la condición contractual.<sup>11</sup>*" (Subrayas fuera del texto original)

Respecto de las anteriores comunicaciones el apoderado de la Convocada considera en el escrito de contestación de la demanda que el hecho objeto de prueba y de estudio es cierto pero que no se realizó de conformidad a lo que disponen los artículos 518 y 520 del C. de Co., *"ya que no desahuciaron a OLIMPICA S.A. conforme a la ley...b.- Nuestra legislación Comercial, determina que quien ocupa por más de dos años (2) años un inmueble, tiene derecho a la renovación del contrato de Arrendamiento, c.-El Propietario-Arrendador, que desee ocupar el inmueble, para un negocio propio y sustancialmente distinto, debe dentro del plazo estipulado darlo a conocer. Los Arrendadores, no hicieron la manifestación de que necesitaban el inmueble para ocuparlo en un negocio propio y sustancialmente diferente al que desarrolla OLIMPICA. b.- (sic) Al centrar únicamente su petición, en la entrega del inmueble sin el cumplimiento del requisito formal no manifestaron otra pretensión<sup>12</sup>"*, lo cual le sirve de sustento para promover la excepción denominada **INEXISTENCIA DE CAUSAL PARA INCOAR LA ACCIÓN<sup>13</sup>**.

Sobre este punto, en el escrito mediante el cual el apoderado de la parte Convocante recorrió el traslado de las excepciones de mérito propuestas manifestó sobre la forma en que se realizó el desahucio que *"...el artículo 520 del Código de Comercio no señala un formalismo para redactar dicha notificación. En efecto la norma establece que "en los casos previstos en los ordinales 2º. Y (sic) 3º. Del artículo 418, el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación la fecha de terminación del contrato..." El vocablo desahuciar en este caso significado de dar por enterado al arrendatario de la intención de no continuar con el contrato; no contiene la obligación de decirle qué va a hacer con el inmueble,*

---

<sup>11</sup> Folio 15 del Cuaderno de Pruebas.

<sup>12</sup> Folio 68 del Cuaderno Principal.

<sup>13</sup> Folio 69 del Cuaderno Principal.

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**HECTOR DANIEL BELLO Y MARGARITA PACHÓN CUBILLOS**  
**Vs.**  
**SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A.**

---

*pues de lo contrario deberá soportar las sanciones establecidas en el artículo 522...De esta manera no es de ninguna manera indispensable que el desahucio (sic) deba expresarse el destino que le pretende dar al inmueble entregado".<sup>14</sup>*

De conformidad con lo anteriormente señalado, ha quedado demostrado en el curso del proceso que la parte Convocante requirió al arrendatario para la devolución del inmueble con la antelación suficiente que estipula la Ley, es decir, con seis meses de antelación al vencimiento del contrato de arrendamiento. No obstante, pese a que las señaladas comunicaciones se realizaron con la antelación exigida por la ley, es claro que las mismas no señalaban las razones por las cuales el arrendador requería el inmueble objeto del contrato de arrendamiento. En este orden de ideas, es menester analizar el alcance y la efectividad de dichas comunicaciones en los términos en que fueron emitidas.

Para ello, procederá el tribunal a ilustrar los problemas jurídicos que se derivan de esta situación a la luz de la doctrina y la jurisprudencia, en los siguientes términos:

**3.1 SAENZ FONSECA, CABRERA y LEAL PEREZ** han manifestado en su obra colectiva sobre el contrato de arrendamiento, en relación con la figura del desahucio, lo siguiente: "*Entonces, aparece la figura del desahucio como el instrumento que debe utilizar el arrendador para impedir la renovación del contrato, entendiendo esta figura, como lo dijimos en apartes anteriores del trabajo, como el aviso, la comunicación o notificación que debe dar el arrendador al arrendatario, haciéndole saber que no es su intención continuar con el arrendamiento, invocando las razones que lo asisten, para que el arrendatario proceda a realizar las gestiones correspondientes a fin de buscar otro inmueble y proceder a la entrega en la fecha fijada por la comunicación*".<sup>15</sup> (El subrayado es nuestro)

**3.2** En consonancia con lo anteriormente señalado, **NARVAEZ GARCÍA y NARVAEZ BONNET**, consideran que la función de señalar e

---

<sup>14</sup> Folio 77 del Cuaderno Principal.

<sup>15</sup> **SAENZ FONSECA**, Luz Amanda; **CABRERA**, Enrique; **LEAL PEREZ**, Hildebrando. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y EL PROCESO DE RESTITUCION DEL INMUEBLE (LANZAMIENTO). Sexta Edición. Editorial Leyer, Bogotá D.C., Colombia. 2003. Página 120.

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

HECTOR DANIEL BELLO Y MARGARITA PACHÓN CUBILLOS  
Vs.  
SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A.

