

## INDICE

<b>CAPITULO PRIMERO. ANTECEDENTES</b>	<b>1 A 6</b>
<b>CAPÍTULO SEGUNDO. LA CONTROVERSIA</b>	
1. Pretensiones de la demanda	6 a 10
2. Hechos que sirven de sustento a las pretensiones de la demanda	10 a 35
3. Contestación de la demanda y las excepciones	35 a 36
<b>CAPÍTULO TERCERO. DESARROLLO DE LA ETAPA PROBATORIA</b>	<b>37 A 40</b>
<b>CAPÍTULO CUARTO. CUESTIONES PREVIAS</b>	
1. Competencia del Tribunal para pronunciarse de mérito	40 a 41
2. Término para proferir el Laudo	41 a 42
3. Tacha por sospecha	42 a 42
4. La demanda en forma	43 a 44
5. Legitimación en la causa por pasiva	44 a 46
6. Prescripción	46 a 47
<b>CAPITULO QUINTO. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL</b>	
1. Las primeras pretensiones principales	47 a 47
a. El cargo de abuso del derecho	47 a 48
b. Los cánones actuales son muy bajos	48 a 51
c. La normativa contractual y el abuso del derecho	51 a 54
d. El abuso en el caso concreto sometido al Tribunal	53 a 63
e. Determinación del perjuicio	63 a 69
f. Las excepciones	69 a 71
g. Solidaridad de los convocados	71 a 72
h. El incumplimiento del contrato	72 a 72
i. Los ajustes hacia el futuro	72 a 73
2. Las demás pretensiones	73 a 73
3. Fallo en derecho	73 a 73
<b>CAPITULO SEXTO. CONDENAS Y COSTAS</b>	<b>74 A 78</b>
<b>CAPITULO SÉPTIMO. DECISIONES DEL TRIBUNAL ARBITRAL</b>	<b>78 A 82</b>

## LAUDO ARBITRAL

Bogotá, D. C. tres (3) de agosto de dos mil once (2011).

Agotado el trámite legal previo y la totalidad de las actuaciones procesales correspondientes, dentro de la oportunidad para hacerlo el Tribunal de Arbitramento profiere el Laudo que pone fin al proceso arbitral seguido por YEPES ÁVILA y CIA S. en C. y Otros contra INVERSIONES LOPERA MACIAS S. en C. y Otros.

### CAPITULO PRIMERO

#### ANTECEDENTES

1 YEPES ÁVILA Y CIA S EN C, YEPES RENDÓN Y CIA S EN C, JAIME YEPES ÁVILA, MARTHA SONIA YEPES ÁVILA, ANA CECILIA YEPES ÁVILA y Otros (en adelante YEPES y Otros, la Convocante o la Demandante) solicitaron por conducto de apoderado especial al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá la convocatoria de este Tribunal, y demandaron a INVERSIONES LOPERA MACIAS S EN C, LUZ ASTRID YEPES SALGADO Y CIA S EN C, FRANZ YEPES Y CIA S EN C, FRANZ ANTONIO YEPES HINCAPIÉ, FRANZ YEPES CARDONA, RAQUEL HICAPIÉ DE YEPES , ANA MARÍA YEPES HINCAPIÉ, JESÚS ALIRIO YEPES SALGADO, LUIS EDUARDO YEPES CARNONA, NANCY STELLA YEPES SALGADO, JAVIER YEPES HINCAPIÉ, MERY JEANNETTE YEPES SALGADO, ANA MARIA YEPES TOVAR, CHRISTIAN MAURICIO YEPES SALGADO, YEPES TOVAR Y CIA S EN C, HINCAPIÉ YEPES Y CIA S EN C, SALGADO YEPES CIA S EN C, LIMITADA (SALYEYCO S EN C), PEDRAZA YEPES Y CIA PEY S EN C., OLINDA ELENA YEPES, INVERSIONES MAYPE LIMITADA y GRAN CONVENIO LIMITADA. (en adelante INVERSIONES LOPERA y Otros, la Convocada o la Demandada) con base en las cláusulas compromisorias contenidas en los Estatutos de las sociedades **INVERSIONES MAYPE LIMITADA Y GRAN CONVENIO LIMITADA, ASI:**

INVERSIONES MAYPE LIMITADA: La cláusula décima cuarta (14), de la escritura constitutiva de la sociedad, la número 214 del 14 de febrero de 1977, Notaría 19 del Circulo de Bogotá, dice: *“Las diferencias que ocurran entre los socios, o entre éstos y la sociedad, por razón del contrato social, serán sometidas a la decisión de un Tribunal de Arbitramento designado por la Cámara de Comercio de Bogotá, por solicitud de cualquiera de las partes, entendiéndose por “parte” el socio o grupo de socios, que sostengan una misma pretensión.- En lo no previsto en esta cláusula, el arbitramento será regido por El Título III del Libro Sexto (6º) del Código de Comercio y demás disposiciones legales concordantes.- Los árbitros podrán fallar en conciencia”*.

GRAN CONVENIO LIMITDA: La cláusula décima cuarta (14) de la escritura constitutiva de la sociedad, la número 624 del 26 de abril de 1983 de la misma Notaria 19 de Bogotá, dice: *“Las diferencias que ocurran entre los socios, o entre éstos y la sociedad, por razón del contrato social, serán sometidas a la decisión de un Tribunal de Arbitramento designado por la Cámara de Comercio de Bogotá, por solicitud de cualquiera de las partes, entendiéndose por “parte” el socio o grupo de socios, que sostengan una misma pretensión.- En lo no previsto en esta cláusula, el arbitramento será regido por El Título III del Libro Sexto (6º) del Código de Comercio y demás disposiciones legales concordantes.- Los árbitros podrán fallar en conciencia”*.

2. Para dar cumplimiento a lo acordado en las cláusulas compromisorias, el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá designó a los árbitros el día 3 de agosto de 2010 mediante la modalidad de sorteo público, y en consecuencia fueron nombrados los doctores JULIO BENETTI SALGAR, JORGE CUBIDES CAMACHO y HERNANDO CARDOZO LUNA, para integrar este Tribunal [C. 1, fs. 125 a 136]. Los árbitros designados aceptaron el cargo mediante comunicaciones que obran en el cuaderno principal 1 a folios 137 a 141 del expediente, dentro del término legal, quedando así integrado el Tribunal de Arbitramento.

3. El Tribunal se instaló el día 26 de agosto de 2010 en sesión realizada en las oficinas del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. En dicha audiencia fue nombrado como Presidente el doctor JULIO

BENETTI SALGAR, quien aceptó el cargo, y como secretaria la doctora PATRICIA ZULETA GARCÍA, quien posteriormente fue notificada, aceptó el cargo y tomó posesión del mismo. El Tribunal fijó como lugar de funcionamiento y secretaría, la sede del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, ubicada en la Avenida El Dorado No. 68D-35 Piso 3º de la ciudad de Bogotá, D.C. En esa misma audiencia, el Tribunal dispuso que en el término de cinco días la parte convocante precisara la cuantía de sus pretensiones, lo cual cumplió el 2 de Septiembre de 2010, mediante escrito radicado ante el Centro de Arbitraje y Conciliación.

4. El Tribunal en audiencia celebrada el 3 de Septiembre de 2010, por reunir los requisitos establecidos en el artículo 428 y concordantes del C.P.C., ordenó admitir la demanda presentada por YEPES y Otros y a su vez ordenó correr traslado de la demanda y sus anexos y notificar la respectiva providencia a las Convocadas de manera personal, como en efecto se hizo.[C. Ppal. 2, folios 1 a 6].

5. Oportunamente INVERSIONES LOPERA y Otros, por conducto de apoderado especial dio respuesta a la solicitud de convocatoria que ha originado este proceso, mediante escrito radicado el 17 de septiembre de 2010, en el que se opuso a las pretensiones, se pronunció sobre los hechos, propuso excepciones de mérito y solicitó pruebas. [C. Ppal No. 2, folios 70 a 94].

6. En audiencia celebrada el 11 de octubre de 2010 se fijaron las sumas por concepto de honorarios de los árbitros, de la secretaria y de los gastos de administración del Tribunal. Dentro de la oportunidad legal la parte convocante consignó dentro del término legal la porción que a ella le correspondía, pero la parte demandada no lo hizo, por lo cual dentro del término adicional de los cinco días siguientes que da la ley para que quien ha consignado lo haga por la otra, la parte convocante efectuó el pago de lo que correspondía a la convocada, haciendo entrega de la suma correspondiente al Presidente del Tribunal, quien para el manejo de las sumas recibidas abrió una cuenta especial.

7. El 3 de noviembre de 2010 se presentó reforma de la demanda, de manera integrada y en un solo texto, reforma que incluyó dos nuevos demandados: las sociedades **Gran Convenio Limitada e Inversiones Maype Limitada**. El Tribunal en audiencia llevada a cabo el 5 de noviembre de 2010 admitió la reforma de la demanda y ordenó su traslado a la parte convocada por el término

legal de cinco (5) días y a las nuevas demandadas por el término legal de diez (10) días. La notificación de esta providencia se surtió en la misma audiencia de manera personal a la señora MERY JEANNETTE YEPES SALGADO, en su condición de representante legal de las sociedades Gran Convenio Ltda. e Inversiones Maype Ltda. [C. Ppal. 2, folios 281 a 338 del C Ppal. No. 2].

**8.** El 26 de noviembre de 2010, estando dentro del término para hacerlo, el apoderado de las convocadas (INVERSIONES LOPERA MACIAS S EN C, LUZ ASTRID YEPES SALGADO Y CIA S EN C, FRANZ YEPES Y CIA S EN C, FRANZ ANTONIO YEPES HINCAPIÉ, FRANZ YEPES CARDONA, RAQUEL HICAPIÉ DE YEPES , ANA MARÍA YEPES HINCAPIÉ, JESÚS ALIRIO YEPES SALGADO, LUIS EDUARDO YEPES CARNONA, NANCY STELLA YEPES SALGADO, JAVIER YEPES HINCAPIÉ, MERY JEANNETTE YEPES SALGADO, ANA MARIA YEPES TOVAR, CHRISTIAN MAURICIO YEPES SALGADO, YEPES TOVAR Y CIA S EN C, HINCAPIÉ YEPES Y CIA S EN C, SALGADO YEPES CIA S EN C, LIMITADA(SALYEYCO S EN C), PEDRAZA YEPES Y CIA PEY S EN C. y OLINDA ELENA YEPES) dio respuesta a la reforma de la demanda integrada y propuso, además de las que había propuesto a la demanda original, la excepción de “Indebida Acumulación de pretensiones”.

**9.** El 19 de noviembre de 2010, las nuevas convocadas, las sociedades Gran Convenio Ltda. e Inversiones Maype Ltda., por intermedio de la doctora Martha Patricia Loaiza Castiblanco, en virtud de los poderes a ella debidamente otorgados, dentro del término legal presentaron ante el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá contestación a la reforma de la demanda integrada promovida por YEPES ÁVILA Y CIA S EN C, YEPES RENDÓN Y CIA S EN C, JAIME YEPES ÁVILA, MARTHA SONIA YEPES ÁVILA y ANA CECILIA YEPES ÁVILA y propuso excepciones de fondo.

**10.** El Tribunal mediante providencia del 26 de noviembre de 2010, le reconoció personería a la doctora MARTHA PATRICIA LOAIZA CASTIBLANCO, en su calidad de apoderada judicial de Gran Convenio Ltda. e Inversiones Maype Ltda. y ordenó el traslado al apoderado de las convocantes de la excepción de fondo denominada “Indebida Acumulación de Pretensiones”, y se llevó a cabo la Primera Audiencia de Trámite. El Tribunal se declaró competente y fijó fecha para la audiencia de conciliación [C. Ppal. No. 2, folios 339 a 350].

**11.** El 10 de diciembre de 2010 se llevó a cabo la audiencia de conciliación de

que tratan los artículos 141 del Decreto 1818 de 1998 (artículo 121, Ley 446 de 1998) y 432 parágrafo 1º. del C.P.C., con la asistencia de los apoderados de las partes y de los representantes legales de la sociedades convocante y convocada, la cual fracasó, haciéndose constar en el acta correspondiente la imposibilidad de llegar a un acuerdo. [C. Ppal. No. 2, folios 366 a 373].

**12.** Posteriormente en audiencia celebrada el 18 de enero de 2011, el Tribunal se pronunció respecto de las pruebas solicitadas por las partes, decretándolas como quedó consignado en el auto No.6 que fue proferido en desarrollo de la mencionada audiencia.

**13.** Concluido el debate probatorio como se describe más adelante en la presente providencia, y habiendo finalizado la instrucción del proceso, mediante auto dictado el día 15 de Junio de 2.011 (acta No. 13), se citó a las partes para la audiencia de alegatos de conclusión, con intervención de los señores apoderados de las partes, quienes, en audiencia realizada el día 23 de junio de 2010, presentaron oralmente sus alegaciones finales y anexaron resúmenes escritos de las mismas para su incorporación al expediente. En la misma audiencia se fijó como fecha y hora para la audiencia de fallo el 3 de agosto de 2011 a las 9:00 a.m. en la sede del Tribunal.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **LA CONTROVERSIA**

El Tribunal con el fin de guardar la fidelidad debida procede a transcribir las pretensiones de la demanda reformada e integrada en un solo texto, así como a relacionar las excepciones de mérito propuestas contra la misma, en la forma en que fueron planteadas por las partes.

#### **1. Pretensiones de la demanda**

##### **“III. PRETENSIONES**

**“Solicito se hagan las siguientes declaraciones y condenas:**

A. Con respecto al conflicto en Inversiones Maype LTDA.

“1. Principales.

“Primera. Declarar que Pedraza Yepes y Cía. Pey S. en C., Inversiones Lopera Macías S. en C., Luz Astrid Yepes Salgado y Cía. S. en C, Franz Yepes y Cía. S. en C., Franz Antonio Yepes Hincapié, Franz Yepes Cardona, Raquel Hincapié de Yepes, Ana María Yepes Hincapié, Jesús Alirio Yepes Salgado, Luis Eduardo Yepes Cardona, Nancy Stella Yepes Salgado, Javier Yepes Hincapié, Mery Jeannette Yepes Salgado, Ana María Yepes Tovar, Olinda Elena Yepes de Pedraza y Christian Mauricio Yepes Salgado han incumplido sus obligaciones derivadas del contrato social, han abusado de sus derechos como socios de Inversiones Maype LTDA y han violado sus deberes y obligaciones como administradores de dicha sociedad.

“Segunda. Condenar solidariamente a las mencionadas personas a pagar a Jaime Yepes Ávila, Ana Cecilia Yepes, Martha Sonia Yepes Ávila, Yepes Ávila y Cía. S. en C. y a Yepes Rendón y Cía. S. en C. los daños y perjuicios por concepto de daño emergente y lucro cesante a las sumas que resulten probadas dentro del proceso. Dichas sumas deberán reajustarse en su poder adquisitivo al momento del pago.

“Tercera. Condenar solidariamente a las personas mencionadas en la primera pretensión principal, a pagar mensualmente a Jaime Yepes Ávila, Ana Cecilia Yepes, Martha Sonia Yepes Ávila, Yepes Ávila y Cía. S. en C. y a Yepes Rendón y Cía. S. en C., las sumas que logren probarse en el proceso por concepto de lucro cesante, desde la fecha en que se profiera el correspondiente laudo arbitral y hasta el momento en que Inversiones Maype LTDA comience efectivamente recibir los cánones de arrendamiento ajustados a un valor de mercado.

“Cuarta. Obligar solidariamente a las personas mencionadas en la primera pretensión y a la sociedad Inversiones Maype LTDA, para que en expresa obligación de hacer tomen las medidas necesarias para lograr el reajuste a valor comercial de los cánones de los contratos de arrendamiento entre Inversiones Maype LTDA y Almacenes Yep S.A. Particularmente, deberán dar curso al procedimiento de reajuste de cánones establecido en el artículo 519 del Código de Comercio.

“Quinta. Condenar solidariamente a las personas mencionadas en la primera pretensión a pagar los gastos, costas y agencias en derecho del proceso arbitral.

“2. Primeras Subsidiarias

“Primera. En el evento en que no prospere la primera pretensión principal, declarar que Pedraza Yepes y Cía. Pey S. en C., Inversiones Lopera Macías S. en C., Luz Astrid Yepes Salgado y Cía. S. en C, Franz Yepes y Cía. S. en C., Franz Antonio Yepes Hincapié, Franz Yepes Cardona, Raquel Hincapié de Yepes, Ana María Yepes Hincapié, Jesús Alirio Yepes Salgado, Luis Eduardo Yepes Cardona, Nancy Stella Yepes Salgado, Javier Yepes Hincapié, Mery Jeannette Yepes Salgado,

Ana María Yepes Tovar, Olinda Elena Yepes de Pedraza y Christian Mauricio Yepes Salgado son civil y solidariamente responsables por los hechos relacionados en la convocatoria frente a Jaime Yepes Ávila, Ana Cecilia Yepes, Martha Sonia Yepes Ávila, Yepes Ávila y Cía. S. en C. y a Yepes Rendón y Cía. S. en C.

“Segunda. Condenar solidariamente a las mencionadas personas a pagar a Jaime Yepes Ávila, Ana Cecilia Yepes, Martha Sonia Yepes Ávila, Yepes Ávila y Cía. S. en C. y a Yepes Rendón y Cía. S. en C. los daños y perjuicios ocasionados a las sumas que resulten probadas dentro del proceso. Dichas sumas deberán reajustarse en su poder adquisitivo al momento del pago.

“Tercera. En el evento en que la tercera o cuarta pretensiones principales, o ambas, no prosperen, establecer las medidas que el tribunal considere pertinentes a fin de evitar que la pasividad y la mala fe de los convocados le impida a Inversiones Maype LTDA percibir con posterioridad al laudo arbitral cánones de arrendamiento a un valor comercial.

“Cuarta. Condenar solidariamente a las personas mencionadas en la pretensión primera a pagar los gastos, costas y agencias en derecho del proceso arbitral.

### “3. Segundas Subsidiarias

“Primera. En el evento en que la pretensiones primeras subsidiarias no prosperen, declarar que la sociedad Inversiones Maype LTDA es civilmente responsable de los perjuicios causados a Jaime Yepes Ávila, Ana Cecilia Yepes, Martha Sonia Yepes Ávila, Yepes Ávila y Cía. S. en C. y a Yepes Rendón y Cía. S. en C.

“Segunda. Como consecuencia de la declaración contenida en la pretensión anterior, condenar a Inversiones Maype LTDA a pagar a Jaime Yepes Ávila, Ana Cecilia Yepes, Martha Sonia Yepes Ávila, Yepes Ávila y Cía. S. en C. y a Yepes Rendón y Cía. S. en C. los perjuicios ocasionados tanto en daño emergente como en lucro cesante.