---

invocar las razones por las que se solicita el inmueble tiene como propósito, entre otras, vincular al propietario mediante una obligación de hacer con plazo fijo de tres meses contados a partir de la restitución del inmueble (de conformidad con el artículo 522 del Código de Comercio) a habitarlo, ocuparlo con su negocio o iniciar la respectiva remodelación o demolición si alguno de éstos fue el motivo de la no renovación del contrato de arrendamiento. Más específicamente, en palabras de los mencionados autores *"en el aviso de desahucio se ha de precisar la causal que invoca el propietario del inmueble para no renovar el contrato, y a ella queda vinculado, pues no podrá darle una destinación distinta de la indicada. Es decir, si la restitución se produce por la necesidad de habitarlo, no podrá reconstruirlo o repararlo con obras nuevas o demolerlo, y tampoco instalar un establecimiento similar o distinto al que tenía el inquilino desahuciado, ni viceversa. La obligación impuesta al propietario de desahuciar a su inquilino, para negarle la renovación, no se puede renunciar. Y toda estipulación que contraríe lo dispuesto en los artículos 518 a 523 del Código de Comercio, es ineficaz de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial (art. 897)".*<sup>16</sup> (El subrayado es nuestro)

**3.3** En igual sentido, pero sin expresar una razón de fondo que alimente la tesis arriba invocada, en una interpretación de la literalidad del artículo 522 del Código de Comercio<sup>17</sup>, el tratadista **CESAR GOMEZ ESTRADA** alude al tema en los siguientes términos: *"Siendo el contrato a término definido, pues, para que el derecho a la renovación no opere, en los casos de los numerales 2 y 3 del artículo 518, es indispensable que con antelación no menor de seis meses a la expiración de dicho término el arrendador le dé al arrendatario noticia de su voluntad de que el contrato cese definitivamente, no se renueve y en consecuencia se le restituya el inmueble, noticia que debe contener la información del motivo que respalda*

---

<sup>16</sup> **NARVAEZ GARCIA**, José Ignacio; **NARVAEZ BONNET**, Jorge Eduardo; **NARVAEZ BONNET**, Olga Stella. DERECHO DE LA EMPRESA. Primera Edición. Editorial Legis, Bogotá D.C., Colombia. 2008. Página 159.

<sup>17</sup> "ARTÍCULO 522. *Si el propietario no da a los locales el destino indicado o no da principio a las obras dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la entrega, deberá indemnizar al arrendatario los perjuicios causados, según estimación de peritos. Igual indemnización deberá pagarle si en esos mismos casos arrienda los locales, o los utiliza para establecimientos de comercio en que se desarrollen actividades similares a las que tenía el arrendatario.*

*En la estimación de los perjuicios se incluirán, además del lucro cesante sufrido por el comerciante, los gastos indispensables para la nueva instalación, las indemnizaciones de los trabajadores despedidos con ocasión de la clausura o traslado del establecimiento y el valor actual de las mejoras necesarias y útiles que hubiere hecho en los locales entregados.*

*El inmueble respectivo quedará especialmente afecto al pago de la indemnización, y la correspondiente demanda deberá ser inscrita como se previene para las que versan sobre el dominio de inmuebles".*

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

HECTOR DANIEL BELLO Y MARGARITA PACHÓN CUBILLOS  
Vs.  
SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A.

---

*tal determinación: o bien porque va a destinar el inmueble a los fines de interés personal que informan los casos del numeral 2; o bien porque se trata de la reconstrucción, reparación o demolición de que habla el numeral 3".<sup>18</sup> (El subrayado es nuestro)*

**3.4** Desde la perspectiva jurisprudencial, en sentencia de exequibilidad de los artículos 518, 520, 521, 522 y 524 del Código de Comercio (Decreto Extraordinario 410 de 1971), la Corte Suprema de Justicia se pronunció sobre la materia. En dicha sentencia, la Corte alude a los motivos que, al igual que al legislador francés, inspiran al colombiano para plasmar en la normativa que hay lugar a indemnización de perjuicios cuando se priva al inquilino del local y no se inician las obras o no se da al local el destino para el cual se ha reclamado. Dicho fundamento, señala la Corte, consiste en evitar que se haga fraude a la ley mediante situaciones ficticias que conlleven al arrendador a reclamar el inmueble invocando una razón determinada y dándole posteriormente un uso diferente.<sup>19</sup>

**3.5** Finalmente, en lo que a este tema corresponde, resulta igualmente procedente señalar que en diversos pronunciamientos judiciales se ha estudiado el tema de las causales invocadas en el aviso de desahucio, en el sentido de si las mismas deben probarse por parte del arrendador. Si bien esta perspectiva no corresponde a los hechos probados del caso, sí puede inferirse de dichos pronunciamientos que las causales, aunque no deben probarse ni siquiera de manera sumaria, sí deben invocarse porque si el propietario, con posterioridad a la terminación del contrato, no procede de conformidad con la causal invocada, incumple la obligación que adquirió y se vería compelido a indemnizar al arrendatario.<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> **GOMEZ ESTRADA**, César. DE LOS PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES. Cuarta Edición. Editorial Temis, Bogotá D.C., Colombia 2008. Página 352.

<sup>19</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, noviembre veintinueve (29) de mil novecientos setenta y uno (1971), Magistrado Ponente: Guillermo González Charry, Gaceta Judicial, Página 491.

<sup>20</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, catorce (14) de abril de dos mil ocho (2008), Magistrado Ponente: Jaime Alberto Arrubla Paucar.

El H. Tribunal Superior de Medellín, en diversas oportunidades ha manifestado que "*cuando el arrendador invoca como causal la del numeral 2 del art. 518 del C. de Co. le basta alegar que necesita el inmueble para su propia habitación o para destinarlo a una empresa comercial sustancialmente distinta a la que tuviere establecida el arrendatario, o para reconstruirlo o repararlo con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, sin requerir prueba al respecto, porque el control lo establece el artículo 522 con indemnizaciones*".

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**

**HECTOR DANIEL BELLO Y MARGARITA PACHÓN CUBILLOS**  
**Vs.**  
**SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A.**

---

En conclusión, atendiendo a las particularidades del caso y a los hechos probados en el curso del presente trámite arbitral, entiende el Tribunal que si bien el demandante requirió al arrendatario la devolución del inmueble de su propiedad con anterioridad a los seis meses del vencimiento del contrato de arrendamiento, dicho requerimiento, por no contener las razones que le asistían al arrendador, no es apto para producir los efectos que la ley le otorga a la figura del desahucio y para dar por terminado el negocio jurídico que se debate.

En efecto, el deber de desahuciar en los plazos exigidos por la ley y mediante referencia concreta a los motivos que llevan al arrendador a solicitar el inmueble de su propiedad, se desprende tanto de la interpretación armónica de los artículos 518 y 522 del Código de Comercio como de los principios generales que rigen la ejecución de este tipo de contratos. Entonces, el deber del arrendador de hacer el desahucio adecuadamente no constituye una obligación suya frente al arrendatario sino un deber frente a sí mismo, cuya insatisfacción es susceptible de perjudicarlo. Se configura entonces para el arrendador, en los términos antes señalados, lo que en la teoría de las obligaciones se denomina una carga de derecho sustancial, cuya desatención implica para el sujeto de ella, verse privado del beneficio que, atendiéndola, habría obtenido.<sup>21</sup>

En este orden de ideas, se colige que la pretensión segunda principal del libelo petitorio no estará llamada a prosperar. Adicionalmente, en el entendido que los requerimientos efectuados por la Convocante no surtieron los efectos de la terminación del contrato, tal como se ha expresado a lo largo de este acápite, tampoco habría lugar a la condena en perjuicios por no haber entregado oportunamente el inmueble. Por lo anterior, la pretensión tercera principal, tampoco estará llamada a prosperar.

#### **4. PRORROGA Y RENOVACIÓN**

Cuando el contrato no se declara finalizado por alguna de las causales contempladas en los ordinales 2 y 3 del artículo 518 del Código de Comercio, mediante desahucio efectuado con seis meses de antelación al vencimiento

---

<sup>21</sup> **GOMEZ ESTRADA**, César. DE LOS PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES. Cuarta Edición. Editorial Temis, Bogotá D.C., Colombia 2008. Página 353.

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

HECTOR DANIEL BELLO Y MARGARITA PACHÓN CUBILLOS  
Vs.  
SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A.

---

del mismo, éste se entiende renovado o prorrogado, según lo dispone el artículo 520 de la normatividad mercantil. En el primero de los casos, las partes convienen en celebrar un nuevo contrato, el cual puede fundarse sobre las mismas bases del anterior o sobre otras completamente diferentes; en el segundo caso, se entiende que se replican los mismos términos y condiciones inicialmente pactados.