“Tercera. Condenar a Inversiones Maype LTDA a pagar los gastos, costas y agencias en derecho del proceso arbitral.

### “4. Terceras subsidiarias.

“Primera. En el evento en que las pretensiones segundas subsidiarias no prosperen declarar que Hincapié Yepes y Cía. S. en C., Yepes Tovar y Cía. S. en C. Salgado Yepes y Cía. S. en C. Salyeyco S. en C., Pedraza Yepes y Cía. Pey S. en C., Inversiones Lopera Macías S. en C., Franz Yepes y Cía. S. en C., Luis Eduardo Yepes Cardona y Olinda Elena Yepes de Pedraza se enriquecieron sin justa causa o injustamente a expensas de Jaime Yepes Ávila, Ana Cecilia Yepes, Martha Sonia Yepes Ávila, Yepes Ávila y Cía. S. en C. y Yepes Rendón y Cía. S. en C.

“Segunda. Como consecuencia de la declaración contenida en la pretensión anterior, condenar solidariamente a Hincapié Yepes y Cía. S. en C., Yepes Tovar y



Cía. S. en C. Salgado Yepes y Cía. S. en C. Salyeyco S. en C., Pedraza Yepes y Cía. Pey S. en C., Inversiones Lopera Macías S. en C., Franz Yepes y Cía. S. en C., Luis Eduardo Yepes Cardona y a Olinda Elena Yepes de Pedraza, a restablecer el patrimonio de Jaime Yepes Ávila, Ana Cecilia Yepes, Martha Sonia Yepes Ávila, Yepes Ávila y Cía. S. en C. y Yepes Rendón y Cía. S. en C.

“Tercera. Condenar solidariamente a las personas mencionadas en la primera pretensión de este numeral a pagar los gastos, costas y agencias en derecho del proceso arbitral.

“B. Con respecto al conflicto en Gran Convenio LTDA.

#### “1. Principales.

“Primera. Declarar que Hincapié Yepes y Cía. S. en C., Yepes Tovar y Cía. S. en C. Salgado Yepes y Cía. S. en C. Salyeyco S. en C., Pedraza Yepes y Cía. Pey S. en C., Inversiones Lopera Macías S. en C., Franz Yepes y Cía. S. en C., Luis Eduardo Yepes Cardona y Olinda Elena Yepes de Pedraza han incumplido sus obligaciones derivadas del contrato social, han abusado de sus derechos como socios de Gran Convenio LTDA y han violado sus deberes y obligaciones como administradores de dicha sociedad.

“Segunda. Condenar solidariamente a las personas mencionadas en la pretensión anterior a pagar a Yepes Ávila y Cía. S. en C. y a Yepes Rendón y Cía. S. en C. los perjuicios ocasionados por concepto de daño emergente y lucro cesante a las sumas que resultaren probadas dentro del proceso. Dichas sumas deberán reajustarse en su poder adquisitivo al momento del pago.

“Tercera. Condenar solidariamente a las personas mencionadas en la primera pretensión a pagar mensualmente a Yepes Ávila y Cía. S. en C. y a Yepes Rendón y Cía. S. en C., las sumas que logren probarse en el proceso por concepto de lucro cesante, desde la fecha en que se profiera el correspondiente laudo arbitral y hasta el momento que Gran Convenio LTDA comience efectivamente recibir los cánones de arrendamiento ajustados a un precio de mercado.

“Cuarta. Obligar solidariamente a las personas mencionadas en la primera pretensión y a la sociedad Gran Convenio LTDA, para que en expresa obligación de hacer tomen las medidas necesarias para lograr el reajuste a valor comercial de los cánones de los contratos de arrendamiento entre Inversiones Maype LTDA y Almacenes Yep S.A. Particularmente, deberán dar curso al procedimiento de reajuste de cánones establecido en el artículo 519 del Código de Comercio.

“Quinta. Condenar solidariamente a las personas mencionadas en la primera pretensión a pagar los gastos, costas y agencias en derecho del proceso arbitral.

#### “2. Primeras Subsidiarias

“Primera. En el evento en que no prospere la primera pretensión principal, declarar que Hincapié Yepes y Cía. S. en C., Yepes Tovar y Cía. S. en C. Salgado Yepes y Cía. S. en C. Salyeyco S. en C., Pedraza Yepes y Cía. Pey S. en C., Inversiones Lopera Macías S. en C., Franz Yepes y Cía. S. en C., Luis Eduardo Yepes Cardona y Olinda Elena Yepes de Pedraza son civil y solidariamente responsables por los hechos relacionados en la demanda frente a Yepes Ávila y Cía. S. en C. y Yepes Rendón y Cía. S. en C.

“Segunda. Condenar solidariamente a las mencionadas personas a pagar a Yepes Ávila y Cía. S. en C. y a Yepes Rendón y Cía. S. en C. los daños y perjuicios ocasionados por concepto de daño emergente y lucro cesante a las sumas que resulten probadas dentro del proceso. Dichas sumas deberán reajustarse en su poder adquisitivo al momento del pago.

“Tercera. En el evento en que la tercera o cuarta pretensiones principales, o ambas, no prosperen, establecer las medidas que el tribunal considere pertinentes a fin de evitar que la pasividad y la mala fe de los convocados le impida a Gran Convenio LTDA percibir con posterioridad al laudo arbitral cánones de arrendamiento a un valor comercial.

“Cuarta. Condenar solidariamente a las personas mencionadas en la primera pretensión parte convocada a pagar los gastos, costas y agencias en derecho del proceso arbitral.

### “3. Segundas Subsidiarias

“Primera. En el evento en que la pretensión primera subsidiaria no prospere, declarar que la sociedad Gran Convenio LTDA es civilmente responsable de los perjuicios causados a Yepes Ávila y Cía. S. en C. y a Yepes Rendón y Cía. S. en C.

“Segunda. Como consecuencia de la declaración contenida en la pretensión anterior, condenar a Gran Convenio LTDA a pagar integralmente a Yepes Ávila y Cía. S. en C. y a Yepes Rendón y Cía. S. en C. los perjuicios ocasionados tanto por daño emergente como por lucro cesante.

“Tercera. Condenar a la sociedad Gran Convenio LTDA a pagar los gastos, costas y agencias en derecho del proceso arbitral.

### “4. Terceras subsidiarias.

“Primera. En el evento en que la pretensiones segundas subsidiarias no prosperen, declarar que Hincapié Yepes y Cía. S. en C., Yepes Tovar y Cía. S. en C. Salgado Yepes y Cía. S. en C. Salyeyco S. en C., Pedraza Yepes y Cía. Pey S. en C., Inversiones Lopera Macías S. en C., Franz Yepes y Cía. S. en C., Luis Eduardo Yepes Cardona y Olinda Elena Yepes de Pedraza se enriquecieron sin justa causa o injustamente a expensas de Yepes Ávila y Cía. S. en C. y Yepes Rendón y Cía. S. en C.

“Segunda. Como consecuencia de la declaración contenida en la pretensión anterior, condenar solidariamente a Hincapié Yepes y Cía. S. en C., Yepes Tovar y Cía. S. en C. Salgado Yepes y Cía. S. en C. Salyeyco S. en C., Pedraza Yepes y Cía. Pey S. en C., Inversiones Lopera Macías S. en C., Franz Yepes y Cía. S. en C., Luis Eduardo Yepes Cardona y Olinda Elena Yepes de Pedraza a restablecer el patrimonio de Yepes Ávila y Cía. S. en C. y Yepes Rendón y Cía. S. en C.

“Tercera. Condenar solidariamente a las personas mencionadas en la primera pretensión a pagar los gastos, costas y agencias en derecho del proceso arbitral.”

## **2. Hechos que sirven de sustento a las pretensiones de la demanda**

Tomados de la propia demanda, son los siguientes:

### **“II. HECHOS.**

Para mayor claridad se agrupan los hechos que motivan y fundamentan la presente convocatoria por temas, en diferentes secciones.

#### **Sección A. Antecedentes.**

1. El 14 de abril de 1962 la sociedad Almacenes Yep LTDA fue constituida mediante escritura pública No. 310 otorgada en la Notaría Segunda de Neiva, con el fin de comercializar productos de consumo masivo a través establecimientos de comercio ubicados en diferentes ciudades del país, tales como Bogotá, Neiva, Ibagué, Villavicencio, Pitalito, Chiquinquirá y Líbano, donde los Almacenes Yep han gozado de reconocimiento y popularidad entre los consumidores. Años más tarde dicha sociedad trasladó su domicilio a Bogotá y se transformó en S.A. Los accionistas de Almacenes Yep S.A. eran originariamente el señor Manuel Yepes Pérez y algunos de sus hijos. Posteriormente ingresaron a la sociedad los demás hijos de aquél, sus yernos, nueras y nietos, directamente en algunos casos pero principalmente través de sociedades familiares.
2. El 14 de febrero de 1977 se constituyó la sociedad Inversiones Maype LTDA mediante la escritura pública número 214 de la Notaría Diecinueve de Bogotá, con el objeto de comprar bienes raíces para arrendarlos. Desde sus inicios y hasta la fecha Inversiones Maype LTDA le ha arrendado ininterrumpidamente a Almacenes Yep S.A. sus inmuebles ubicados en Pitalito, Chiquinquirá, Neiva y Líbano, para servir de asiento a los establecimientos de comercio de esta última. Desde el 14 de febrero de 1977 y hasta el 1 de octubre de 2008, más del 95% de los socios de Inversiones Maype LTDA tenían el 100% de las acciones en Almacenes Yep S.A., en algunos casos directamente, en otros a través de sociedades en comandita de las que eran socios gestores o comanditarios.
3. El 26 de abril de 1983 se constituyó la sociedad Gran Convenio LTDA mediante escritura pública número 624 de la Notaría Diecinueve de Bogotá, también con el objeto de adquirir bienes inmuebles para arrendarlos. Esta sociedad ha sido durante los últimos años arrendadora de los inmuebles

ubicados en Bogotá, Garzón, Florencia, Espinal, Ibagué y Villavicencio, donde funcionan establecimientos de comercio de Almacenes Yep S.A. Desde la fecha de su constitución y hasta el 1 de octubre de 2008 hubo plena coincidencia en la integración del capital social de Gran Convenio LTDA y de Almacenes Yep S.A. Los socios de una y otra sociedad eran exactamente los mismos con la misma participación.

4. Tradicionalmente Inversiones Maype LTDA y Gran Convenio LTDA le arrendaron siempre sus inmuebles a Almacenes Yep S.A. a precios mucho más bajos que los del mercado, sin que ello hubiere afectado económicamente a los socios de aquellas o a terceros. Como los socios de Gran Convenio LTDA y los de Inversiones Maype LTDA eran los mismos y con la misma participación que los de Almacenes Yep S.A., los menores ingresos de aquellas podían ser compensados con los dividendos de ésta.
  
5. Hasta el 1 de octubre de 2008 y desde muchos años antes, Almacenes Yep S.A. estuvo conformada por la siguientes personas con la siguiente participación aproximada:

<b>ACCIONISTA</b>	<b>%</b>
Yepes Tovar y Cía. S. en C.	7.32
Hincapié Yepes y Cía. S. en C.	9.76
Yepes Rendón y Cía. S. en C.	9.76
Inversiones Vidal Fajardo y Cía. S. en C.	1.22
Salgado Yepes y Cía. S. en C. Salyeyco S. en C.	19.51
Inversiones Lopera Macías y Cía. S. en C.	4.88
Pedraza Yepes y Cía. Pey S. en C.	4.88
Franz Yepes y Cía. S. en C.	9.76
Luis Eduardo Yepes Cardona	4.88
Aura Yolanda Vidal Yepes.	1.22
Sandra Patricia Vidal Yepes	1.22
Maria Tatiana Vidal Yepes.	1.22
Yepes Ávila y Cía. S. en C.	19.51
Olinda Elena Yepes de Pedraza	4.88
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>

6. Desde hace varios años y hasta la fecha, Inversiones Maype LTDA ha estado conformada por las siguientes personas con la siguiente participación aproximada:

\* En reunión extraordinaria del 21 septiembre de 2010 la junta de socios de Inversiones Maype LTDA aprobó la cesión de 6000 cuotas sociales de Maria Trinidad Solano de Reyes a Yepes Rendón y Cía. S. En C.

<b>SOCIO</b>	<b>No. Cuotas</b>	<b>%</b>
Pedraza Yepes y Cía. Pey S. en C.	6000	4.44
Inversiones Lopera Macías y Cía. S en C	6000	4.44
Luz Astrid Yepes Salgado y Cía. S. en C	3000	2.22
Yepes Rendón y Cía. S. en C.	12000	8.88
Franz Yepes y Cía. S. en C.	6000	4.44
Yepes Ávila y Cía. S. en C.	6000	4.44
Franz Antonio Yepes Hincapié	6000	4.44
Franz Yepes Cardona	3000	2.22
Raquel Hincapié de Yepes	3000	2.22
Ana María Yepes Hincapié	6000	4.44
Jesús Alirio Yepes Salgado	6000	4.44
Luis Eduardo Yepes Cardona	6000	4.44
Jaime Yepes Ávila	6000	4.44
Ana Cecilia Yepes Ávila	6000	4.44
Nancy Stella Yepes Salgado	6000	4.44
Javier Yepes Hincapié	6000	4.44
Mery Jeannette Yepes Salgado	6000	4.44
Martha Sonia Yepes Ávila	12000	8.88
Maria Trinidad Solano de Yepes *	6000	4.44
Ana María Yepes Tovar	9000	6.66
Olinda Elena Yepes de Pedraza.	6000	4.44
Christian Mauricio Yepes Salgado	3000	2.22
<b>TOTAL</b>	<b>135000</b>	<b>100%</b>

7. Desde hace varios años y hasta la fecha, Gran Convenio LTDA ha estado conformada por las siguientes personas con la siguiente participación aproximada:

<b>SOCIO</b>	<b>No. Cuotas</b>	<b>%</b>
Yepes Tovar y Cía. S. en C.	11250	7.31
Hincapié Yepes y Cía. S. en C.	15000	9.75
Yepes Rendón y Cía. S. en C.	15000	9.75
Inversiones Vidal Fajardo y Cía. S. en C.	1875	1.21
Salgado Yepes y Cía. S. en C. Salyeyco	30000	19.51
Inversiones Lopera Macías y Cía. S. en C.	7500	4.87
Pedraza Yepes y Cía. Pey S. en C.	7500	4.87
Franz Yepes y Cía. S. en C.	15000	9.75
Luis Eduardo Yepes Cardona	7500	4.87
Aura Yolanda Vidal Yepes	1875	1.21
Sandra Patricia Vidal Yepes	1875	1.21
Maria Tatiana Vidal Yepes	1875	1.21
Yepes Ávila y Cía. S. en C.	30000	19.51
Olinda Elena Yepes de Pedraza	7500	4.87
<b>TOTAL</b>	<b>153700</b>	<b>100</b>

#### **Sección B. Los orígenes y las razones del conflicto.**

8. La situación de equivalencia y correspondencia en la composición del capital en cada una de las tres sociedades mencionadas se alteró sustancialmente el 1 de octubre de 2008, cuando Yepes Rendón y Cía. S. en C. y Yepes Ávila y Cía. S. en C. transfirieron la totalidad de sus acciones en Almacenes Yep S.A. a los demás accionistas de esta última, quienes con excepción del grupo conformado por miembros de la familia Vidal (Inversiones Vidal Fajardo y Cía. S. en C., Sandra Patricia Vidal Yepes, Aura Yolanda Vidal Yepes y Maria Tatiana Vidal Yepes), adquirieron las acciones en proporción a su participación. Meses más tarde el grupo de la familia Vidal transfirió a otros accionistas su participación en Almacenes Yep S.A.

9. Como consecuencia de la transferencia de acciones de Yepes Rendón y Cía. S. en C. y Yepes Ávila y Cía. S. en C., y posteriormente de la familia Vidal, la composición accionaria aproximada de Almacenes Yep S.A., que se mantiene a la fecha, quedó de la siguiente manera:

<b>Accionistas</b>	<b>%</b>
Yepes Tovar y Cía. S. en C.	10.58
Hincapié Yepes y Cía. S. en C.	14.10
Salgado Yepes y Cía. S. en C. Salyeyco S. en C.	28.15
Inversiones Lopera Macías y Cía. S. en C.	11.93
Pedraza Yepes y Cía. Pey S. en C.	7.05
Franz Yepes y Cía. S. en C.	14.10
Luis Eduardo Yepes Cardona	7.05
Olinda Elena Yepes de Pedraza	7.05
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>

10. Los antiguos accionistas de Almacenes Yep S.A., Yepes Rendón y Cía. S. en C. y Yepes Ávila y Cía. S. en C., son socios de Gran Convenio LTDA con una participación de quince mil (15000) y de treinta mil (30000) cuotas sociales que representan el 9,75% y el 19.51%, respectivamente, del capital social.
11. Los antiguos accionistas de Almacenes Yep S.A., Yepes Rendón y Cía. S. en C. y Yepes Ávila y Cía. S. en C., son socios de Inversiones Maype LTDA con una participación de doce mil (12000) y de seis mil (6000) cuotas sociales que representan el 8,88% y el 4.44%, respectivamente, del capital social. A la fecha en que se presenta este escrito, Maria Trinidad Solano aparece como titular de seis mil (6000) cuotas sociales en Inversiones Maype LTDA. Sin embargo, la verdadera titular de las mismas es la sociedad Yepes Rendón y Cía. S. en C., a quien fueron cedidas dichas cuotas con la autorización de la junta de socios del 21 de septiembre de 2010, consignada en el acta No. 55, pendiente de elaboración.
12. Jaime Yepes Ávila y Ana Cecilia Yepes Ávila, socios de Yepes Ávila y Cía. S. en C., tienen cada uno seis mil (6000) cuotas sociales en Inversiones Maype LTDA que sumadas representan el 8.88% del capital social. Martha Sonia Yepes Ávila, también socia de Yepes Ávila y Cía. S. en C., tiene doce mil (12000) cuotas sociales que representan el 8.88% de participación en Inversiones Maype LTDA.
13. Desde el momento en que Yepes Rendón y Cía. S. en C. y Yepes Ávila y Cía. S. en C. transfirieron sus acciones en Almacenes Yep S.A., los gerentes de aquellas han planteado insistentemente a los socios y

administradores de Gran Convenio LTDA la urgencia y necesidad de incrementar los bajísimos cánones de arrendamiento comercial que le paga Almacenes Yep S.A. Sin embargo, el grupo mayoritario de socios de Gran Convenio LTDA<sup>1</sup>, titular del 65.9% de las cuotas sociales de dicha sociedad y del 100% de las acciones de Almacenes Yep S.A., no solo se ha opuesto injustificadamente a tomar cualquier iniciativa encaminada a lograr el reajuste de los cánones sino que, abusando de su posición de mayoría, actuando de mala fe y violando los deberes fiduciarios propios de los administradores, ha tomado decisiones contrarias al interés social con el solo fin de favorecer a Almacenes Yep S.A., sociedad de la cual tienen el control absoluto de sus órganos de dirección, representación y administración. Esta situación ha perjudicado a los minoritarios Yepes Rendón y Cía. S. en C. y Yepes Ávila y Cía. S. en C., quienes no tienen ningún interés o participación en Almacenes Yep S.A.