Frente al derecho de renovación, la Corte Suprema de Justicia ha expresado que "(...) *no implica una eliminación del derecho de propiedad privada, ni una congelación de cánones, sino una vocación o prerrogativa para el inquilino a continuar utilizando el mismo inmueble, ya acreditado, aunque no necesariamente en las mismas condiciones primitivas. "Renovación" no es sinónimo de "igualdad de condiciones económicas" o de "estabilización de condiciones" para el arrendatario. En su sentido jurídico es una variación del contrato en condiciones de plazo y precio que pueden ser iguales o distintas a las del precedente, a voluntad de los contratantes. Se pretende defender la estabilidad del establecimiento de comercio con su valores intrínsecos y los humanos y sociales vinculados a los contratos de trabajo respectivos*".<sup>22</sup>

Por otro lado, en lo que respecta a la prórroga, la alta corporación se refirió en los siguientes términos: "*Este caso ofrece una modificación parcial del contrato solo en cuanto determina una prórroga automática del mismo por igual tiempo, pero en cambio estabiliza o mantiene idénticas las demás condiciones de su celebración, entre ellas, el monto de los cánones pactados. Se supone que en los casos comentados, el propietario que desee readquirir la tenencia del inmueble, dispone de un plazo suficientemente amplio para hacerlo saber al arrendatario con los fines atrás anotados. Si así no procede y trata de forzar un desalojamiento repentino o apresurado o guarde silencio, el precepto impone automáticamente la prórroga del contrato. El texto legal, puesto frente a dos intereses, el particular del propietario del inmueble y el del empresario comerciante que envuelve, como se vio, elementos de interés social, impone una solución a favor del último*".<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, noviembre veintinueve (29) de mil novecientos setenta y uno (1971), Magistrado ponente: Guillermo González Charry), Gaceta Judicial, Página 492.

<sup>23</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, noviembre veintinueve (29) de mil novecientos setenta y uno (1971), Magistrado ponente: Guillermo González Charry), Gaceta Judicial, Página 492.

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**HECTOR DANIEL BELLO Y MARGARITA PACHÓN CUBILLOS**  
**Vs.**  
**SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A.**

---

En este estado de cosas, bajo la premisa de que el desahucio planteado en el caso objeto de debate no es apto para producir los efectos de terminación que se pretendían, resulta necesario plantear el siguiente interrogante: ¿puede el inquilino alegar que la renovación no tiene vigencia por encontrarse el contrato prorrogado en las mismas condiciones, al vencimiento del término pactado?

El tratadista **FABIO NARANJO OCHOA**, alude a las graves dudas que ofrecen los artículos 518 a 520, ya citados, sobre el momento en que una de las partes puede promover la renovación del contrato, en la medida que el primero señala el vencimiento del contrato como punto de partida, mientras que el segundo parece indicar cosa diferente, ya que según éste, si el arrendador no ha desahuciado con seis (6) meses de antelación, el contrato se considera renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. Dispone el mencionado autor, que tales disposiciones deben armonizarse en forma tal que si el arrendador, conforme al artículo 520, no ha desahuciado en los términos previstos, no podrá solicitar la restitución para los fines anotados en el artículo 518, pero sí podrá exigir la renovación.<sup>24</sup>

La primera fórmula para la solución del problema expuesto es aquella que alude a la posibilidad de plantear la renovación del contrato, con sus consiguientes modificaciones, una vez vencido el contrato de arrendamiento inicialmente suscrito. Según esta interpretación, cuando el contrato de arrendamiento expirado es exhibido al arrendatario para que exprese si lo renueva, con base en nuevas condiciones de precio, plazo, etc., y éste no hace uso del derecho de renovación, por no aceptar las modalidades exigidas, puede plantearse la regulación de ellas ante la justicia ordinaria o los tribunales de arbitramento si a ello hubiere lugar.<sup>25</sup>

En igual sentido, **CESAR GOMEZ ESTRADA** ha identificado la dificultad interpretativa que conllevan los artículos objeto de estudio en los siguientes términos: "*La redacción del artículo 520 es, en el aspecto considerado, tanto más impropia y descuidada, y hace por ello mismo más necesaria e ineludible*

---

<sup>24</sup> **NARANJO OCHOA**, Fabio. EL PROCESO DE RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE. EL PROCESO DE REGULACIÓN DE LA RENTA. Undécima Edición. Librería Jurídica Sánchez R. Ltda. Medellín, Colombia. 2003. Página 65.

<sup>25</sup> **NARANJO OCHOA**, Fabio. EL PROCESO DE RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE. EL PROCESO DE REGULACIÓN DE LA RENTA. Undécima Edición. Librería Jurídica Sánchez R. Ltda. Medellín, Colombia. 2003. Página 65.



TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

HECTOR DANIEL BELLO Y MARGARITA PACHÓN CUBILLOS  
Vs.  
SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A.