14. En Inversiones Maype LTDA la situación es la misma. Los socios minoritarios<sup>2</sup> han solicitado en varias oportunidades a la junta de socios y al gerente de dicha sociedad adelantar las respectivas gestiones para lograr un aumento de los cánones de arrendamiento que paga Almacenes Yep S.A., los cuales se encuentran igualmente muy por debajo de su justiprecio. Sin embargo, el bloque mayoritario de socios, titular del 64.45 % de las cuotas sociales de Inversiones Maype LTDA<sup>3</sup>, compuesto por las mismas personas que directa o indirectamente controlan el 65.9% de la junta de socios de Gran Convenio LTDA y el 100% de la asamblea de accionistas de Almacenes Yep S.A., no solo se ha negado a tomar cualquier iniciativa al respecto, para así favorecer a Almacenes Yep S.A., donde tiene interés y participación, sino que además, abusando de sus derechos, ignorando evidentes conflictos de interés y actuando de mala fe, ha tomado decisiones sociales con el único fin de mejorar aún más su ya ventajosa situación.

15. Así las cosas, y para resumir, desde el 1 de octubre de 2008, cuando tuvo lugar la tan mencionada transferencia de acciones en Almacenes Yep S.A., y hasta la fecha, se ha trabado un conflicto societario entre el grupo mayoritario de socios de Gran Convenio LTDA y de Inversiones Maype LTDA, compuesto por personas que tienen participación, interés y control absoluto de los órganos de dirección, representación y administración de Almacenes Yep S.A., y el grupo minoritario de socios de Gran Convenio LTDA y de Inversiones Maype LTDA, que no tiene interés o participación alguna en Almacenes Yep S.A. El primer grupo se niega a reconocer la nueva realidad societaria y económica resultante de la modificación del capital social en Almacenes Yep S.A. el 1 de octubre de 2008, y atrincherado en su posición de mayoría dominante y controlante, se opone a un incremento justo de los cánones de arrendamiento para favorecer a la

---

<sup>1</sup>El bloque mayoritario de socios en Gran Convenio LTDA está compuesto por Yepes Tovar y Cía. S. en C., Hincapié Yepes y Cía. S. en C., Salgado Yepes y Cía. S. en C. Salyeyco S. en C., Inversiones Lopera Macías y Cía. S. en C., Pedraza Yepes y Cía. Pey S. en C., Franz Yepes y Cía. S. en C., Luis Eduardo Yepes Cardona y Olinda Elena Yepes de Pedraza, es decir, por los mismos accionistas de Almacenes Yep S.A.

<sup>2</sup> El grupo de socios minoritarios está conformado por los miembros de las familias Yepes Ávila y Yepes Rendón: Jaime Yepes Ávila, Ana Cecilia Yepes Ávila y Martha Sonia Yepes Ávila, y por las sociedades Yepes Ávila y Cía. S. en C. y Yepes Rendón y Cía. S. en C.

<sup>3</sup> El bloque mayoritario de socios de Inversiones Maype LTDA está compuesto por accionistas de Almacenes Yep S.A. y por personas naturales que son socias de las sociedades accionistas de Almacenes Yep S.A.



sociedad de la que son propietarios. El segundo grupo ha resultado afectado injustamente a causa de la posición abusiva fe del primer grupo.

Antes de exponer las gestiones y diligencias que mis poderdantes han adelantado ante los administradores y la junta de socios de Gran Convenio LTDA y de Inversiones Maype LTDA para lograr el incremento de los cánones de los contratos de arrendamiento con Almacenes Yep S.A., explico en qué consiste la participación e interés de los convocados en cada una de esa sociedades.

### **Sección C. Interés y participación de los socios mayoritarios de Inversiones Maype LTDA y de Gran Convenio LTDA en Almacenes Yep S.A.**

#### **Inversiones Maype LTDA**

16. Franz Antonio Yepes Hincapié con seis mil (6000) cuotas, Ana María Yepes Hincapié con seis mil (6000) cuotas, Javier Yepes Hincapié con seis mil (6000) cuotas y Raquel Hincapié de Yepes con tres mil (3000) cuotas, que sumadas representan el 15.54 % del capital social de Inversiones Maype LTDA, son socios de Hincapié Yepes y Cía. S. en C., titular de aproximadamente el 14.10% de las acciones de Almacenes Yep S.A. Asimismo, con excepción de Ana María Yepes Hincapié, las mencionadas personas son socios comanditarios de Franz Yepes y Cía. S. en C., quien también es titular de aproximadamente el 14.10% de las acciones de Almacenes Yep S.A.
17. Franz Yepes y Cía. S. en C., titular de de seis mil (6000) cuotas sociales que representan el 4.44% del capital social de Inversiones Maype LTDA, es dueño de aproximadamente el 14.10% de las acciones de Almacenes Yep S.A.
18. Franz Yepes Cardona, titular de tres mil (3000) cuotas sociales que representan el 2.22% del capital social de Inversiones Maype LTDA, es socio gestor de la sociedad Franz Yepes y Cía. S. en C., mencionada en el numeral anterior.
19. Pedraza Yepes y Cía. Pey S. en C., titular de de seis mil (6000) cuotas sociales que representan el 4.44% del capital social de Inversiones Maype LTDA, es dueña de aproximadamente el 7.05% de las acciones de Almacenes Yep S.A.
20. Olinda Helena Yepes de Pedraza, titular de seis mil (6000) cuotas sociales que representan el 4.44% del capital social de Inversiones Maype LTDA, es dueña de aproximadamente el 7.05% de las acciones de Almacenes Yep S.A. Además, es socia gestora de Pedraza Yepes y Cía. Pey S. en C., quien como se señaló en el numeral anterior, es accionista de Almacenes Yep S.A.

21. Inversiones Lopera Macías y Cía. S. en C., titular de de seis mil (6000) cuotas sociales que representan el 4.44% del capital social de Inversiones Maype LTDA, es dueña de aproximadamente el 11.93% de las acciones de Almacenes Yep S.A.
22. Mery Jeannette Yepes Salgado con seis mil (6000) cuotas, Christian Mauricio Yepes Salgado con tres mil (3000) cuotas, Nancy Stella Yepes Salgado con seis mil (6000), Jesús Alirio Yepes Salgado con seis mil (6000) cuotas y Luz Astrid Yepes Salgado y Cía. S. en C. con tres mil (3000) cuotas, que sumadas representan el 17.76% % del capital social de Inversiones Maype LTDA, son socios de Salgado Yepes y Cía. S. en C. Salyeyco S. en C., titular de aproximadamente el 28.15% de las acciones de Almacenes Yep S.A.
23. Luis Eduardo Yepes Cardona, titular de seis mil (6000) cuotas sociales que representan el 4.44% del capital social de Inversiones Maype LTDA, es dueño de aproximadamente el 7.05% de las acciones de Almacenes Yep S.A. Se aclara que a la fecha el mencionado socio ha constituido la sociedad Luis Eduardo Yepes Cardona y Joel Alejandro Yepes Cardona y Cía. S. en C. sigla Lejayc, de la cual es socio gestor, por lo que es posible que en el corto plazo, o incluso en el momento mismo en que se presenta esta convocatoria, sea dicha sociedad la titular de la participación del señor Yepes Cardona en Almacenes Yep S.A.
24. Ana María Yepes Tovar, titular de nueve mil (9000) cuotas sociales que representan el 6.66% del capital social de Inversiones Maype LTDA, es socia de Yepes Tovar y Cía. S. en C., dueña de aproximadamente el 10.58% de las acciones de Almacenes Yep S.A.
25. Como podrá notarse, los socios de Inversiones Maype LTDA que se convocan en este proceso, titulares del 64.45% de las cuotas sociales de dicha sociedad, en la que constituyen mayoría absoluta, tienen interés y participan directa o indirecta (a través de sociedades en comandita de la que son socios gestores o comanditarios), en el 100% de las acciones de Almacenes Yep S.A. Pero además, los gerentes saliente y actual de Inversiones Maype LTDA tienen interés y/o participación en Almacenes Yep S.A. En efecto, el gerente de Inversiones Maype LTDA desde su constitución y hasta el 26 de marzo de 2009, Julio Pedraza Castellanos, es socio de Pedraza Yepes y Cía. Pey S. en C., quien es accionista de Almacenes Yep S.A. La socia, y gerente de Inversiones Maype LTDA desde el 26 de marzo de 2009 hasta la fecha, Mery Jeannette Yepes Salgado, es socia de Salgado Yepes y Cía. S. en C. Salyeyco S. en C., quien es accionista de Almacenes Yep S.A. Además, la señora Yepes Salgado es subgerente y miembro principal de junta directiva de Almacenes Yep S.A.
26. Los miembros de junta directiva de Almacenes Yep S.A. tienen participación e interés tanto en dicha sociedad como en Inversiones Maype LTDA. Mery Jeannette Yepes Salgado, como ya se señaló, es socia y la gerente de Inversiones Maype LTDA; Luis Eduardo Yepes Cardona es socio de Inversiones Maype LTDA; Jaime Pedraza Yepes y Julio Pedraza son socios de Pedraza Yepes y Cía. Pey S. en C., quien es socia de Inversiones Maype LTDA; Javier Yepes Hincapié es socio de Inversiones Maype LTDA.

27.El gerente de Almacenes Yep S.A., Juan Carlos Lopera Yepes, es el cónyuge de Gloria Clemencia Macías Toledo, padre de Carlos Andrés y Juan David Lopera Macías, e hijo de Graciela Yepes Cardona. Todas estas personas son socias de Inversiones Lopera Macías y Cía. S. en C., quien es accionista de Almacenes Yep S.A. y socia de Inversiones Maype LTDA y de Gran Convenio LTDA. Juan Carlos Lopera Yepes incluso ha representado en juntas de socios de Inversiones Maype LTDA a Inversiones Lopera Macías S. en C. y a otros socios.

### **Gran Convenio LTDA**

28.La situación es más simple en Gran Convenio LTDA puesto que el bloque mayoritario de socios de esta sociedad está compuesto exactamente por las mismas personas titulares del 100% de las acciones de Almacenes Yep S.A. Veamos.

29.Yepes Tovar y Cía. S. en C., titular de once mil doscientas cincuenta (11250) cuotas sociales que representan el 7.31% del capital social de Gran Convenio LTDA, es dueña de aproximadamente el 10.58% de las acciones de Almacenes Yep S.A.

30.Hincapié Yepes y Cía. S. en C., titular de quince mil (15000) cuotas sociales que representan el 9.75% del capital social de Gran Convenio LTDA, es dueña de aproximadamente el 7.05% de las acciones de Almacenes Yep S.A.

31.Salgado Yepes y Cía. S. en C., Salyeyco S. en C. titular de treinta mil (30000) cuotas sociales que representan el 19.51% del capital social de Gran Convenio LTDA, es dueña de aproximadamente el 28.15% de las acciones de Almacenes Yep S.A.

32.Inversiones Lopera Macías y Cía. S. en C., titular de siete mil quinientas (7500) cuotas sociales que representan el 4.87% del capital social de Gran Convenio LTDA, es dueña de aproximadamente el 11.93% de las acciones de Almacenes Yep S.A.

33.Pedraza Yepes y Cía. Pey S. en C., titular de siete mil quinientas (7500) cuotas sociales que representan el 4.87% del capital social de Gran Convenio LTDA, es dueña de aproximadamente el 7.05% de las acciones de Almacenes Yep S.A.

34.Franz Yepes y Cía. S. en C., titular de quince mil (15000) cuotas sociales que representan el 9.75% del capital social de Gran Convenio LTDA, es dueña de aproximadamente el 14.10% de las acciones de Almacenes Yep S.A.

35. Luis Eduardo Yepes Cardona, titular de siete mil quinientas (7500) cuotas sociales que representan el 4.87% del capital social de Gran Convenio LTDA, es dueño de aproximadamente el 7.05% de las acciones de Almacenes Yep S.A. Se hace la misma aclaración hecha en el numeral 23, a propósito de la constitución de una sociedad en comandita de la que cual el señor Yepes Cardona es socio gestor.
36. Olinda Helena Yepes de Pedraza, titular de siete mil quinientas (7500) cuotas sociales que representan el 4.87% del capital social de Gran Convenio LTDA, es dueña de aproximadamente el 7.05% de las acciones de Almacenes Yep S.A. Además, es socia gestora de Pedraza Yepes y Cía. Pey S. en C., quien también es accionista de Almacenes Yep S.A.
37. El gerente de Gran Convenio LTDA durante los últimos años y hasta el 16 de marzo de 2010, Julio Pedraza Castellanos, es socio de Pedraza Yepes y Cía. Pey S. en C., accionista de Almacenes Yep S.A. y socia de Gran Convenio LTDA y de Inversiones Maype LTDA.
38. La gerente de Gran Convenio LTDA desde el 16 de marzo de 2010 y hasta la fecha, Mery Jeannette Yepes Salgado, es socia de Salgado Yepes y Cía. S. en C. Salyeyco S. en C., quien es accionista de Almacenes Yep S.A.
39. El gerente de Almacenes Yep S.A., Juan Carlos Lopera Yepes, como ya se mencionó, es el cónyuge de Gloria Clemencia Macías Toledo, padre de Carlos Andrés y Juan David Lopera Macías, e hijo de Graciela Yepes Cardona, quienes son socios de Inversiones Lopera Macías y Cía. S. en C., quien es accionista de Almacenes Yep S.A. y socia tanto de Inversiones Maype LTDA como de Gran Convenio LTDA.
40. Todos los miembros de junta directiva de Almacenes Yep S.A. tienen participación e interés en Gran Convenio LTDA. En efecto, Mery Jeannette Yepes Salgado, además de la actual gerente de Gran Convenio LTDA y subgerente de Almacenes Yep S.A., es socia de Salgado Yepes y Cía. S. en C. Salyeyco S. en C., quien es accionista de Almacenes Yep S.A. Luis Eduardo Yepes Cardona es socio de Gran Convenio LTDA, de Inversiones Maype LTDA y de Almacenes Yep S.A.; Jaime Pedraza Yepes y Julio Pedraza Castellanos son socios de Pedraza Yepes y Cía. Pey S. en C., quien es socia de Gran Convenio LTDA, Almacenes Yep S.A. e Inversiones Maype LTDA. Javier Yepes Hincapié es socio de Hincapié Yepes y Cía. S. en C., accionista de Almacenes Yep S.A.
41. Así las cosas, los socios convocados de Gran Convenio LTDA, titulares del 65.9% de las cuotas sociales de dicha sociedad, en la que constituyen mayoría absoluta, son propietarios del 100% de las acciones Almacenes Yep S.A. Asimismo, la totalidad de las acciones de Almacenes Yep S.A. está representada de manera directa en Gran Convenio LTDA. Dicho de otra manera, el 100% de los accionistas de Almacenes Yep S.A. controla el 65.9% de la junta de socios de Gran Convenio LTDA y viceversa.
42. En ese orden de ideas, son convocados en este proceso los socios de Gran Convenio LTDA y los de Inversiones Maype LTDA que tienen interés y

participación en Almacenes Yep S.A., a la que han favorecido con sus decisiones sociales. Son convocantes los miembros de las familias Yepes Rendón y Yepes Ávila, socios minoritarios de aquellas y antiguos accionistas de Almacenes Yep S.A., quienes han resultado perjudicados por esas decisiones.

#### **Sección D. Las gestiones y diligencias realizadas por los convocantes.**

##### **En Inversiones Maype LTDA**

43. El 5 de noviembre de 2008 los representantes legales de Yepes Ávila y Cía. S. en C. y de Yepes Rendón y Cía. S. en C. enviaron una carta a Julio Pedraza, gerente de Inversiones Maype LTDA, manifestándole su preocupación por los cánones tan bajos que le estaba pagando Almacenes Yep S.A. por el arriendo de los locales comerciales ubicados en Pitalito, Neiva, Chiquinquirá y Líbano, por lo que solicitaron iniciar de manera inmediata conversaciones con el gerente de Almacenes Yep S.A. para ajustar los cánones a un precio de mercado. A dicha comunicación se acompañó prueba de que Almacenes Yep S.A. pagaba un canon más alto a otro arrendador por el arriendo de un inmueble en Granada-Meta, más pequeño que los arrendados por Inversiones Maype LTDA. El señor Pedraza nunca respondió la carta.
44. El 4 de diciembre de 2008 Jaime Yepes Ávila solicitó al gerente de Inversiones Maype LTDA copia de cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes entre Inversiones Maype LTDA y Almacenes Yep S.A., así como el valor de los respectivos cánones.
45. El 16 de diciembre de 2008, en respuesta a la solicitud de Jaime Yepes, el gerente de Inversiones Maype LTDA hace una relación del valor de los cánones de los contratos de arrendamiento entre esa sociedad y Almacenes Yep S.A., y le informa que no ha sido posible localizar los contratos mencionados.
46. El 25 de marzo de 2009 los representantes legales de Yepes Ávila y Cía. S. en C. y de Yepes Rendón y Cía. S. en C. enviaron una nueva comunicación al gerente de Inversiones Maype LTDA, reiterándole su obligación como administrador de buscar la mejor eficiencia y manejo en los recursos de la empresa a su cargo, y solicitándole la búsqueda de un acuerdo con Almacenes Yep S.A. para reajustar los cánones de arrendamiento a precios de mercado, previa la práctica de unos avalúos a los inmuebles arrendados. Se le pone de presente que el valor total de los cánones debía ser de al menos setenta millones de pesos mensuales y no de treinta millones, como hasta ese momento ocurría, y que Almacenes Yep S.A. pagaba a terceros cánones muchos altos por el arriendo de locales comerciales en Granada y Acacias, más pequeños que los de Inversiones Maype LTDA. Finalmente, se le recuerda al señor Pedraza que dados los últimos cambios en la composición accionaria de Almacenes Yep S.A., se hace necesario un replanteamiento radical en las relaciones comerciales entre esa compañía e Inversiones Maype LTDA, teniendo en cuenta que los bajos cánones de

arrendamiento estaban perjudicando a los socios de Inversiones Maype LTDA que no tenían ninguna participación en Almacenes Yep S.A.