---

*la interpretación antes indicada, en cuanto que una interpretación literal del precepto haría incurrir en sus aparentes rigores aun a los arrendadores que no tengan interés en impedir la renovación, o que inclusive la deseen, y que por eso precisamente no dan aviso alguno de desahucio, ni cometen consecuentemente desatención de carga que les fuera exigible. En efecto, por no preavisar perderían el derecho a pretender un nuevo precio, lo cual no tendría sentido".<sup>26</sup>*

Por otro lado, **JAIME ALBERTO ARRUBLA PAUCAR** en su obra **CONTRATOS MERCANTILES**, ha concretado la dificultad interpretativa de los artículos mencionados aludiendo a que las formulas para promover la renovación del contrato deben ser propuestas con anterioridad al vencimiento del mismo, so pena de que las condiciones del acuerdo inicial se repliquen. En este sentido, señala el autor: "*Se trata de que al momento de cumplirse el término estipulado para la duración del contrato, se puedan variar las circunstancias que imperan en él. Lo normal es que las mismas partes acuerden esas nuevas circunstancias, siendo para ello preciso que una de ellas, generalmente al arrendador, promueva su discusión formulando para el efecto de una oferta de renovación, antes del vencimiento del contrato, so pena que éste se renueve en los mismos términos".<sup>27</sup> (El subrayado es nuestro)*

Esta misma posición es aceptada por doctrinantes como **EDGAR ESCOBAR VELEZ** y **JUAN GUILLERMO VELASQUEZ**, para los cuales resulta lógico que el desacuerdo respecto de las nuevas condiciones que habrán de regir la relación entre las partes surja antes de que el contrato llegue al término acordado para su finalización o, cuando menos, en ese mismo momento. Para los autores referidos, una vez pasado ese día, no podrá reclamarse por ninguna de las partes su ajuste, puesto que aquel se habrá renovado o prorrogado en las mismas condiciones en que venía cumpliéndose. En este sentido, antes de la fecha señalada para la terminación del contrato, arrendador o arrendatario podrán haberse requerido para discutir los asuntos relativos a los ajustes, de tal manera que, al vencimiento del mismo, y en caso de no haber llegado a un acuerdo, pudiera la parte interesada

---

<sup>26</sup> **GOMEZ ESTRADA**, César. DE LOS PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES. Cuarta Edición. Editorial Temis, Bogotá D.C., Colombia 2008. Página 354.

<sup>27</sup> **ARRUBLA PAUCAR**, Jaime Alberto. CONTRATOS MERCANTILES, TOMO I. Séptima Edición. Biblioteca Jurídica Diké, Medellín, Colombia, 1995. Página 470.

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
HECTOR DANIEL BELLO Y MARGARITA PACHÓN CUBILLOS  
Vs.  
SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A.

---

encontrarse legitimada para plantear la diferencia ante la justicia y determinar así las nuevas condiciones que regirán la relación contractual.<sup>28</sup>

De todo lo anterior, resulta claro que, a efectos de que el contrato no se renueve o prorrogue en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial, el arrendador deberá haber requerido al arrendatario para plantear las nuevas condiciones antes del vencimiento del contrato original. No obstante, la posibilidad de someter la reformulación de los términos del acuerdo de voluntades con posterioridad al vencimiento del mismo, también parece abrirse campo en la normatividad mercantil, según las interpretaciones doctrinarias inicialmente señaladas en este numeral, con fundamento específico en el artículo 518 del Código de Comercio.

Ahora bien, es evidente que el planteamiento de las nuevas condiciones no puede tener lugar en un momento indefinido después del vencimiento del contrato originario, pues ello anularía la seguridad jurídica y la perspectiva contable y financiera que el ejercicio de la actividad comercial demanda. En este sentido, debe entenderse que si el derecho a la renovación se plantea al vencimiento del acuerdo inicial, el plazo máximo para someter a consideración de la otra parte las nuevas condiciones que regirán la relación será la fecha planteada para el pago del primer canon del contrato renovado. Una vez transcurrida esta fecha, y no habiéndose planteado requerimiento alguno, deberán entenderse reafirmadas las condiciones iniciales y por ende, el contrato prorrogado.

Lo anterior, evidentemente no desestima la posibilidad de que las partes, en el mismo contrato primigenio, planteen por adelantado lo que serán las condiciones del nuevo contrato, en temas como el plazo, tal y como efectivamente lo hicieron en la cláusula segunda (2ª) del contrato reconocido en el presente laudo arbitral, en los siguientes términos: "**Claúsula del Contrato Duración. Segunda. Duración:** *El presente contrato tendrá duración de cinco (5) años, contados a partir del día primero (1o.) de enero de 2003. Vencido este término inicial o el de la respectiva prórroga, y si con anticipación de dos (2) meses ninguna de las partes ha comunicado a la otra su intención de darlo por terminado, el contrato se entenderá prorrogado en*

---

<sup>28</sup> ESCOBAR VELEZ, Edgar G. ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES. Segunda edición. Librería Señal Editora. Medellín, Colombia. 2004. Página 41.

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

HECTOR DANIEL BELLO Y MARGARITA PACHÓN CUBILLOS  
Vs.  
SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A.

---

*forma sucesiva y automática por períodos de veinticuatro (24) meses. Durante las vigencias de las prórrogas subsistirán todas las garantías y estipulaciones acordadas en este contrato”.*

En este estado de cosas, resulta entonces necesario aludir a los hechos del caso para ilustrar la situación concreta. Encontramos entonces, dentro de las pruebas, la comunicación de fecha veinticinco (25) de abril de dos mil ocho (2008), suscrita por el Gerente de Distrito Bogotá de Olímpica, en la cual se manifiesta: “...*Por tanto no encontramos de recibo sus manifestaciones sobre la restitución del local ni sobre la “ocupación ilegal” que según sus comunicaciones ejerceríamos sobre el mismo. Quedamos a su entera disposición para continuar las negociaciones que hemos venido adelantando, relativas a sus planteamientos sobre la posibilidad de reajustar el valor del canon de arrendamiento.*” (la Subraya es nuestra) (Folio 21 del Cuaderno de Pruebas). De igual forma aparece en el expediente el documento aportado en el desarrollo de la práctica del interrogatorio de parte del representante legal de la parte Convocada del cual se corrió traslado y sobre el cual las partes guardaron silencio, en el cual el señor **HUMBERTO INSIGNARES DE HART**, en su condición de Vicepresidente Administrativo de Olímpica, en fecha veintiocho 28 de mayo de dos mil ocho (2008) expresó “...*Como tuvimos ocasión de exponer en nuestras anteriores comunicaciones del 22 de Abril y 14 de mayo del presente año, Supertiendas y Droguerías Olímpica S.A. está cumpliendo oportuna y completamente con sus obligaciones como arrendatario. Reiteramos que Supertiendas y Droguerías Olímpica S.A. ha venido ocupando el inmueble de la referencia con un mismo establecimiento de comercio por más de dos años consecutivos, y aplica en este caso la renovación del contrato de arrendamiento, por disposición legal de carácter imperativo. Así, debemos manifestar una vez más que no encontramos de recibo sus alusiones a la restitución del local ni a la terminación del contrato. Volvemos a señalar que quedamos a su entera disposición para continuar las negociaciones que hemos venido adelantando, relativas a sus planteamientos sobre la posibilidad de reajustar el valor del canon de arrendamiento.*” (folio 121 del Cuaderno Principal), esta comunicación fue puesta a consideración del representante legal de la parte Convocada quien manifestó en relación con ésta comunicación que “*Pregunta No. 7...cuales eran las negociaciones a que se refiere la comunicación que he puesto de presente, si tiene conocimiento. SR. BARRERA: No como le digo a las cartas estas; a la reunión que tuve con el señor Bello, que dije que no me acuerdo exactamente de la*

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

HECTOR DANIEL BELLO Y MARGARITA PACHÓN CUBILLOS  
Vs.  
SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A.

---

*fecha. DR REY: Las pregunta concretamente es respecto del contenido de las negociaciones, sírvase pronunciarse sobre el contenido de las negociaciones que estuvieron en cabeza suya. SR BARRERA: Pues básicamente a temas del canon de arrendamiento...DR REY...cuales dieron las condiciones de esas negociaciones. SR. BARRERA: Ah, no es la solicitud de...más del 100% de lo que pagaba básicamente. (folio 57 del Cuaderno de Pruebas). Respecto de las reuniones mencionadas y la fecha de su realización se manifestó en la diligencia de interrogatorio de parte que: "DR. NIETO: **Pregunta No.1.** Diga cómo es cierto sí o no, que usted en su carácter de representante legal de la sociedad Supertiendas y Droguerías Olímpica S.A., se reunió con el señor Héctor Daniel Bello Urbina, en el mes de diciembre/06, para discutir sobre la renovación del contrato de arrendamiento del local No.14 ubicado en la calle 134 No.13-83 de Bogotá, el cual es objeto de la presente demanda arbitral?...SR. BARRERA: Sí, con el señor Bello me reuní, no puedo confirmar la fecha exacta que fue en diciembre, pero sí me reuní con él, sí me reuní con el señor Bello...(folio 56 del Cuaderno de Pruebas)... SR. BARRERA: No, mi respuesta fue que me reuní con el señor Bello, no me acuerdo si fue en diciembre... DR. NIETO: **Pregunta No. 3.** Cuáles fueron los temas que se tocaron en la reunión que usted dijo tener con el señor Héctor Daniel Bello? SR. BARRERA: Que estaban preocupados por la terminación del contrato, y qué condiciones se podían tener para el contrato, o sea, que me acuerde, no tengo la fecha exacta; pero creo que la reunión fue después de diciembre/07. Se celebra básicamente eso, como ver la permanencia.(El subrayado es nuestro)... DR. REY: Las reuniones que ustedes sostuvieron fueron en qué época? SR. BARRERA: Creo que fueron en los primeros meses del 2008, la reunión. DR. REY: Los primeros meses del año 2008, en esas reuniones del año 2008, a usted le informaron sobre la voluntad de no prorrogar más el contrato después del año 2008 y que se requeriría el local para un negocio sustancialmente diferente, o no? SR. BARRERA: Negocio sustancialmente diferente de los propietarios, como lo mencioné en una respuesta, fue en una conversación que tuvimos aquí, en la primera reunión que tuvimos aquí en el sentido de conciliación. (folio 58 de Cuaderno de Pruebas)"*