47. En la junta anual de socios de Inversiones Maype LTDA, llevada a cabo el 26 de marzo de 2009 y consignada en el acta No. 50, los socios Jaime Yepes Ávila, Yepes Ávila y Cía. S. en C. y Yepes Rendón y Cía. S. en C., presentaron la carta mencionada en el numeral anterior, la cual fue leída a todos los asistentes. Uno de los asistentes, Jaime Pedraza Yepes, propuso analizar la solicitud de los mencionados socios y reevaluar los valores de los cánones para buscar un punto de equilibrio. La junta de socios se mostró de acuerdo con la solicitud, autorizó la práctica de unos avalúos a los inmuebles arrendados y aprobó un período de tres meses para dar respuesta a la solicitud de los socios minoritarios. Además, se nombró como nueva gerente de la sociedad a Mery Jeannette Yepes Salgado.
  
48. El 23 de junio de 2009 se celebró una reunión extraordinaria de la junta de socios de Inversiones Maype LTDA, consignada en el acta No. 51. En dicha reunión supuestamente debía darse respuesta a la solicitud de incremento de los cánones de arrendamiento. Sin embargo, Mery Jeannette Yepes manifestó que la demora en la inscripción en la cámara de comercio del acta que la nombraba como nueva gerente de la sociedad le impidió hacer los cambios de firma en el banco y que solo hasta comienzos de junio pudo girar cheques y pagar el anticipo requerido por la firma avaluadora; que el plazo inicial de tres meses había sido insuficiente y que necesitaba de al menos otros tres meses para poder cumplir con el encargo. Jaime Yepes señaló que esa excusa no le satisfacía ya que el saliente gerente bien pudo haber firmado los cheques para pagar los anticipos correspondientes. El bloque mayoritario impuso su voluntad y la junta de socios acogió la solicitud de la gerente.
  
49. La afirmación de la gerente de Inversiones Maype LTDA de que no había tenido tiempo para cumplir con lo ordenado por la junta de socios en la reunión del 26 de marzo de 2009 fue solo una mala excusa para seguir dilatando la respuesta a la solicitud de mis representados. En efecto, para la fecha en que se llevó a cabo la reunión extraordinaria, es decir, el 23 de junio de 2009, ya estaban concluidos los avalúos de los inmuebles de Líbano y Chiquinquirá, los cuales fueron entregados el 14 de abril y el 19 de mayo de 2009, respectivamente. Sobre esto último, es importante poner de presente que la gerente se abstuvo de reportar a la junta de socios el día de la reunión la práctica de esos avalúos, los cuales pudo contratar sin los inconvenientes aducidos. Adicionalmente, desde mayo de 2009 la gerente ya había contratado con la firma Fernando Reina y Cía. la práctica de los avalúos de los inmuebles en Neiva, Pitalito, Líbano y Fusagasugá, los cuales si no estaban ya entregados, estaban a punto de serlo. Por lo anterior, no había ninguna razón para prolongar por tanto tiempo la respuesta a la solicitud de incremento.
  
50. El 12 de agosto de 2009, inconforme con la decisión de la junta de socios de dilatar aún más la respuesta a la solicitud de incremento de los cánones de los arriendos, Jaime Yepes Ávila presentó una demanda de peritación a fin de que un juez ordenara el avalúo de los locales arrendados a almacenes Yep S.A.

51. El 27 de octubre de 2009 se celebró una junta extraordinaria de socios en Inversiones Maype LTDA, la cual quedó consignada en el acta No. 52. En esa reunión una vez más debía darse una respuesta a la solicitud de incremento en los arriendos. Sin embargo, la gerente de dicha compañía, a pesar de tener en su poder desde hacía meses el resultado de los avalúos practicados a los inmuebles, decidió unilateralmente que en esa reunión tampoco iba a darse respuesta a la solicitud mencionada. La excusa esta vez fue que como el socio Jaime Yepes había presentado una demanda judicial de peritación, debía entonces esperarse a la decisión del juez. Determinación caprichosa e infundada, puesto que el objetivo del proceso judicial no era fijar el valor de los cánones sino tan solo obtener el avalúo de los inmuebles, finalidad que ya se había logrado con los avalúos ordenados por la sociedad.
52. El 4 de diciembre de 2009 el Juez Once Civil Municipal Piloto de la Oralidad del Régimen Civil de Bogotá acogió la solicitud de Jaime Yepes, desestimó las excepciones presentadas por Inversiones Maype LTDA y ordenó la práctica de un dictamen pericial sobre los locales comerciales ubicados en Pitalito, Neiva, Chiquinquirá y Líbano, arrendados a Almacenes Yep S.A. Señaló el juez en su parte resolutive que dichos dictámenes se ordenan *“ante la exigencia no cumplida del deber de la administradora para realizar los esfuerzos que conduzcan al adecuado desarrollo del objeto social de INVERSIONES MAYPE LTDA.”*
53. El 24 de marzo de 2010 se celebró la junta anual ordinaria de los socios de Inversiones Maype LTDA, en la cual ocurrieron hechos demostrativos del abuso de los socios mayoritarios de dicha sociedad. Jaime Pedraza Yepes, miembro principal de junta directiva de Almacenes Yep S.A., y socio de Pedraza Yepes y Cía. Pey S. en C., quien es socia de Inversiones Maype LTDA, de Gran Convenio LTDA y de Almacenes Yep S.A., leyó una propuesta en la que esta última compañía ofrecía la suma de \$ 3, 500, 000,000 por la compra del inmueble de Neiva, para compensar con una deuda de \$ 980, 000,000 a cargo de Inversiones Maype LTDA y pagar el saldo en cinco cuotas iguales sin intereses. Esa propuesta fue rechazada de plano por los socios que no tenían participación en Almacenes Yep S.A., con el argumento de que el precio ofrecido era considerablemente inferior al de los avalúos que sobre ese inmueble existían. En efecto, según el avalúo ordenado por Inversiones Maype LTDA el inmueble en Neiva cuesta \$ 4, 010, 280,000. Y de acuerdo con el avalúo ordenado por el Juzgado Once Civil Municipal Piloto de la Oralidad del Régimen Civil de Bogotá, el valor del mismo es de \$ 4, 953, 450,000.

Inmediatamente, y en respuesta a la razonable oposición de los minoritarios a que se vendiera el bien en tan desventajosas condiciones, Jaime Pedraza Yepes propuso en ese mismo instante disolver y liquidar Inversiones Maype LTDA, alegando que había dos bandos de socios que no se soportaban y que así no era posible continuar las relaciones societarias. La propuesta de liquidación fue sometida a consideración de los presentes, quienes votaron a su favor con un 68.89% de los votos. El socio Jaime Yepes y los demás minoritarios se opusieron a tan intempestiva y caprichosa determinación pero no fueron oídos, pues para el bloque mayoritario de socios, el gerente y el revisor fiscal, la sociedad estaba en estado de liquidación y la reunión debía terminar ipso facto, aún sin completarse el orden del día. Determinación absurda, puesto que las

formalidades previstas en la ley y en los estatutos sobre las reuniones de la junta de socios deben cumplirse en todos los casos sin excepción, más aún cuando se toman decisiones trascendentales, como habría sido el caso de una eventual reforma disolución anticipada.

No obstante lo anterior, el mismo día de la reunión en horas de la noche Jaime Pedraza Yepes, el promotor de la inesperada liquidación, llamó a Jaime Yepes Ávila para informarle que la disolución de la sociedad no había sido posible, toda vez que para hacer reformas al contrato social los estatutos exigían un quórum decisorio del 70%, que no se alcanzó.

54.El 24 de marzo de 2010 Jaime Yepes Ávila entregó a la gerente de Inversiones Maype LTDA copia de los avalúos de los inmuebles de Pitalito, Neiva, Chiquinquirá y Líbano, ordenados por el Juzgado Once Civil Municipal Piloto de la Oralidad del Régimen Civil de Bogotá. En dicha carta, el señor Yepes Ávila insiste nuevamente en el aumento de los cánones de arrendamiento, así fuese en un punto intermedio, para beneficiar tanto a Inversiones Maype LTDA como a los socios minoritarios.

55.El 14 de mayo de 2010 la gerente Mery Jeannette Yepes Salgado remitió copia a Jaime Yepes Ávila de los contratos de arrendamiento suscritos entre Inversiones Maype LTDA y Almacenes Yep S.A el 1 de enero de 1992. Dichos contratos no se encuentran vigentes, toda vez que el término de diez años pactado expiró sin que las partes hubieran expresamente manifestado su voluntad de renovarlos, tal como lo exigía la cláusula relativa al plazo prevista en los mismos.

56.El 21 de mayo de 2010, en ejercicio de su derecho a inspeccionar los papeles y documentos de la sociedad, Jaime Yepes Ávila encontró que la gerente de Inversiones Maype LTDA había contratado un avalúo para el inmueble ubicado en Líbano-Tolima, que fue entregado por el evaluador el 14 de abril de 2009. La gerente nunca reportó o informó oportunamente ni a la junta de socios ni al señor Yepes Ávila sobre la existencia de dicho avalúo. Ni siquiera cuando este último le solicitó a mediados de 2009 que le enviara toda la información relacionada con los inmuebles de la sociedad. Solo cuando se vio descubierta el 3 de junio de 2010, Mery Jeannette Yepes entregó el mencionado avalúo al señor Yepes Ávila.

57.El 9 de junio de 2010 Jaime Yepes Ávila envía una comunicación a la gerente de Inversiones Maype LTDA reprochándole su actitud poco transparente en el tema de los avalúos. Esa comunicación nunca tuvo respuesta.

### **En Gran Convenio LTDA**

58.El 4 de noviembre de 2008 Jaime Yepes Ávila, gerente de Yepes Ávila y Cía. S. en C., y Gloria Yepes de Rendón, gerente de Yepes Rendón y Cía. S. en C., enviaron una comunicación a Julio Pedraza, gerente de Gran



Convenio LTDA, en la cual le manifiestan su preocupación por los cánones tan bajos que estaba pagando Almacenes Yep S.A. por el arriendo de los locales comerciales en Bogotá, Garzón, Florencia, Espinal, Ibagué y Villavicencio, y solicitan iniciar de manera inmediata gestiones para ajustar dichos cánones a un precio de mercado teniendo en cuenta el valor comercial de los inmuebles arrendados. En dicha comunicación se adjuntó un cuadro comparativo entre los cánones vigentes y los que debían cobrarse teniendo en cuenta el justo precio. Además, se aportó prueba de que Almacenes Yep S.A. pagaba un canon más alto a otro arrendador por el arriendo de un inmueble en Granada-Meta, más pequeño que los arrendados por Gran Convenio LTDA.

59. El 12 de noviembre de 2008 el gerente de Gran Convenio LTDA respondió que había tomado nota de la anterior solicitud y que plantearía el asunto en la junta de socios para que fuera tratado de común acuerdo con los socios, debido a que la otra parte de derechos estaba representada en aproximadamente un 70%.

60. El 16 de diciembre de 2008 el gerente de Gran Convenio LTDA le envía una carta a Jaime Yepes Ávila en la cual le hace una relación del valor de los cánones de los contratos de arrendamiento entre esa sociedad y Almacenes Yep S.A., y le informa que no ha sido posible localizar en sus archivos copia de los mencionados contratos.

61. El 26 de marzo de 2009, Jaime Yepes Ávila y Gloria Yepes de Rendón envían una nueva carta al gerente de Gran Convenio LTDA en la cual le exponen lo siguiente: i) le recuerdan que su obligación como administrador es buscar la máxima eficiencia en los recursos de la empresa, lo que implica, entre otras cosas, la búsqueda de unas mejores cánones de arrendamiento; ii) le ponen de presente que los locales debían estar rentando al menos entre el 8.4% y el 10.2% anual sobre el valor comercial de los inmuebles, y que la suma de los arriendos de los inmuebles debía estar generando un canon mensual de doscientos ochenta millones de pesos mensuales y no de setenta millones, como ocurría en la actualidad; iii) solicitan un replanteamiento radical de las relaciones comerciales entre Gran Convenio LTDA y Almacenes Yep S.A., teniendo en cuenta los recientes cambios en la composición accionaria de esta última, por cuanto los bajos cánones de arrendamiento estaban perjudicando a los socios de Gran Convenio LTDA que no tenían ninguna participación en Almacenes Yep S.A.

62. El 3 de junio de 2009 se llevó a cabo una audiencia de conciliación entre Gran Convenio LTDA y Jaime Yepes Ávila, sin que las partes hubieran llegado a un arreglo.

63. El 30 de noviembre de 2009 Jaime Yepes Ávila le informó al gerente de Gran Convenio LTDA que había contratado el peritazgo de la firma Actual Avalúos para que conceptuara sobre el valor comercial de los cánones de los inmuebles arrendados a Almacenes Yep S.A. En dicho informe, copia del cual se puso a disposición de Gran Convenio LTDA, se indicó que el canon sugerido para los contratos de arrendamiento debía ser una suma equivalente al uno por ciento (1%) del valor de los inmuebles, y que la suma

de los cánones por todos los arriendos debía ser de trescientos treinta y cinco millones de pesos. El señor Yepes insistió nuevamente en la necesidad de incrementar los cánones y destacó los perjuicios económicos que estaban padeciendo los socios de Gran Convenio LTDA que no eran accionistas de Almacenes Yep S.A.

64. El 28 de enero de 2010, en reunión extraordinaria de junta de socios, Mery Jeannette Yepes Salgado, gerente de Inversiones Maype LTDA, subgerente y miembro de junta directiva de Almacenes Yep S.A., y en ese momento subgerente de Gran Convenio LTDA, presentó a la junta una carta en la que, increíblemente, solicitó que no se incrementaran los arriendos a Almacenes Yep S.A. para el año 2010, con la excusa de que los inmuebles arrendados eran anticuados en su infraestructura y que había crisis económica en el país.
65. En esa misma reunión, el gerente de Gran Convenio LTDA presentó a la junta de socios un estudio de la firma Fernando Reina y Cía. LTDA en el cual se sugería aumentar los cánones de arrendamiento a Almacenes Yep S.A. a una suma equivalente al 0.5% mensual del valor comercial de los inmuebles.
66. Pero como en las sociedades gobiernan las mayorías, y como en nuestro caso particular las mayorías de Gran Convenio LTDA tienen interés y participación en Almacenes Yep S.A., en una decisión a todas luces abusiva, la junta de socios de Gran Convenio LTDA, acogiendo la solicitud de Mery Jeannette Yepes Salgado, decide con el 67.07% de las cuotas sociales no aumentar los cánones de los contratos de arrendamiento con Almacenes Yep S.A. para el año 2010.
67. Los socios Jaime Yepes Ávila, Yepes Ávila y Cía. S. en C. y Yepes Rendón y Cía. S. en C. dejaron dos constancias en la mencionada reunión: a) la falta de esfuerzo del gerente de Gran Convenio LTDA para lograr el incremento de los arriendos; y b) el hecho de que los socios de Gran Convenio LTDA incurrieron en abuso de mayorías para beneficiar a Almacenes Yep S.A.
68. El 3 de febrero de 2010 Jaime Yepes Ávila requirió a Julio Pedraza para que diera explicaciones sobre el estado de los inmuebles arrendados a Almacenes Yep S.A., teniendo en cuenta que ante la denuncia de Mery Jeannette Yepes de que el estado de los mismos impedía un incremento de los arriendos, el gerente de Gran Convenio LTDA había guardado silencio.
69. El 10 de febrero de 2010 Jaime Yepes Ávila envió una carta al gerente de Gran Convenio LTDA, solicitándole copia de los avalúos practicados a los inmuebles de dicha sociedad por parte de la firma Fernando Reina y Cía. LTDA y copia de los estudios en los que se sugería aumentar los cánones a una suma mensual equivalente al 0,5% del valor comercial de los inmuebles.
70. El 22 de febrero de 2010 el gerente de Gran Convenio LTDA le responde a Jaime Yepes Ávila que los inmuebles presentan un estado adecuado y que

en efecto presentó a la junta de socios de dicha sociedad un estudio de la firma Fernando Reina y Cía. en el que se sugería un incremento en el valor de los arriendos a una suma equivalente al 0.5% mensual del valor comercial de los inmuebles pero que la junta decidió no considerar el estudio. Finalmente, señaló que como gerente estaba obligado a dar cumplimiento a lo dictaminado por el máximo órgano social.

71. La afirmación de Mery Jeannette Yepes de que el estado de los inmuebles arrendados a Almacenes Yep S.A. impide un incremento en el precio de los arriendos queda desvirtuada, no solo por la afirmación del gerente de Gran Convenio LTDA de que el estado es adecuado, sino por el estudio realizado por la firma que avaluó dichos inmuebles. En efecto, de acuerdo con el informe de Fernando Reina y Cía., el estado de los inmuebles ubicados en Bogotá, Villavicencio, Ibagué y Espinal es bueno, y el estado de los inmuebles ubicados en Garzón y Florencia es excelente. Lo de la crisis económica fue otra mala excusa ya que Almacenes Yep S.A. es una empresa sólida con activos de casi noventa mil millones de pesos, que tanto en el año 2009 como en el actual ha hecho importantes inversiones en diferentes partes del país. De hecho, Almacenes Yep S.A. se encuentra dentro de las diez empresas más grandes de Colombia en el sector de ventas al por menor. Adicionalmente, a otros arrendatarios de Gran Convenio LTDA, como Bancolombia S.A. y el Banco BBVA sí se les incrementó el valor de los cánones para el 2009 y para el 2010.

72. El 16 de marzo de 2010 se celebró la junta ordinaria de socios de Gran Convenio LTDA, en la cual se eligió como nueva gerente a Mery Jeannette Yepes Salgado, persona para quien los conflictos de interés no tienen ninguna importancia. En dicha reunión, la señora Yepes Salgado, quien ese día actuaba como apoderada de la sociedad Salgado Yepes y Cía S. en C. Salyeyco S. en C., titular del 19.51% de la participación en Gran Convenio LTDA, no tuvo ningún reparo en votar por ella misma para ser elegida en el mencionado cargo. Jaime Yepes advirtió a todos los presentes sobre las irregularidades en el nombramiento como gerente de la señora Yepes Salgado y dejó constancia de ello.

73. Ese mismo día Jaime Yepes Ávila solicitó nuevamente que se considerara un incremento en los cánones de arrendamiento que le cobraban a Almacenes Yep S.A., teniendo en cuenta que en el cuadro que presentó el saliente gerente de Gran Convenio LTDA en la reunión extraordinaria del 28 de enero de 2010 faltó incluir un inmueble. Sin embargo, el bloque mayoritario de socios de Gran Convenio LTDA decidió no incrementar los arriendos.

## **Sección E. Los contratos de arrendamiento.**

### **En Inversiones Maype LTDA**

74. En la actualidad y desde hace muchos años, Inversiones Maype LTDA le tiene arrendado a Almacenes Yep S.A. varios inmuebles en los municipios de Líbano, Pitalito, Neiva y Chiquinquirá, como se detalla a continuación.