De conformidad con lo anterior, y partiendo de la base que el contrato inicial venció el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil siete (2007), es menester identificar las fechas en las cuales tuvieron lugar las negociaciones relativas al reajuste del canon de arrendamiento, según las pruebas recaudadas en el proceso y en la documentación aportada, así:

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

HECTOR DANIEL BELLO Y MARGARITA PACHÓN CUBILLOS  
Vs.  
SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A.

---

- 1) El hecho 3.9 de la reforma a la demanda establece que *"Entre arrendador y arrendatario, se presentaron discrepancias sobre el valor real del canon de arrendamiento que corresponde al inmueble arrendado, sin que lograran ponerse de acuerdo sobre este aspecto"*. Aunque la reforma a la demanda no fue contestada y esto puede conllevar un indicio en contra del demandado, este hecho no hace referencia a una fecha concreta.
- 2) La parte Convocada, en comunicación de veinticinco (25) de abril de dos mil ocho (2008), manifestó su disposición para *"continuar las negociaciones"* que se habían venido adelantando. De esta comunicación no se colige la fecha de inicio de las mismas.
- 3) La comunicación de fecha veintiocho (28) de mayo de dos mil ocho (2008), aportada en el interrogatorio de parte, alude a comunicaciones de fechas veintidós (22) de abril y catorce (14) de mayo de dos mil ocho (2008). En la misma reitera que queda la convocada a disposición para *"continuar las negociaciones que hemos venido adelantando"*, sin que tampoco pueda derivarse de la misma, la fecha de inicio de dichas negociaciones.
- 4) En el interrogatorio de parte de la Convocada, el Representante Legal de Supertiendas y Droguerías Olímpica, refiriéndose a la comunicación antes aludida, hizo las siguientes manifestaciones, en referencia a la fecha de inicio de las negociaciones, después de preguntado por el Tribunal y por la parte Convocante: *"No me acuerdo exactamente de la fecha"*; *"Sí, con el señor Bello me reuní, no puedo confirmar la fecha exacta que fue en diciembre, pero sí me reuní con el señor Bello"* a lo que añade *"No, mi respuesta fue que me reuní con el señor Bello, no me acuerdo si fue en diciembre"* y *"(...) no tengo la fecha exacta; pero creo que la reunión fue después de diciembre de dos mil siete (2007)"* además de *"Creo que fueron en los primeros meses del dos mil ocho (2008), la reunión"*. De este interrogatorio de parte, parece inferirse que según la parte Convocada, las negociaciones tuvieron lugar en los primeros meses de dos mil ocho (2008), sin que tampoco pueda derivarse una fecha siquiera cercana al momento de inicio de las mismas.

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**HECTOR DANIEL BELLO Y MARGARITA PACHÓN CUBILLOS**  
**Vs.**  
**SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A.**

---

De lo anterior, es posible concluir que en el curso del proceso arbitral no se ha acreditado prueba documental o testimonial que permita inferir que la parte demandante requirió a la demandada para renegociar su situación contractual, o bien antes del vencimiento del término del contrato inicial o siquiera al momento del vencimiento del mismo, esto es, antes del pago del primer canon de arrendamiento del contrato renovado.

Por otro lado, en lo que a la forma de las pretensiones presentadas por la Convocante se refiere, resulta necesario llamar la atención sobre la manera en que se plasmó en el libelo petitorio la pretensión subsidiaria primera, la cual expresa: "*PRETENSION SUBSIDIARIA PRIMERA. -En caso de no prosperar las pretensiones anteriores subsidiariamente solicito al Honorable Tribunal que, con fundamento en lo establecido en el artículo 519 del Código de Comercio, se reajuste el canon de arrendamiento del local materia de la demanda, a la suma de \$4.000.000,00 pesos mensuales, o de ser inferior, al monto que corresponda conforme al dictamen de peritos sobre el valor real de arrendamiento de locales comerciales en el sector, desde la fecha del vencimiento del contrato, 1º. de enero de 2008*". (El subrayado es nuestro).