75. En el municipio de Líbano-Tolima el contrato de arrendamiento recae sobre un inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 3640000073, ubicado en las siguientes direcciones: carrera 11 No. 4-55/59/63/71. El inmueble consta de un local comercial de 867 M2 y una bodega de 536 M2. Sobre este inmueble existen tres avalúos: el del Juzgado 11 Civil Municipal Piloto de la Oralidad del Régimen Civil de Bogotá, que establece que el valor del inmueble es \$ 905, 960,000, y dos ordenados por Inversiones Maype LTDA: uno por valor de \$ 1,358,355,000 y otro por valor de \$ 810,000,000. El valor actual del canon de arrendamiento es de \$ 4, 620,000 mensuales.
76. En el municipio de Pitalito-Huila el contrato de arrendamiento recae sobre un inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 206-61761, ubicado en las siguientes direcciones: carrera 4A No.7-29/33, calle 7 No. 4-24 y Cra 5 No. 7-34. Dicho inmueble consta de un local comercial de 1844 M2, una bodega de 1379 M2, una oficina de 114 M2 y un parqueadero de 500 M2. Sobre este inmueble existen dos avalúos: uno ordenado por el Juzgado 11 Civil Municipal Piloto de la Oralidad del Régimen Civil de Bogotá, que establece que el valor del inmueble es de \$3, 082,750,000, y otro ordenado por Inversiones Maype LTDA, por valor de \$ 2,837,700,000. El valor actual del canon de arrendamiento es de \$ 11, 000,000 mensuales.
77. En la ciudad de Neiva el contrato de arrendamiento recae sobre tres inmuebles, identificados con las matrículas inmobiliarias número 200-59430, 200-84794 y 200-10680, ubicados en las siguientes direcciones: carrera 6 No. 8-29/33/43/45, cra 6 No. 8-77 y cra 8 No. 5-71. Dichos inmuebles constan de un local de 2414 M2, una bodega de 954 M2 y un parqueadero de 1695 M2. Los tres inmuebles han sido avaluados conjuntamente por \$ 4, 953, 350,000, según el avalúo ordenado por el Juzgado 11 Civil Municipal Piloto de la Oralidad del Régimen Civil de Bogotá, y por \$ 4, 010, 280,000, de acuerdo al avalúo solicitado por Inversiones Maype LTDA. El canon de arrendamiento vigente es de \$ 9, 900,000 mensuales.
78. En el municipio de Chiquinquirá-Boyacá el contrato de arrendamiento recae sobre tres inmuebles, identificados con las matrículas inmobiliarias número 072-62096, 072-14933 y 072-51653, ubicados en la siguiente dirección: cra 8 No.17-43/45 o calle 17 No. 8-04/06. Dichos inmuebles constan de un local de 1347 M2, una bodega de 782 M2 y un apartamento de 206 M2. Los tres inmuebles han sido avaluados conjuntamente por \$ 2, 576, 100,000, según el avalúo ordenado por el Juzgado 11 Civil Municipal Piloto de la Oralidad del Régimen Civil de Bogotá, y por \$ 2, 299, 417,792, de acuerdo al avalúo ordenado por Inversiones Maype LTDA. El valor actual del canon de arrendamiento es de \$ 7, 480,000 mensuales.
79. Actualmente no existen contratos escritos vigentes entre Almacenes Yep S.A. e inversiones Maype LTDA. Los últimos contratos, celebrados el 1 de enero de 1992, copia de los cuales fueron remitidas por Jeannette Yepes a Jaime Yepes el 14 de mayo de 2010, expiraron el 31 de diciembre de 2001 por vencimiento del término de duración. En dichos contratos, en los que no se estipuló renovación o prórroga automática, se pactó un término de diez

años renovables por acuerdo entre las partes. Como ese acuerdo nunca se dio, las relaciones contractuales actuales son verbales y a término indefinido, sin que exista ningún mecanismo de ajuste de los cánones distinto de la sola voluntad de quienes han sido convocados a este proceso en calidad de demandados.

80. Los contratos de Inversiones Maype LTDA con Almacenes Yep S.A. no fueron incrementados al vencimiento para el año 2010. No es la primera vez que los cánones no se actualizan. Durante los años 2003, 2004 y 2005 tampoco fueron incrementados.

### **En Gran Convenio LTDA**

81. En la actualidad y desde hace mucho años, Gran Convenio Maype LTDA le tiene arrendado a Almacenes Yep S.A. varios inmuebles en los municipios de Bogotá, Espinal, Florencia, Garzón, Ibagué y Villavicencio, como se detalla a continuación.

82. En la ciudad de Bogotá D.C., el contrato de arrendamiento recae sobre tres inmuebles, identificados con las matrículas inmobiliarias número 50C-1221192, 50C-1547751 y 50C-813264, ubicados en las siguientes direcciones: avenida Calle 72 69P-31, avenida cra 70 71A-18 y cra 66 No. 71-57. Dichos inmuebles constan de un local de 2914 M2, una bodega de 2100 M2, un parqueadero de 1383 M2 y en espacio adicional de 481 M2. Según el avalúo practicado por la firma Fernando Reina y Cía. el 13 de julio de 2009, los inmuebles se encuentran ubicados en un sitio de valorización permanente y el valor comercial conjunto de todos es de \$ 9, 662, 170,000. El canon actual es de \$ 13, 200,000 mensuales. De acuerdo al estudio presentado el 24 de noviembre de 2009 por la firma Actual Avalúos, el canon de arrendamiento por dichos inmuebles debería ser \$ 96, 676,400 mensuales.

83. En el municipio de Espinal-Tolima el contrato de arrendamiento recae sobre cuatro inmuebles, identificados con las matrículas inmobiliarias números 357-0007009, 357-0009863, 357-0009862 y 357-0001393, ubicados en la carrera 6 No. 9-18/22/26/30/34/38 y en la calle 5 No. 5-43/47. Dichos inmuebles constan de un local de 1956 M2, una bodega de 450 M2 y un apartamento de 607 M2. De acuerdo con el avalúo hecho por la firma Fernando Reina y Cía. LTDA, los inmuebles están avaluados conjuntamente en \$ 4, 075, 250,000 y se encuentran ubicados en un centro de comercio de alta valorización. El canon actual es de \$ 11, 550,000 mensuales. Según el estudio presentado el 24 de noviembre de 2009 por la firma Actual Avalúos, el canon de arrendamiento por dichos inmuebles debería ser \$ 40, 423,500 mensuales.

84. En la ciudad de Florencia el contrato de arrendamiento recae sobre cuatro inmuebles, identificados con las matrículas inmobiliarias número 4200000659, 420-3266, 4200011140/41 y 42017003, ubicados en la calle 15 No. 10-23/25/29/37/41/53, en la calle 14 No. 10/68/74/78/82/86/90, en la cra 11 No. 14-20 y en la cra 11 No. 14-68/58/46. La parte arrendada a Almacenes Maype LTDA consta de un local comercial de 3676 M2, un local

de 1004 M2, una bodega de 2716 M2 y un parqueadero de 1606 M2. De acuerdo con el avalúo hecho por la firma Fernando Reina y Cía. LTDA, los inmuebles correspondientes a las matrículas número 4200000659, 420-3266 y 4200011140/41 están valuados conjuntamente en \$ 4, 461, 800,000. De otra parte, dicha firma ha valuado también el inmueble correspondiente a la matrícula 42017003 por un valor total de \$ 3, 244, 810,000. Sin embargo, de este último inmueble solo está arrendado a Almacenes Yep S.A. el lote correspondiente al local comercial, el cual está valuado de manera independiente en \$ 1, 406,650.000. La parte restante corresponde a un hotel de 2042 M2 que está arrendada a un tercero. Así las cosas, los terrenos sobre los cuales recaen los contratos de arrendamiento con Almacenes Yep S.A. están valuados conjuntamente por \$ 5, 868, 450,000. El canon actual por los mencionados inmuebles, excluyendo la parte arrendada al tercero, es de \$ 23, 650,000 mensuales. Finalmente, de acuerdo al estudio presentado el 24 de noviembre de 2009 por la firma Actual Avalúos, el canon de arrendamiento por dichos inmuebles, sin incluir la parte arrendada al tercero, debería ser \$ 87, 032,000 mensuales.

85. En el municipio de Villavicencio el contrato de arrendamiento recae sobre un inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 230-13814, ubicado en la carrera 28 No. 37A-18/36. Dicho inmueble consta de un local de 4211 M2, una bodega de 2341 M2 y un parqueadero de 2450 M2. Según el avalúo practicado por la firma Fernando Reina y Cía. LTDA el 13 de julio de 2009, el valor comercial del inmueble es de \$ 9, 259, 600,000. El canon actual es de \$ 15, 400,000 mensuales. De acuerdo al estudio presentado el 24 de noviembre de 2009 por la firma Actual Avalúos, el canon de arrendamiento por dichos inmuebles debería ser \$ 92, 185,000 mensuales.

86. En el municipio de Garzón- Huila el contrato de arrendamiento recae sobre diez inmuebles, identificados con las matrículas inmobiliarias números 10200070003000, 10200070025901, 010200070028901, 10200070029901, 10200070030901, 10200070031901, 10200070032901, 10200070033901, 10200070034901 y 10200070035901, ubicados en la carrera 9ª No. 6-51/57, en la calle 7 No. 9-25/31 y en la calle 7ª No. 9-17, apartamentos 103, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207 y 208. Dichos inmuebles constan de un local de 1113 M2 y una bodega de 911 M2. De acuerdo con el avalúo hecho por la firma Fernando Reina y Cía. LTDA, los inmuebles están valuados conjuntamente en \$ 1, 907, 950,000. El canon actual es de \$ 11, 550,000 mensuales. De acuerdo al estudio presentado el 24 de noviembre de 2009 por la firma Actual Avalúos, el canon de arrendamiento por dichos inmuebles debería ser \$ 40, 423,500 mensuales.

87. En el municipio de Ibagué el contrato de arrendamiento recae sobre nueve inmuebles, identificados con las matrículas inmobiliarias número 350-0057735, 350-0057736, 350-005775, 350-0057776, 350-0057777, 350-0057778, 350-0057779, 350-0057732 y 350-0057721, ubicados todos en el Centro Comercial Arkacentro, en la carrera 5 No. 62-89. Los mencionados inmuebles constan de un local de 2822 M2 y una bodega de 1604 M2. El canon vigente es de \$ 6, 600,000 mensuales. De acuerdo con el avalúo hecho por la firma Fernando Reina y Cía. LTDA, los inmuebles están valuados conjuntamente \$ 7, 192, 224,000. De acuerdo al estudio presentado el 24 de noviembre de 2009 por la firma Actual Avalúos, el

canon por de arrendamiento por dichos inmuebles debería ser \$ 71, 292,000 mensuales.

- 88.No existen, y posiblemente nunca existieron, contratos de arrendamiento escritos entre Almacenes Yep S.A. y Gran Convenio LTDA. Los contratos vigentes son verbales y a término indefinido, sin que exista mecanismo alguno de reajuste de los cánones distinto de la sola voluntad de quienes han sido convocados a este proceso en calidad de demandados.
- 89.Cuando de arrendar inmuebles a personas distintas de Almacenes Yep S.A. se trata, Gran Convenio LTDA sí tiene especial cuidado en establecer el valor de los cánones de acuerdo al valor del mercado. Para la muestra dos ejemplos. Actualmente Gran Convenio LTDA le tiene arrendado a Bancolombia S.A. un local ubicado en la Avenida Calle 68 No. 66-15, en el mismo edificio y en el mismo piso que el local arrendado a Almacenes Yep S.A. Pero mientras Bancolombia paga un canon mensual de \$ 9, 200,000 por un local de 199.52 M2 de área, Almacenes Yep S.A. paga un canon mensual de \$ 13, 200,000 por un local de 2914 M2, un parqueadero de 1383 M2 y una bodega de 2100 M2. Esto quiere decir que mientras Bancolombia S.A. paga por metro cuadrado de local comercial arrendado la suma de \$ 46,110, Almacenes Yep S.A. paga por el mismo metro cuadrado de local comercial \$ 4,400, una suma casi once veces más baja, que además le incluye la zona de parqueadero y la bodega. Adicionalmente, a diferencia de lo que ocurrido con Almacenes Yep S.A., a Bancolombia sí le incrementaron el canon de arrendamiento para el año 2010.
- 90.En el mencionado Centro Comercial Arkacentro de Ibagué, Gran Convenio LTDA le tiene arrendado el local A-13 de 200 M2 al Banco BBVA, quien paga un canon mensual de \$ 3, 230,100. En el mismo centro comercial, Almacenes Yep S.A. le paga a Gran Convenio LTDA un canon mensual de \$ 6, 600,000 por un local de 2822 M2 y una bodega de 1604 M2. Así las cosas, mientras el Banco BBVA paga por metro cuadrado de arriendo mensual de local comercial la suma de \$ 16,150, Almacenes Yep S.A. paga \$ 2,338, suma que además le incluye una gran bodega. Al banco BBVA también le incrementaron el canon en el último año, que pasó de \$ 3, 000,000 a \$ 3, 230,100.
- 91.Por decisión de la junta de socios de Gran Convenio LTDA, los contratos de arrendamiento entre esta sociedad y Almacenes Yep S.A. no fueron incrementados para el período 2010. No es la primera vez que los cánones no se actualizan. Durante los años 2003, 2004 y 2005 tampoco fueron incrementados.

## **Sección F. La responsabilidad de los convocados**

- 92.Los convocados son responsables de los perjuicios económicos ocasionados a mis representados. En su condición de socios mayoritarios, controlantes de los órganos de dirección y representación de Gran Convenio LTDA y de Inversiones Maype LTDA, los convocados han desconocido los postulados esenciales de la buena fe que debe predominar durante la ejecución de los contratos. Además, han incurrido en abuso de mayorías al tomar decisiones contrarias al interés de la sociedad para

beneficiarse ellos mismos y perjudicar a los socios minoritarios. Finalmente, como administradores de las mencionadas sociedades, los convocados han violado los deberes y obligaciones que les impone la ley. Entre las faltas más graves de los convocados se encuentra el haber ignorado los conflictos de interés que se han presentado en las sociedades al momento de actuar o tomar decisiones sociales.

93. La totalidad de los socios tanto de Gran Convenio LTDA como de Inversiones Maype LTDA tienen la calidad de administradores, según lo establecen los estatutos de dichas sociedades. La cláusula octava, que en ambos estatutos es idéntica, reza así:

*Cláusula octava. Dirección y administración. La sociedad será dirigida y administrada por la junta de socios y por el gerente.*

94. Lo anterior quiere decir que la regla general prevista en el artículo 358 del Código de Comercio según la cual la representación y la administración de los negocios sociales en las sociedades de responsabilidad limitada corresponde a todos y a cada uno de los socios, solo fue modificada en lo concerniente a la representación, que es ejercida por un gerente, tal como está previsto en la cláusula décima de los estatutos que en ambas sociedades es idéntica:

*Cláusula décima. Representación legal. La representación legal de la sociedad estará a cargo del gerente con las atribuciones y límites establecidos en los estatutos, y de un subgerente que los reemplazará en caso de falta absoluta o ausencia temporal.*

Así las cosas, tanto en Gran Convenio LTDA como en Inversiones Maype LTDA la representación está a cargo del gerente y la administración es conjunta entre este último y todos y cada uno de los socios.

## **Sección G. Los perjuicios ocasionados a los convocantes.**

### **En Inversiones Maype LTDA**

95. Desde el 1 de febrero de 2008, cuando las sociedades de las familias Yepes Rendón y Yepes Ávila transfirieron sus acciones en Almacenes Yep S.A., y hasta la fecha, Yepes Rendón y Cía. S. en C., Yepes Ávila y Cía. S. en C., Jaime Yepes Ávila, Martha Sonia Yepes Ávila y Ana Cecilia Yepes Ávila han sufrido importantes perjuicios económicos por cuenta de los extremadamente bajos cánones de arrendamiento que Almacenes Yep S.A. le paga a Inversiones Maype LTDA. Esta situación ha beneficiado injustamente al bloque mayoritario de socios de Inversiones Maype LTDA, que tiene interés y participación en Almacenes Yep S.A.
96. Actualmente, y como ya se ha señalado atrás, Almacenes Yep S.A. paga a Inversiones Maype LTDA los siguientes cánones mensuales por los inmuebles ubicados en las siguientes ciudades:



<b>Localización</b>	<b>Canon</b>
Pitalito	\$ 11,000,000
Neiva	\$ 9,900,000
Chiquinquirá	\$ 7,480,000
Líbano	\$ 4,620,000
<b>Total</b>	<b>\$ 33,000,000</b>

97. El valor comercial de los mencionados inmuebles, de acuerdo a los avalúos que existen sobre los mismos, esto es, los solicitados por la gerente de Inversiones Maype LTDA y el ordenado por el Juzgado 11 Civil Municipal Piloto de la Oralidad del Régimen Civil de Bogotá (Juzgado 11), son los siguientes:

<b>Localización</b>	<b>Avalúo Juzgado 11 Civil Municipal</b>	<b>Avalúo Inv. Maype LTDA.</b>	<b>Promedio ambos Avalúos</b>
Pitalito	\$ 3,082,750,000	\$ 2,837,700,000	\$ 2,960,225,000
Neiva	\$ 4,953,450,000	\$ 4,010,280,000	\$ 4,481,186,500
Chiquinquirá	\$ 2,576,100,000	\$ 2,299,417,792	\$ 2,437,758,896
Líbano	\$ 905,960,000	\$ 1,084,177,500 <sup>4</sup>	\$ 995,068,750

Los avalúos que más credibilidad ofrecen son los ordenados por el Juzgado 11, un tercero imparcial en el presente conflicto. Son esos precisamente los que de manera preferente deberán tomarse como parámetro para determinar el valor comercial de los cánones y los perjuicios causados.

98. Teniendo en cuenta que en general el valor de los cánones de arrendamiento está determinado por un porcentaje del valor del inmueble, y que en el tráfico mercantil ese porcentaje corresponde usualmente al uno por ciento (1%), se puede concluir que los inmuebles de Inversiones Maype LTDA están arrendados a Almacenes Yep S.A. por un valor muy inferior al

<sup>4</sup> Como en Inversiones Maype LTDA existen dos avalúos sobre el inmueble de Líbano: uno por \$ 1, 358, 355,000 y otro por \$ 810, 000,000, se toma el promedio de ambos: \$ 1, 084, 177,500.

comercial. En el caso de Neiva, por ejemplo, la diferencia entre el canon vigente y el de mercado es de más de cinco veces. Veamos:

<b>Localización</b>	<b>Valor Comercial del inmueble</b>	<b>Canon vigente</b>	<b>% Canon sobre Valor Comercial</b>
Pitalito	\$ 3,082,750,000	\$ 11,000,000	0.35%
Neiva	\$ 4,953,350,000	\$ 9,900,000	0.18%
Chiquinquirá	\$ 2,576,100,000	\$ 7,480,000	0.29%
Líbano	\$ 905,960,000	\$ 4,620,000	0.50%
<b>TOTAL</b>	<b>\$11,518,250,000</b>	<b>\$ 33,000,000</b>	<b>0.28%</b>

99. En el siguiente cuadro se hace una comparación entre los arriendos vigentes y los de mercado. Estos últimos teniendo en cuenta el valor comercial de los inmuebles según los avalúos ordenados por Inversiones Maype LTDA y por el Juzgado 11, con base en el 1% del valor comercial de los mismos:

<b>Localización</b>	<b>Canon Vigente</b>	<b>Canon basado en avalúos Juzgado 11</b>	<b>Canon basado en avalúos de Maype</b>
Pitalito	\$ 11,000,000	\$ 30,875,750	\$ 28,377,000
Neiva	\$ 9,900,000	\$ 49,534,500	\$ 40,102,800
Chiquinquirá	\$ 7,480,000	\$ 25,761,000	\$ 22,994,177
Líbano	\$ 4,620,000	\$ 9,059,600	\$ 10,841,775
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 33,000,000</b>	<b>\$ 115,230,850</b>	<b>\$ 102,275,752</b>

100. Mis representados son conscientes de que Almacenes Yep S.A. venía pagando bajos cánones de arrendamiento a Inversiones Maype LTDA desde mucho antes del 1 de octubre de 2008, razón por la cual un replanteamiento de las relaciones comerciales entre ambas empresas debía tomar algunas semanas para que la junta de socios se reuniera extraordinariamente y tomara decisiones al respecto. Conforme a lo anterior, a pesar de que mis clientes han sufrido graves perjuicios como consecuencia de la conducta abusiva del bloque mayoritario de socios de Inversiones Maype LTDA para favorecer a Almacenes Yep S.A., sociedad a la que controlan y en la que tienen interés y participación, los socios Yepes Rendón y Cía. S. en C., Yepes Ávila y Cía. S. en C., Jaime Yepes Ávila, Martha Sonia Yepes Ávila y Ana Cecilia Yepes Ávila solicitan se les resarzan los daños y perjuicios causados a partir del 1 de enero de 2009 y hasta el momento en que efectivamente comience a pagarse unos cánones a precios de mercado.

101. Desde el 1 de enero de 2009 y hasta el 30 de agosto de 2010 los socios Yepes Rendón y Cía. S. en C., Yepes Ávila y Cía. S. en C., Jaime Yepes Ávila, Martha Sonia Yepes Ávila y Ana Cecilia Yepes Ávila han dejado de percibir al menos \$ 601, 392,399. Al respecto puede consultarse el dictamen pericial rendido por la Dr. Gloria Zady Correa, aportado con el escrito de subsanación de la convocatoria.

### En Gran Convenio LTDA

102. Desde el momento en que Yepes Rendón y Cía. S. en C. y Yepes Ávila y Cía. S. en C. vendieron su participación en Almacenes Yep S.A., han venido sufriendo cuantiosos perjuicios económicos por cuenta de los irrisorios cánones de arrendamiento que Almacenes Yep S.A. le paga a Gran Convenio LTDA.

103. Siguiendo la metodología empleada a propósito de la demostración de perjuicios en Inversiones Maype LTDA, a continuación se muestra un cuadro en el que se indica la ciudad de ubicación de los inmuebles arrendados, sus valores comerciales de acuerdo al avalúo vigente ordenado por el gerente de Gran Convenio LTDA, el canon mensual vigente y el porcentaje que representa dicho canon sobre el valor comercial.

<b>Localización</b>	<b>Valor Comercial</b>	<b>Canon vigente</b>	<b>% Canon sobre valor comercial</b>
Bogotá	\$ 9,662,170,000	\$13,200,000	0.13%
Espinal	\$ 4,075,250,000	\$11,550,000	0.28%
Florencia local	\$ 6,868,450,000	\$23,650,000	0.34%
Florencia casa	\$ 350,000,000	\$ 1,750,000	0.5 %
Garzón	\$ 1,907,500,000	\$ 7,150,000	0.37%
Ibagué	\$ 7,192,224,000	\$ 6,600,000	0.09%
Villavicencio	\$ 9,259,600,000	\$15,400,000	0.16%
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 39,315,194,000</b>	<b>\$79,300,000</b>	<b>0.20%</b>

104. Si tenemos en cuenta que en general el valor de los cánones de arrendamiento está determinado por un porcentaje del valor del inmueble, y que en el tráfico mercantil ese porcentaje es normalmente el uno por ciento (1%), se puede concluir que los cánones actuales que Gran Convenio LTDA recibe de Almacenes Yep S.A. en la mayoría de casos son irrisorios. En el caso de Bogotá, por ejemplo, la diferencia entre el canon vigente y el

comercial es de casi ocho veces; en el caso de Villavicencio es de más de seis veces y en el caso de Ibagué la diferencia es de más de diez veces.

105. Para mayor claridad, en el siguiente cuadro se hace una comparación entre los arriendos vigentes y los de mercado. Estos últimos, teniendo en cuenta el valor comercial de los inmuebles según los avalúos ordenados por Gran Convenio LTDA:

<b>Localización</b>	<b>Valor Comercial</b>	<b>Canon vigente</b>	<b>Canon según valor comercial</b>
Bogotá	\$ 9,662,170,000	\$13,200,000	\$ 96,621,700
Espinal	\$ 4,075,250,000	\$11,550,000	\$ 40,752,500
Florencia local	\$ 6,868,450,000	\$23,650,000	\$ 68,684,500
Florencia casa	\$ 350,000,000	\$ 1,750,000	\$ 3,500,000
Garzón	\$ 1,907,500,000	\$ 7,150,000	\$ 19,075,000
Ibagué	\$ 7,192,224,000	\$ 6,600,000	\$ 71,922,240
Villavicencio	\$ 9,259,600,000	\$15,400,000	\$ 92,596,000
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 39,315,194,000</b>	<b>\$79,300,000</b>	<b>\$393,151,940</b>

106. Teniendo en cuenta lo anterior, del 1 de enero de 2009 y hasta el 30 de agosto de 2010, los socios Yepes Rendón y Cía. S. en C., Yepes Ávila y Cía. S. en C. han dejado de percibir una suma cercana a los \$ 2, 050, 996,330, tal como se prueba con el dictamen pericial rendido por la doctora Gloria Zady Correa.

107. Al igual que en el caso de Inversiones Maype LTDA, mis representadas Yepes Rendón y Cía. S. en C. y Yepes Ávila y Cía. S. en C. se abstienen de reclamar los perjuicios sufridos durante el período comprendido entre octubre y diciembre de 2008, por considerar que ese era un tiempo más que razonable, conforme a las reglas que emanan de la buena fe, para que los convocados replantearan y reestructuraran sus relaciones contractuales con Almacenes Yep S.A., o al menos para que mostraran un actitud diligente, leal y cooperativa frente a la solicitud de incremento de los arriendos, lo que nunca ocurrió.

#### **Sección H. Mecanismo de solución del conflicto.**

108. En la cláusula decima-cuarta de los estatutos de Inversiones Maype LTDA se pactó cláusula compromisoria:

*Decima-cuarta. Arbitramento. Las diferencias que ocurran entre los socios, o entre éstos y la sociedad, por razón del contrato social, serán sometidas a la decisión de un tribunal de arbitramento designado por la cámara de comercio de Bogotá, por solicitud de cualquiera de las partes, entendiéndose por “parte” el socio o grupo de socios que sostengan una misma pretensión. En lo no previsto en esta cláusula el arbitramento será regido por el título III del libro sexto del código de comercio y demás disposiciones concordantes. Los árbitros podrán fallar en conciencia.*

109. En la cláusula decima-cuarta de los estatutos de Gran Convenio LTDA se pactó cláusula compromisoria:

*Decima-cuarta. Arbitramento. Las diferencias que ocurran entre los socios, o entre éstos y la sociedad, por razón del contrato social, serán sometidas a la decisión de un tribunal de arbitramento designado por la cámara de comercio de Bogotá, por solicitud de cualquiera de las partes, entendiéndose por “parte” el socio o grupo de socios que sostengan una misma pretensión. En lo no previsto en esta cláusula el arbitramento será regido por el título III del libro sexto del código de comercio y demás disposiciones concordantes. Los árbitros podrán fallar en conciencia.*

110. Teniendo en cuenta lo anterior, sin lugar a dudas fue la intención de los socios de una y otra sociedad sustraer del conocimiento del juez ordinario las diferencias que pudieran llegar a presentarse entre ellos en razón del contrato social.

### **Sección I. Acumulación de pretensiones.**

111. En el presente asunto se ha convocado a todos los socios de Inversiones Maype LTDA y de Gran Convenio LTDA que tienen participación en Almacenes Yep S.A. Es cierto que no hay plena coincidencia formal entre los socios de una y otra sociedad, por cuanto hay algunos socios de Inversiones Maype LTDA que no son socios de Gran Convenio LTDA y hay algunos de esta última que no son socios de aquella. Sin embargo, ambos procesos deben tramitarse conjuntamente por las razones que a continuación se exponen.

112. Porque la no coincidencia plena es solo formal. Se trata de las mismas personas que en algunos casos utilizan sociedades familiares. Por ejemplo, la familia Salgado Yepes es asociada de Almacenes Yep S.A. y de Gran Convenio LTDA por intermedio de la sociedad familiar Salgado Yepes y Cía. S. en C. Salyeyco S. en C., cuyos socios son Mery Jeannette Yepes Salgado, Christian Mauricio Yepes Salgado, Nancy Stella Yepes Salgado, Jesús Alirio Yepes Salgado y Luz Astrid Yepes Salgado y Cía. S. en C.

Pero en Inversiones Maype LTDA los socios son todos estos últimos, es decir, las personas naturales y no la sociedad en comandita. Por otra parte, la familia Hincapié Yepes, conformada por Franz Antonio Yepes Hincapié, Ana María Yepes Hincapié, Javier Yepes Hincapié y Raquel Hincapié de Yepes, tiene su participación en Almacenes Yep S.A. y en Gran Convenio LTDA a través de la sociedad Hincapié Yepes y Cía. S. en C. pero en Inversiones Maype LTDA los socios son las personas naturales.

113. Porque gran parte de los hechos y de las pruebas tanto aportadas como solicitadas son comunes tanto al conflicto en Gran Convenio LTDA como al de Inversiones Maype LTDA. Es más, las pruebas propias de cada proceso se complementan entre sí y los hechos ocurridos en una de las sociedades contribuyen a probar y a reforzar los hechos que se alegan en la otra, y viceversa.

114. Porque en ambos casos los problemas jurídicos, los fundamentos de derecho, las pretensiones y la argumentación de cada una de las partes es la misma, como idéntica deberá ser la decisión que tome el Tribunal de Arbitramento.

115. Porque en ambos casos es idéntico el conflicto, la causa que lo originó y lo mantiene. Porque ha sido idéntica la conducta y las actuaciones de los socios de Inversiones Maype y Gran Convenio LTDA, que se aferran a su condición de mayorías para favorecer a Almacenes Yep S.A. En fin, porque tramitar las demandas en procesos separados además de ser contrario al principio de economía procesal, implicaría el riesgo de proferir decisiones contradictorias.

116. De acuerdo con el artículo 82 del C.P.C., es posible formular en una misma demanda pretensiones contra varios demandados, aunque sea diferente el interés de unos y otros, cuando se cumpla una cualquiera de las condiciones allí señaladas:

<

“... También podrán formularse en una demanda pretensiones de varios demandantes o contra varios demandados, siempre que aquéllas provengan de la misma causa, o versen sobre el mismo objeto, o se hallen entre sí en relación de dependencia, o deban servirse específicamente de unas mismas pruebas, aunque sea diferente el interés de unos y otros.....”

Sobre la aplicabilidad del artículo 82 del C.P.C. al trámite arbitral no cabe ninguna discusión, toda vez que el artículo 127 del Decreto 1818 de 1998 señala que: “la solicitud de convocatoria deberá reunir todos los requisitos exigidos por la ley para la demanda”, es decir, remite al artículo 75 del C.P.C., que a su vez establece que “las pretensiones se formularán por separado con observancia de lo dispuesto en el artículo 82”.

### **3. Contestación de la demanda y las excepciones**

A su turno, dentro de la oportunidad legal la parte convocada contestó la demanda presentada contra ella, oponiéndose a las pretensiones de la parte convocante por carecer de sustento fáctico y jurídico. Luego de pronunciarse expresamente sobre cada uno de los hechos de la demanda, aceptando la mayoría aunque con salvedades y rechazando los demás, propone las siguientes excepciones de fondo, a saber:

- Falta de legitimación en la causa por pasiva.
- Inexistencia del dolo o culpa o mala fe como fuente del deber de indemnizar.
- Inexistencia del derecho reclamado y cobro de lo no debido.
- Prescripción.
- Excepción Genérica.
- Indebida acumulación de pretensiones
- Ausencia de la causa del deber de indemnizar.

Frente a la demanda reformada e integrada en un solo texto, en la cual el demandante incorporó dos nuevos demandados, Gran Convenio LTDA e Inversiones Maype LTDA [Fls. 286 a 316 del cuaderno principal No. 2], sociedades que para representarlas designaron a la doctora Martha Patricia Loaiza Castiblanco, a quien el Tribunal le reconoció personería mediante providencia del 26 de noviembre de 2010 [Fl. 341 del cuaderno principal No. 3].

Es de anotar que el demandante tuvo poder amplio y suficiente para extender su demanda a estas dos sociedades, como puede verse a folios 320 a 323 del Cuaderno Principal No. 2.

La apoderada de las nuevas demandadas propuso en su escrito de contestación dos excepciones de fondo:

- Ausencia de causa del deber de indemnizar
- Inexistencia del derecho reclamado y cobro de lo no debido..

## **CAPÍTULO TERCERO**

### **DESARROLLO DE LA ETAPA PROBATORIA**

La práctica de las pruebas pedidas por las partes y las que oficiosamente decretó el Tribunal se desarrolló así:

**1.** El Tribunal ordenó tener como pruebas documentales, con el mérito que a cada una corresponda, los documentos relacionados como pruebas y anexados con la demanda y con la demanda integrada en un solo y definitivo texto [cuaderno principal No.1, folios 40 a 74, 282 a 719 y folios 320 a 330 del cuaderno principal No. 2], los aportados en los escritos de contestación y excepciones de mérito a la demanda integrada y que obran en el cuaderno principal No.2 a folios 331 a 338 del expediente.

**2.** En cuanto a las pruebas de inspección judicial con exhibiciones de documentos e intervención de peritos solicitadas por la parte convocante y decretadas por el Tribunal en la audiencia celebrada el 18 de enero de 2011 [numeral 1.6, folio 392 del cuaderno principal No.2], el apoderado de las convocantes manifestó en audiencia llevada a cabo el 24 de febrero de 2011 que desistía de las Inspecciones Judiciales con exhibición de documentos e Intervención de peritos en las oficinas de Gran Convenio Limitada, en las oficinas de Almacenes Yep S.A. y en las oficinas de Inversiones Maype Ltda., desistimiento que fue aceptado por el Tribunal, mediante auto No. 10 [Folios 7 a 9 del cuaderno principal No. 3].

**3.** En audiencias celebradas entre el 1º. de febrero de 2011 y el 23 de febrero de 2011, ambas fechas inclusive, se recibieron declaraciones de parte y testimonios de las personas que adelante se relacionan. Las transcripciones de las correspondientes declaraciones fueron entregadas por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y se incorporaron al expediente, luego de haber sido puestas en conocimiento de las partes en virtud de lo previsto por el artículo 109 del Código de Procedimiento Civil.



- El 1º. de febrero de 2011 rindieron declaración testimonial: Gloria Yepes de Rendón, Jaime Alberto Pedraza, Jesús Alirio Yepes (Acta No. 6b, folios 418 a 426 y 434 del cuaderno principal No.2). La de la señora Gloria Yepes de Rendón fue tachada por sospecha por parte del apoderado de las convocadas, por considerar que como representante legal de una de las empresas que forman parte de este proceso, debió llamarse a declarar como parte y no como testigo.
- El 2 de febrero de 2011 rindieron testimonio: Jaime Verderamo, Roger Armando Bayona Madariaga, Hernando Gómez Pinilla, Diego Piñeros La Torre (Acta No. 7, folios 427 a 434 del cuaderno principal No.2).
- El 8 de febrero de 2011 rindieron testimonio: Juan Carlos Lopera, Carlos Arturo Bernal de La Torre, Julio Ernesto Pedraza Castellanos (Acta No. 8, folios 437 a 439 del cuaderno principal No.2).
- El 23 de febrero de 2011 rindieron declaración de parte: Mery Jeannette Yepes Salgado, Jaime Yepes Ávila y Gloria Yepes de Rendón (Acta No. 9, folios 1 a 6 del cuaderno principal No. 6).

**4.** La Convocante desistió de la práctica de los testimonios de María Trinidad Solano Yepes, Luis Emilio Vidal Yepes, Gonzalo Vargas Patiño y de Mauricio Garcés Herrera, (Fls. 440 a 441 del cuaderno principal No.2).

De su lado, la Convocada desistió de la práctica de los testimonios de Miguel Eduardo González y de Luis Emilio Vidal Yepes y del interrogatorio de parte de Martha Sonia Yepes Ávila.

**5.** Las transcripciones de las declaraciones fueron entregadas por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y se incorporaron al expediente, luego de haber sido puestas en conocimiento de las partes en virtud de lo previsto por el artículo 109

del C de P.C., las cuales obran en el Cuaderno de Testimonios, folios 1 a 88.

**6.** Se incorporaron al expediente documentos que fueron entregados por algunos testigos en el transcurso de las declaraciones.

**7.** Se recibieron los dictámenes decretados por el Tribunal y elaborados por los peritos designados, a saber:

- Un dictamen pericial contable practicado por la doctora Ana Matilde Cepeda en 28 folios y 110 hojas de anexos, en los términos ordenados por el Tribunal y que obra visible a folios 124 a 261 del cuaderno principal No.3. Este dictamen fue aclarado y complementado [Fls. 13 a 79 del cuaderno principal No.4].

- Un dictamen pericial técnico rendido por el Vicepresidente de la Lonja de Bogotá, doctor Hernando Prada Mantilla correspondiente a los siguientes Avalúos: Avalúo Comercial Corporativo No.005/11, Avalúo Comercial y de Renta Retroactivo para los años 2009 y 2010 (Diciembre) No. 006/11, Avalúo Comercial Corporativo No.007/11 y Avalúo Comercial y de Renta Retroactivo para los años 2009 y 2010 (diciembre) No. 008/ 11, sobre los inmuebles ubicados en Bogotá, Villavicencio, Espinal e Ibagué [Fls. 269 a 479 del cuaderno principal No.3]. Este dictamen fue aclarado y complementado [Fls. 80 a 89 del cuaderno principal No.4].