En el contexto del caso concreto, es procedente anotar que habiendo procedido la pretensión primera principal, relativa a la declaratoria de existencia del contrato de arrendamiento, y en razón a la forma en que fue planteada la pretensión primera subsidiaria, como condicional o dependiente de la no prosperidad de las pretensiones principales, ello eximiría al Tribunal de un pronunciamiento de fondo sobre la misma para despacharla. Se colige entonces que, tanto por las razones de fondo expuestas anteriormente, relativas a la renovación del contrato y la época en que surgieron las diferencias, como por razones de forma, referentes a la manera en que la pretensión fue presentada, dicha pretensión subsidiaria primera no estará llamada a prosperar.

En relación con la pretensión subsidiaria segunda, cabe anotar que al ser despachada desfavorablemente la pretensión subsidiaria primera, y que por consiguiente el canon de arrendamiento no será reajustado, no resultaría procedente la condena a pagar retroactivamente la diferencia del valor de dicho canon. En este orden de ideas la pretensión segunda subsidiaria no estará llamada a prosperar, por lo que las condiciones de precio libremente

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**HECTOR DANIEL BELLO Y MARGARITA PACHÓN CUBILLOS**  
**Vs.**  
**SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A.**

---

pactadas por las partes y las fórmulas consagradas para su reajuste periódico habrán de conservarse.

## **5.EXCEPCIONES**

En atención a las consideraciones efectuadas para despachar desfavorable las pretensiones **SEGUNDA, TERCERA, CUARTA, SUBSIDIARIA PRIMERA, SUBSIDIARIA SEGUNDA** y la pretensión subsidiaria de condena en costas, las cuales se encuentran contenidas en el escrito de solicitud de convocatoria y su correspondiente reforma, éstas en su totalidad permiten reconocer fundada la primera excepción de merito formulada por la parte Convocada, denominada por ésta como: "**1. INEXISTENCIA DE CAUSAL PARA INCOAR LA ACCION.**" La misma se tendrá por probada, y siendo que ella es suficiente para enervar la prosperidad de la totalidad de las pretensiones antes referidas y en las que habría de fundarse una posible condena, el Tribunal estima que no es necesario pronunciarse sobre las restantes que propuso la Convocada en su escrito de contestación (Artículo 306 del C.P.C). En consecuencia se procederá a denegar en su totalidad la prosperidad de las pretensiones referidas y formuladas por la parte Convocante.

## **6.COSTAS**

Por haber prosperado de manera parcial las pretensiones formuladas por la Convocante, el Tribunal de conformidad con el Art. 392 Num. 6º del C. de P.C., que reza a su tenor: "*En caso de que prospere parcialmente la demanda, el juez podrá abstenerse de condenar en costas o pronunciar condena parcial, expresando los fundamentos de su decisión*", se abstendrá de condenar en costas en razón a dicha circunstancia y a la actividad procesal de los apoderados de las partes.

## **7. PARTE RESOLUTIVA**

El Tribunal de Arbitramento constituido para dirimir las controversias surgidas entre **HECTOR DANIEL BELLO** y **MARGARITA PACHÓN CUBILLOS**, de una parte, y **SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A.**, de la otra, respecto de las controversias derivadas del "*Contrato de Arrendamiento*

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**HECTOR DANIEL BELLO Y MARGARITA PACHÓN CUBILLOS**  
**Vs.**  
**SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A.**

---

*de Local Comercial de fecha primero (1) de enero de dos mil tres (2003)”,* previo un recuento sobre los antecedentes y demás aspectos preliminares del proceso, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

**RESUELVE:**

**PRIMERO.**-Declarar la existencia del “*Contrato de Arrendamiento de Local Comercial de fecha primero (1) de enero de dos mil tres (2003)*”

**SEGUNDO.**- No declarar prósperas por las razones expuestas en la parte motiva las pretensiones **SEGUNDA, TERCERA, CUARTA, SUBSIDIARIA PRIMERA, SUBSIDIARIA SEGUNDA** y la pretensión subsidiaria de condena en costas.

**TERCERO.**- Declarar, por las razones que se señalan en la parte motiva, próspera la excepción de merito que, como medio de defensa, fue presentada y denominada “**INEXISTENCIA DE CAUSAL PARA INCOAR LA ACCION.**”

**CUARTO.**- No condenar en costas.

**QUINTO.**- Hacer entrega de copia auténtica de este laudo a cada una de las partes; con las constancias de ley, de conformidad con el artículo 115 del Código de Procedimiento Civil.

**SEXTO.**- De conformidad con lo establecido en el reglamento de Procedimiento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, una vez en firme el presente laudo entréguese el expediente para su archivo al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.



**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**HECTOR DANIEL BELLO Y MARGARITA PACHÓN CUBILLOS**  
**Vs.**  
**SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A.**

---

La anterior providencia se notifica en estrados a las partes y a sus apoderados.

Cópiese, notifíquese y cúmplase.

**PABLO REY VALLEJO**  
Arbitro Único

**CARLOS MAYORCA ESCOBAR**  
Secretario del Tribunal