- Todos los dictámenes fueron sometidos a la contradicción de ley y no fueron objetados.

**8.** En cuanto a los Oficios ordenados y remitidos por el Tribunal, se recibieron respuestas, así:

- El 15 de febrero de 2011, se recibió respuesta por parte de la Jefe del Departamento Legal de la Cámara de Comercio de Bogotá, mediante la comunicación radicada bajo el No. 11002007, que obra a folios 10 a 11 del Cuaderno Principal No.3

- El 10 de marzo de 2011, se recibió respuesta por parte de Seguros Generales Suramericana S.A., a través de su Representante Legal Judicial, doctora Yudy Francisca Amaya Barrera, la cual obra visible a folio 262 del Cuaderno Principal No.3. Adicionalmente el 1º. De julio de 2011, envió copias de todas las Pólizas, con sus respectivas certificaciones y anexos, donde constan las vigencias, primas y partes involucradas en el contrato de seguro, cuyo Tomador es: ALMACENES YEP S.A, documentos que obran visibles a folios 168 a 365 del cuaderno principal No.4.
- El 21 de junio de los 2011, se recibió la respuesta al Oficio No. 6 -decretado de Oficio por el Tribunal-, mediante el cual se adjunta el certificado histórico de los representantes legales desde la constitución hasta la fecha, de Gran Convenio Limitada, Almacenes YEP S.A., y de Inversiones Maype LTDA., el cual obra visible a folios 366 a 369 del cuaderno principal No.4.

9. El 15 de Junio de 2011, las partes de común acuerdo, dejaron la siguiente constancia: *“de conformidad con la actuación procesal desplegada hasta el momento, la duración transcurrida del proceso, las suspensiones solicitadas y decretadas, la forma en que las pruebas fueron evacuadas y el ejercicio de sus derechos y garantías constitucionales y legales, todo sin perjuicio de las excepciones y alegaciones que hubieren interpuesto en su oportunidad procesal.....(..)”* [Fl. 94 del cuaderno principal No. 4].

## **CAPÍTULO CUARTO**

### **CUESTIONES PREVIAS**

#### **1. Competencia del Tribunal para pronunciarse de mérito**

Previo al análisis del fondo de la controversia, el Tribunal pone de presente que el proceso reúne los presupuestos procesales requeridos para un pronunciamiento de mérito.

- De conformidad con los certificados de existencia y representación legal arrimados al proceso, ambas partes están constituidas por personas naturales y por personas jurídicas legalmente constituidas y representadas, quienes actuaron por conducto de apoderados debidamente reconocidos como tales.
- La demanda principal y la demanda reformada e integrada en un solo texto reúnen los requisitos legales.
- El Tribunal fue designado y se instaló en debida forma, y las partes tienen plena capacidad y estuvieron debidamente representadas;
- La demandante oportunamente consignó las sumas que le correspondían, tanto por concepto de gastos como por concepto de honorarios, así como las sumas que correspondían a la parte demandada.
- Las controversias planteadas son susceptibles de transacción y las partes tienen capacidad para transigir respecto de las mismas, las cuales por lo demás se encuentran dentro del marco de las cláusulas compromisorias pactadas por las partes.
- El proceso se adelantó en todas sus fases con observancia de las normas procesales establecidas al efecto y con pleno respeto de los derechos de defensa y de contradicción de las partes.

### **1. Término para proferir el Laudo**

El presente proceso arbitral es de carácter legal y en cuanto hace referencia a las suspensiones solicitadas por las partes durante el trámite arbitral se tuvo en cuenta lo previsto en la Ley 23 de 1991, es decir que 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, sin perjuicio de prórrogas, suspensiones e interrupciones. En consecuencia, su cómputo comienza el 18 de enero de 2.011, con lo cual el plazo de seis meses previsto en la ley hubiera vencido el 18 de julio de 2.011. Sin embargo, por mandato de la norma en mención, deben adicionarse los siguientes días durante los cuales el proceso estuvo suspendido por solicitud expresa de las partes acogida por el Tribunal:

- Acta No.9- Auto No.10 (desde el 24 de febrero de 2011 hasta el 5 de abril de 2011, ambas fechas inclusive): 27 días hábiles de suspensión.
- Acta No.12-Auto No.14 (desde el 20 de mayo de 2011 hasta el 29 de mayo de 2011, ambas fechas inclusive): 6 días hábiles de suspensión.
- Acta No.13-Auto No.16 (desde el 16 de Junio de 2011 hasta el 22 de junio de 2011, ambas fechas inclusive): 5 días hábiles de suspensión.
- Acta No.14-Auto No.18 (desde el 24 de junio de 2011 hasta el 2 de agosto de 2011, ambas fechas inclusive): 24 días hábiles de suspensión.

En consecuencia, al sumarle al término inicial de los seis (6) meses que venció el 18 de julio de 2011, los 62 días hábiles durante los cuales el proceso estuvo suspendido, el término vence el 12 de octubre de 2011. Por consiguiente el Tribunal se encuentra dentro del término legal para proferir el Laudo.

## **2. Tacha por sospecha**

Se formuló tacha por sospecha respecto de la señora Gloria Yepes de Rendón por parte del apoderado de las convocadas, por considerar que como representante legal de una de las empresas que forman parte de este proceso, debió llamarse a declarar como parte y no como testigo.(Acta No. 9, folios 1 a 6 del cuaderno principal No. 6).

Como quiera que el artículo 218 del C.P.C., en su inciso segundo ordena que los motivos y pruebas de la tacha se deben apreciar en la sentencia, procede el Tribunal a resolver sobre la tacha formulada, sin dejar de advertir que de acuerdo con lo previsto en el último inciso de la norma referida, el juez debe apreciar los testimonios sospechosos, de acuerdo con las circunstancias de cada caso y acorde con las reglas de la sana crítica.

Sobre el particular recuerda el Tribunal que como lo ha dicho la Corte Suprema de Justicia la tacha de sospecha no impide que se reciba la declaración de un testigo sospechoso “pero la razón y la crítica del testimonio aconsejan que se aprecie con mayor severidad, que al valorarla se someta a un tamíz más denso de aquél por el que deben pasar las declaraciones de personas libres de sospecha “ (sentencia del 12 de febrero de 1980).

Evaluada por el Tribunal la tacha, se observa que de la declaración no surge manifestación que vaya en contravía o que contradiga las demás pruebas recaudadas; por el contrario, tal circunstancia da veracidad a la razón de sus dichos respecto de los aspectos fácticos que relató, prácticamente llegados a su conocimiento por percepción directa, sobre algunas importantes fases de la causa, son circunstancias, que a juicio del Tribunal no menguan, ni condicionan la realidad de los acontecimientos que ella presencié y respecto de lo cual depuso, bajo la gravedad del juramento, dentro del presente proceso y la circunstancia que afirma el apoderado de las convocadas no permite concluir que la testigo, que debió declarar como parte y no como testigo conforme a su apreciación personal, compromete la sana crítica que el Tribunal tuvo en cuenta al valorar la declaración testimonial.

Esta razón es suficiente para que el Tribunal rechace la tacha por sospecha formulada por la convocada. Así se dirá en la parte resolutive de este laudo.

### **3. La demanda en forma**

Antes de cualquier otro aspecto de fondo, el Tribunal se ocupa inicialmente de los siguientes puntos:

El primer aspecto fue planteado por el apoderado de la parte convocada -la que está conformada por los socios mayoritarios de las sociedades Inversiones Maype Ltda. y Gran Convenio Ltda.- al contestar el libelo introductorio, bajo la denominación de “petición previa”, en la que afirma que la demanda arbitral no se acomoda a lo dispuesto en el Código de Procedimiento Civil por cuanto existe una indebida acumulación de demandas.

En el alegato de conclusión vuelve sobre el punto doliéndose de que hasta entonces no ha sido resuelto, e insiste en que la demanda no contiene una acumulación de pretensiones conforme al artículo 82 de ese Código, ni una acumulación de demandas prevista para procesos ejecutivos conforme al artículo 540 de la misma obra, ni finalmente tampoco una acumulación de procesos según el artículo 157, *ibidem*. En su opinión “se trata en verdad de una “sui generis” acumulación de demandas de procesos declarativos extraña a nuestro ordenamiento que al inicio del trámite ha debido llevar a su inadmisión, pero que en este estadio del proceso arbitral generará inhibición por ausencia del presupuesto de DEMANDA EN FORMA”

El convocante, tanto en la demanda como en la demanda corregida, se anticipa al tema afirmando que por el contrario se trata efectivamente de una acumulación de pretensiones en una misma demanda contra varios demandados, permitida en el inciso tercero del artículo 82 antes mencionado, conforme al cual, “también podrán formularse en una demanda pretensiones de varios demandantes o contra varios demandados, siempre que aquellas provengan de la misma causa, o versen sobre el mismo objeto, o se hallen entre sí en relación de dependencia, o deban servirse específicamente de unas mismas pruebas, aunque sea diferente el interés de unos y otros”.

En el presente caso se trata de que un grupo de socios minoritarios de Inversiones Maype Ltda. y de Gran Convenio Ltda. demanda a todos los socios que conforman la mayoría de los participantes en el capital de dichas sociedades, alegando que éstos han abusado de su posición mayoritaria y consiguientemente lesionado a los convocantes. Hace consistir el abuso en que con reiteradas conductas los demandados no han procurado aumentos en los cánones de arrendamiento de inmuebles pertenecientes a dichas compañías y arrendados a Almacenes YEP S.A. De esta sociedad hasta 2008 formaban parte tanto los convocantes como los convocados a este proceso, pero como a partir de entonces quienes hoy conforman el grupo de accionistas minoritarios vendió sus acciones en Almacenes YEP S.A a los demás accionistas, conservando no obstante sus cuotas sociales en las sociedades arrendadoras, se alteró en ese momento la igualdad que unos y otros tenían en el conjunto de las tres compañías, de manera que los que se denominan mayoritarios lo son en la sociedades de responsabilidad limitada, y también tienen la calidad de únicos accionistas de Almacenes YEP S.A., a tiempo que los llamados minoritarios al desprenderse de sus acciones en esta última dejan de estar asociados a Almacenes YEP S.A., conservando no obstante en la misma proporción que anteriormente tenían sus cuotas sociales en la sociedades limitadas, ó sea continúan en la calidad de minoritarios.

Así las cosas las pretensiones provienen de la misma causa o versan sobre el mismo objeto, porque se trata de si han debido o no modificarse los cánones de arrendamiento de los inmuebles en que las arrendadoras son las dos sociedades limitadas, jurídicamente distintas pero conformadas con casi los mismo socios, respecto de inmuebles cuya propiedad fue atribuida caprichosamente a una u otra compañía, pero cuya arrendataria es una misma persona, la sociedad Almacenes YEP S.A.

Finalmente, todas esas circunstancias, que son comunes frente a los asociados tanto de Inversiones Maype Ltda. como de Gran Convenio Lda., conducen a que en este proceso indudablemente se utilizan unas mismas pruebas, por lo cual estima entonces el Tribunal que se dan los requisitos del inciso tercero del artículo 82 del estatuto procesal civil antes copiado, porque formular en una misma demanda pretensiones “de varios demandantes o contra varios demandados”, no significa que unos u otros deban ser las mismas personas, siempre que las demás cuestiones, como la causa o el objeto de los procesos o las pruebas que se hagan valer, sean unas mismas.

En conclusión, para el tribunal se cumple en el caso de autos con el presupuesto procesal de “demanda en forma”, lo que abre la puerta para que se pueda dictar un Laudo de mérito.

#### **4. Legitimación en la causa por pasiva**

La segunda cuestión sobre presupuestos procesales esta planteada por el mismo convocado al que se ha hecho referencia, cuando en la contestación de la demanda propone la excepción de mérito que denomina “falta de legitimación en la causa por pasiva”, fundada en que los socios mayoritarios de las arrendadoras no comportan la calidad de administradores y por ende el libelo se dirige contra quien no está obligado a responder de la acción.

El actor por su parte arguye, en la demanda inicial y también en la corregida, que conforme al artículo 358 del Código de Comercio, “la representación de la sociedad y la administración de los negocios sociales corresponde a cada uno de los socios”.

Sin pretender hacer referencia exhaustiva al tema, verdad es que el principio conforme al cual los socios administran la sociedad se aplica fundamentalmente a las llamadas sociedades personales y aunque es de carácter mixto, también a la de responsabilidad limitada, en razón al componente que de sociedad de “personas” tiene. No obstante en estas compañías puede delegarse la administración, en cuyo caso el resto de los socios o todos ellos si ésta se adscribe a un extraño, se inhiben de las funciones de dirección y de administración de los negocios sociales, a semejanza de lo que ocurre en las sociedades llamadas de “capital”. Es lo que autoriza expresamente la parte final del numeral



quinto del mismo artículo 358 cuando atribuye a todos los socios reunidos en junta la función de elegir y remover libremente a los funcionarios cuya designación le corresponda, precepto que finaliza diciendo que “la junta de socios podrá delegar la representación y la administración en un gerente, estableciendo de manera clara y precisa sus atribuciones”.

En concordancia con esta regulación legal, la cláusula décima (10ª.) de la escritura 624 del 26 de abril de 1983 de la Notaria 19 de Bogotá, instrumento constitutivo de la sociedad Gran Convenio Ltda., establece que la representación legal de la sociedad está a cargo del gerente y que éste es nombrado o elegido por la junta de socios, según el literal A) del párrafo de la cláusula novena (9ª.) del mismo instrumento. El estatuto social de Inversiones Maype Ltda. es idéntico al de Gran Convenio Ltda.

El argumento expuesto por el excepcionante sería valedero, pero en concepto del Tribunal -a pesar de que en la corrección de la demanda se convoca al proceso a las mencionadas sociedades- tanto en el libelo original como en el corregido, es claro que de lo que se trata es de un conflicto entre quienes han formado un grupo de asociados minoritarios contra quienes se identifican como el grupo mayoritario, conflicto originado en el comportamiento de las mayorías contra los intereses de los convocantes, de manera que no se trata de una acción entre socios y la sociedad -que concurriría por intermedio de su representante legal- sino de diferencias surgidas entre socios, lo que encaja perfectamente en los términos de la cláusula compromisoria estipulada con texto idéntico en las dos compañías, como se ha visto en los antecedentes de este laudo.

Ahora, tampoco se trata de la acción social de responsabilidad regulada en el artículo 25 de la ley 222 de 1996, como alega el apoderado de los mismos convocados, porque como puede leerse en la norma esta acción se ejerce en algunos casos también por los socios, pero a favor de la compañía, no en nombre propio y a favor de éstos, según está dicho allí, por lo cual se explica el procedimiento que debe seguirse en tal evento, -que no se siguió en el de autos, ni es necesario-. Es una acción personal en beneficio de los convocantes, permitida en la misma disposición que se comenta, cuando en el inciso final prescribe que “lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de los derechos individuales que correspondan a los socios (se resalta) y a terceros”

Se concluye entonces que también se cumple con el requisito de la legitimación en la causa por pasiva, y consiguientemente no se observa carencia de este presupuesto procesal. No puede por tanto prosperar la excepción denominada “Falta de legitimación en la causa por pasiva”, lo que se declarará en la parte resolutive de esta providencia.

## **5. Prescripción**

El apoderado de los socios mayoritarios convocados propone también como excepción de mérito la de prescripción, la cual vale la pena examinar en este momento, porque si estuviere fundada no cabría la posibilidad de que el Tribunal se adentrara a estudiar el núcleo del proceso, ya que la institución de la prescripción está dirigida precisamente para enervar las acciones que un demandante descuidado se demora en proponer oportunamente al juez.

Dice el apoderado que se excedió el termino establecido en el artículo 191 del Código de Comercio (dos meses siguientes a la fecha de la reunión de la asamblea o junta de socios), por lo cual la acción no puede prosperar.

De lo dicho en anteriores consideraciones se aprecia claramente que no se trata en el caso de autos de la impugnación de las reuniones de la junta de socios a las cuales se refiere el proceso, acción que además no podría hacerse valer a través de la justicia arbitral porque lo prohíbe el artículo 194 del mismo Código, sino de un enfrentamiento entre socios de dos compañías, algunos de los cuales en opinión de la demanda tuvieron conductas abusivas aunque algunas de estas maniobras se hubiesen realizado dentro de las reuniones de la junta de socios, pero no se trata en modo alguno de restarle eficacia a las reuniones o a las decisiones allí tomadas, las cuales a pesar de conservar su legalidad pueden consistir en decisiones que no se hayan adoptado en beneficio de la sociedad y de todos sus socios sino de algunos de ellos y por esta razón hayan causado perjuicio a quienes estas decisiones no favorecen.

Tampoco prospera esta excepción y así habrá de declararse.

En conclusión, conforme a todo lo expuesto el Tribunal encuentra que se reúnen los requisitos procesales consistentes en: (i) demanda en forma, (ii) competencia, (iii) capacidad de las partes para ser parte en el proceso y iv) capacidad de las partes para comparecer al proceso.

## CAPITULO QUINTO

### CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

#### 1. Las primeras pretensiones principales

Se ocupa enseguida el Tribunal de analizar las primeras pretensiones principales de la demanda integrada, tanto respecto del conflicto suscitado con Inversiones Maype Ltda como con Gran Convenio Ltda. Con idéntica redacción esta pretensión busca que se declare que los convocados “han incumplido sus obligaciones derivadas del contrato social, han abusado de sus derechos como socios de Inversiones Maype LTDA (Gran Convenio LTDA, en su caso) y han violado sus deberes y obligaciones como administradores de dicha sociedad”.

Sin necesidad de detenerse en su demostración, porque la relación detallada que obra en la demanda integrada no fue discutida ni objetada a lo largo del proceso, para el Tribunal es claro que las mayorías decisorias en cada una de las sociedades mencionadas están compuestas en forma directa o indirecta por el mismo grupo de socios, y que estos grupos a su vez son los accionistas mayoritarios de Almacenes YEP S.A.

Sobre esta consideración el Tribunal analizará primeramente el cargo de abuso del derecho.

##### *a) El cargo de abuso del derecho*

La convocante concreta el abuso del derecho alegado en que las mayorías decisorias en las sociedades Inversiones Maype Ltda. y Gran Convenio Ltda. no atendieron, ni han atendido, las solicitudes de buscar un ajuste de los cánones de arrendamiento de los inmuebles que, de propiedad de las primeras, ocupa y usa en su objeto social Almacenes YEP S.A.

De la detallada explicación contenida en la demanda y en los alegatos conclusivos el Tribunal deduce que las solicitudes de ajuste de los cánones se basaron en dos hechos: desde octubre de 2008 cambiaron las proporciones de los socios en las sociedades, y en particular en Almacenes YEP S.A., y en virtud de ese cambio algunos socios dejaron de ser accionistas de la firma arrendataria y solamente mantuvieron cuotas sociales en las compañías arrendadoras; y por otra parte,

habiéndose perdido el interés societario paralelo o similar de los socios en las tres sociedades, como ocurría hasta octubre de 2008, el canon de arrendamiento de cada inmueble ya no podía seguir siendo un elemento de menor importancia, acordado en cifras convencionalmente bajas como lo fue hasta octubre de 2008, sino al contrario: debía ahora consultar las realidades del mercado inmobiliario y ajustarse a valores comerciales.

El primero de los hechos mencionados, es decir la existencia de un grupo mayoritario en las tres sociedades, que a su turno es el grupo propietario del total de las acciones de Almacenes YEP S.A., está suficientemente acreditado en el proceso, sin glosa o rechazo alguno de parte de la convocada, como se anotó líneas atrás. El segundo hecho se refiere a la baja cuantía de los cánones y lo analiza someramente el Tribunal a continuación, distinguiendo al efecto los inmuebles de propiedad de Inversiones Maype Ltda y los de Gran Convenio Ltda.

**b) Los cánones actuales son muy bajos**

i. La sociedad **Inversiones Maype Ltda.** es propietaria de los inmuebles ubicados en Pitalito, Neiva, Chiquinquirá y Líbano, por los cuales recibe los siguientes cánones mensuales de arrendamiento:

Pitalito:	\$ 11.000.000
Neiva:	9.900.000
Chiquinquirá:	7.480.000
Líbano:	4.620.000

Estos inmuebles fueron valuados por disposición del Juzgado 11 Civil Municipal Piloto de la Oralidad del Régimen Civil de Bogotá, dictamen que arrojó los siguientes valores, frente a los cuales el canon mensual significa el porcentaje que se indica en cada caso:

Pitalito:	\$ 3.082.750.000, respecto del cual el canon es un <b>0,356%</b>
Neiva:	4.953.450.000, respecto del cual el canon es un <b>0,199%</b>
Chiquinquirá:	2.576.100.000, respecto del cual el canon es un <b>0,290%</b>
Líbano:	905.960.000, respecto del cual el canon es un <b>0,509%</b>

El promedio de rendimiento mensual por arrendamientos según las cifras anteriores es de **0,338%**

Los mismos inmuebles tuvieron un avalúo practicado por la firma Fernando Reina y Cía, ordenado por la Gerente de Inversiones Maype Ltda, cuyos valores y el porcentaje que de éstos significa el canon mensual, son los siguientes:

Pitalito:	\$	2.837.700.000,	respecto del cual el canon es un <b>0,387%</b>
Neiva:		4.010.280.000,	respecto del cual el canon es un <b>0,246%</b>
Chiquinquirá:		2.299.417.792,	respecto del cual el canon es un <b>0,325%</b>
Líbano:		1.084.177.500,	respecto del cual el canon es un <b>0,426%</b>

El promedio mensual según este último avalúo es de **0,346%**.

ii. Por su parte la sociedad **Gran Convenio Ltda** es propietaria de los inmuebles ubicados en Bogotá, Espinal, Florencia, Garzón, Ibagué y Villavicencio, por los cuales recibe los siguientes cánones mensuales:

Bogotá:	\$	13.200.000
Espinal:		11.550.000
Florencia:		25.400.000
Garzón:		7.150.000
Ibagué:		6.600.000
Villavicencio:		15.400.000

Estos inmuebles fueron avaluados por la firma Fernando Reina y Cía, con los siguientes valores como resultado, frente a los cuales el canon mensual significa el porcentaje que se indica en cada caso:

Bogotá:	\$	9.662.170.000,	respecto del cual el canon es un <b>0,137%</b>
Espinal:		4.075.250.000,	respecto del cual el canon es un <b>0,283%</b>
Florencia:		7.218.450.000,	respecto del cual el canon es un <b>0,352%</b>
Garzón:		1.907.500.000,	respecto del cual el canon es un <b>0,375%</b>
Ibagué:		7.192.224.000,	respecto del cual el canon es un <b>0,092%</b>
Villavicencio:		9.259.600.000,	respecto del cual el canon es un <b>0,166%</b>

El promedio del canon mensual según este avalúo es de **0,234%**

Todos los cánones vigentes, con la sola excepción del inmueble ubicado en El Líbano, están por debajo del 0,4% mensual de rendimiento respecto de sus avalúos. Y este de El Líbano, con el menor de los avalúos tomados para el cálculo, apenas sobrepasa el 0,5% mensual. Un promedio simple de todos los rendimientos, incluyendo los avalúos del Juzgado 11 citado y los de la firma Fernando Reina y Cía, indicaría un rendimiento promedio de los inmuebles analizados del **0,268%** mensual.

Por comparación con tres opiniones obrantes en el proceso, el Tribunal estima que los cánones de arrendamiento vigentes para los inmuebles relacionados son extremadamente bajos respecto de los avalúos practicados sobre los mismos, inclusive de los avalúos en los cuales se estimaron los precios más reducidos.

Una primera opinión es la de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá respecto de cuatro de los inmuebles de propiedad de la sociedad Gran Convenio Ltda. (los de Bogotá, Espinal, Ibagué y Villavicencio) en cumplimiento de la prueba pericial decretada por el Tribunal. De conformidad con la solicitud de la prueba, el avalúo fue de la renta de cada inmueble, resultando los siguientes porcentajes: para el inmueble de Bogotá un 0,77% mensual sobre el avalúo que se estime comercial; para el de Espinal un 0,70% mensual; para el de Ibagué entre el 1% y el 1,1% mensual y para el de Villavicencio un 0,71% mensual sobre el avalúo que se estime comercial. Frente al promedio de estos estimativos (0,795%) el promedio de todos los cánones vigentes (0,268%) es tan solo de algo más de una tercera parte, extremadamente bajo.

Una segunda opinión es la de los expertos Hernando Gómez y Diego Piñeros, que si bien recibió alguna glosa en casos particulares sirve bien en el terreno de la generalidad. Para ellos los cánones deben oscilar entre el 0,7% y el 1% mensual sobre los valores comerciales, lo que de nuevo sitúa a los cánones vigentes a una distancia de tercera parte, similar a la anterior, es decir los muestra igualmente bajos.

Y la tercera opinión, la de la firma Fernando Reina y Cía, que además fue formulada como recomendación a la sociedad Gran Convenio Ltda., es la de fijar como canon de cada inmueble un valor que signifique el 0,5% mensual del avalúo comercial. Esta relación de medio de uno por ciento mensual es calificada como muy reducida por el apoderado de la parte convocante y por varios de los testigos en sus declaraciones dentro del proceso. Y en efecto resulta reducida si se compara con las valoraciones hechas por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá y con las opiniones de los expertos Gómez y Piñeros. Con todo, no obstante ser reducida, duplicaría los cánones actuales que en gran promedio son del 0,268%.

Las opiniones expuestas, unidas a la sencilla apreciación de cualquier observador apenas informado de la realidad del mercado inmobiliario, fundan la conclusión de que los rendimientos de los inmuebles arrendados por las sociedades Inversiones Maype Ltda y Gran Convenio Ltda a los Almacenes YEP S.A., en promedio

general de 0,268% mensual e individualmente inferiores en todos los casos al 0,5% mensual, son extremadamente bajos, y distan bastante de los coeficientes comerciales vigentes. Tiene además pleno asidero la opinión expuesta por los socios minoritarios de las sociedades arrendadoras, y por numerosos testigos en sus declaraciones dentro del proceso, en el sentido de que esa situación tuvo explicación en la especial situación existente hasta octubre de 2008, época en que todos los socios de estas empresas eran accionistas de Almacenes YEP S.A., la arrendataria, y obtenían ventajas cruzadas de los bajos cánones; pero dejaron de explicarse para los socios minoritarios de las empresas arrendadoras cuando vendieron sus acciones en Almacenes YEP S.A. y ya no pudieron disfrutar ni compensar las ventajas para la sociedad arrendataria, bastante protuberantes, de tener arreglados unos cánones de favor, no comerciales.

*c) La normativa contractual y el abuso del derecho*

En su alegación final el apoderado de la convocada recuerda cómo los cánones vigentes tienen su origen en contratos celebrados en la época de constitución de las sociedades arrendadoras, de los cuales nacieron derechos y obligaciones que son ley para las partes, y que los cánones y sus modificaciones “han obedecido a actos de deliberación y votación en aplicación de las reglas legales y estatutarias que privilegian el sistema de mayorías como consustancial a la vida de las sociedades comerciales”.

El Tribunal encuentra lógica esta afirmación. Porque no se discute en el proceso ni el origen ni la eficacia de los contratos que originaron los arrendamientos, y menos el resultado de las votaciones dentro de los órganos sociales en cada empresa. Lo que se discute es que, precisamente con base y bajo el presupuesto de la regularidad formal de las mayorías, se hayan adoptado decisiones que exceden los límites del derecho de quienes las tomaron constituyéndose en abuso, en perjuicio de los socios minoritarios. En otras palabras, el ataque de la convocante consiste en que los socios mayoritarios usaron sus atribuciones cumpliendo formalmente los estatutos pero sobrepasando el límite del ejercicio legítimo de sus derechos de mayoría, en perjuicio de los socios minoritarios.

Las pretensiones de la demanda, entonces, se basan en la llamada teoría del abuso de derecho. Se plantea que los convocados en ejercicio de sus derechos de socios, utilizando el poder decisorio que les dan sus cuotas en las sociedades de responsabilidad limitada en que ejercen la condición de mayoritarios, hicieron uso

de ese derecho para lesionar los intereses de los minoritarios, sus representados. El debate gira así alrededor del abuso del derecho, que de antiguo es una fuente de obligaciones distinta al dolo o la culpa aunque muy próxima a estas instituciones.

“El abuso de derecho es una forma de ilícito, dice Gustavo Ordoqui en su obra *Abuso de Derecho*<sup>5</sup>, que surge del ejercicio de un derecho subjetivo en forma anormal, irregular, irracional, que se distingue del régimen de la responsabilidad extracontractual general en que aquí se actúa sin derecho, contra derecho, mientras que en el abuso de derecho se actúa con derecho y se termina por transgredir el derecho objetivo”

No se ha ocupado nuestra legislación sino muy recientemente del tema que encuentra sus raíces en la jurisprudencia ya casi octogenaria de la Corte Suprema de Justicia, pero la fuerza de ésta y de la doctrina se han venido imponiendo, no solamente cuando se lo consagra de manera expresa en el artículo 830 del Código de Comercio, vigente hace apenas 40 años, sino cuando estos principios son tomados por el constituyente de 1991, para precisar sobre ellos la obligación de no lesionar o abusar de los propios derechos dentro de la órbita del respeto a los derechos ajenos, como lo manda el artículo 95 de la Carta política.

Sobre estas bases y el caudal jurisprudencial de la Corte Suprema de Justicia y de tribunales arbitrales hoy está consagrada claramente para las sociedades comerciales porque al contemplarla la Ley 1258 de 2008 (artículo 43) para las sociedades por acciones simplificadas, por virtud de la analogía y en particular de la aplicabilidad de las leyes a casos de similares perfiles (artículo 1 del Código de Comercio, 30 del Código Civil, 8 de la Ley 153 de 1887 y 37 del Código de Procedimiento Civil) todas las sociedades comerciales reciben la misma normativa pues, como bien anota Néstor Humberto Martínez, no puede actuarse “como si esta institución fuera exclusiva de un tipo societario”<sup>6</sup>. A vuelta de prevenir que los accionistas deben ejercer el derecho de voto en interés de la compañía, el citado artículo 43 de la Ley 1258 de 2008 expresa en forma perentoria que “se considerará abusivo el voto ejercido con el propósito de causar daño a la compañía o a otros accionistas o de obtener para sí o para una tercera ventaja injustificada, así como aquel voto del que pueda resultar un perjuicio para la

---

<sup>5</sup> Grupo Editorial Ibáñez, Pontificia Universidad Javeriana, Colección Internacional, 2010, pág. 96.

<sup>6</sup> *Cátedra de Derecho Contractual Societario*. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2010, pág. 396.



compañía o para los otros accionistas. Quien abuse de sus derechos de accionista en las determinaciones adoptadas en la asamblea, responderá por los daños que ocasione...”

Ya no resulta, pues, extraño en nuestro medio que se hable del abuso de los derechos como un mecanismo para evitar que con la norma legal en mano se desborden o se salgan de sus cauces los intereses particulares o egoístas de unos socios en perjuicio de sus coasociados, con quienes según la doctrina moderna se tiene obligación de colaboración, en cuanto la unión de voluntades debe conducir monolíticamente a conseguir el bien común de todos los asociados a través de la figura de la sociedad, que no implica intereses contrapuestos sino por el contrario dirigidos unánimemente a la consecución de beneficios que favorezcan a todos, aunque naturalmente en proporción a las participaciones que cada quien tenga.

Para no extenderse académicamente, que no es la finalidad de un laudo arbitral, el Tribunal comparte lo que afirma el autor antes citado cuando dice que “en cada oportunidad en que un accionista ejercita el voto, lo hace movido por un interés o causa. Cuando dicho interés coincide con el de la sociedad y el de los restantes socios, su ejercicio es legítimo, pues en este caso, los `intereses son coincidentes y paralelos´. Empero, es bien probable, que en presencia de las alternativas que plantea toda decisión por parte de un órgano social, el socio tenga la disyuntiva de votar satisfaciendo sus propios intereses y expectativas o en función del interés social. En estos casos, estamos en presencia de un típico conflicto de interés, situación que no solo se da en presencia de un interés económico paralelo del socio, sino también en relación con “cualquier ventaja de carácter político-social o profesional”<sup>7</sup>.

El acervo jurisprudencial y doctrinal consultado sobre el abuso del derecho permite al Tribunal deducir tres elementos constitutivos del abuso del derecho: en primer término debe tratarse de una *falta al deber de la buena fe* que debe imperar en el desarrollo de toda actuación interpersonal y en la ejecución de cualquier género de contratos. Este deber, que es clara exigencia legal entre nosotros y su desconocimiento contraría la presunción prevista en los artículos 769 y 1603 del Código Civil y 835 y 871 del Código de Comercio, se manifiesta en la preservación

---

<sup>7</sup> Op. cit., pag. 405

del equilibrio de las partes contractuales a fin de facilitar la realización de la expectativa concreta de cada una, y se hace patente en las sociedades en la realización del interés social, que debe prevalecer sobre el interés individual de cada socio o de un grupo de socios, sea éste mayoritario o minoritario.

En segundo término una conducta abusiva entraña *ilicitud* en el sentido de que parte o se inicia con el ejercicio legítimo de un derecho pero se desvía de la finalidad y función natural de ese derecho hacia un objetivo nocivo o pernicioso. En el caso de las sociedades se manifiesta en buscar un propósito o finalidad que no beneficia a todo el conjunto social sino arbitrariamente a un solo asociado o a un solo grupo de asociados con perjuicio o lesión para los demás, lo que chocaría con los preceptos de los artículos 187(6) del Código de Comercio y 23(6) de la Ley 222 de 1995. El mismo autor atrás citado, Néstor Humberto Martínez, funda la posibilidad del ejercicio abusivo del voto en nuestro medio en un “primer elemento, que hemos denominado objetivo, para que exista abuso del derecho, consiste en el ejercicio del voto sin tener como referente el interés social e, inclusive, de manera contraria al interés social (subrayado fuera de texto). En la teoría general del abuso del derecho ello constituye la inobservancia de la función socioeconómica del derecho en cuestión”<sup>8</sup>.

Y en tercer término el *daño*, es decir el detrimento patrimonial que conlleva la lesión de la buena fe, la ilicitud, que en el caso de las sociedades se manifiesta en el perjuicio sufrido por el asociado o los asociados contra quienes, en forma directa e intencional, o simplemente culposa, se ha desviado el derecho.

#### **d) El abuso en el caso concreto sometido al Tribunal**

Procede el Tribunal a analizar, apreciar y determinar el abuso en el caso concreto a partir de los elementos objetivos que se ofrecen a su análisis. Es su función como juez conforme a numerosas sentencias de la Corte Suprema de Justicia, en especial las de 21 de noviembre de 1969<sup>9</sup> y la de 19 de octubre de 1994<sup>10</sup>. Dijo en la primera que “...la apreciación de las circunstancias que muestren como anormal ... el abuso del derecho, es cuestión de hecho que corresponde al juez en cada

---

<sup>8</sup> Op. cit., pág. 407

<sup>9</sup> Sentencia con ponencia del magistrado Ernesto Cediell, citada por Ernesto Rengifo en su obra *Del abuso del derecho al abuso de la posición dominante* (Universidad Externado de Colombia, 2ª edición, reimpresión de mayo de 2009)

<sup>10</sup> Sentencia con ponencia del magistrado Carlos Esteban Jaramillo, con radicación 3972.

caso deducir de elementos objetivos demostrados en el proceso por medio de los cuales se llegue al pleno conocimiento de los objetivos que asistieron al denunciante, teniendo en cuenta que la ley requiere el concurso de los particulares, cuya iniciativa no debe restringirse, pero tampoco usarse para fines que satisfagan intereses o pasiones personales”. Y en la segunda que “...en sistemas como el colombiano donde no se cuenta con una definición legal del ‘abuso’, su existencia debe ser apreciada por los jueces en cada caso, en función de los objetivos de la regla de derecho frente a la cual esa figura jurídica (el abuso) adquiere relevancia... en suma, nada hay de insensato en entender, guardando consonancia con estas directrices básicas, que los tribunales sabrán en cada caso hacer uso del saludable poder moderador que consigo lleva la sanción de los actos abusivos en los términos de notable amplitud en que la consagran preceptos como el artículo 830 del Código de Comercio, tomando en consideración que esa ilicitud originada por el ‘abuso’ puede manifestarse de manera subjetiva -cuando existe en el agente la definida intención de agraviar un interés ajeno o no le asiste un fin serio y legítimo en su proceder- o bajo la forma objetiva cuando la lesión proviene del exceso o anormalidad en el ejercicio de determinada facultad, vista la finalidad para la cual fue esta última incorporada y reconocida en el ordenamiento positivo”.

Particularmente en los hechos marcados con los números 43 a 73 de la demanda integrada, la convocante plantea diversas actitudes de los socios mayoritarios que a su juicio constituyen abuso. En lo que es importante en ellos para el cargo de abuso, estos hechos fueron respondidos como ciertos por la convocada, lo que permite al Tribunal analizarlos con adecuada certidumbre y determinar si son, o nó, constitutivos del abuso endilgado a los convocados. En orden cronológico son los siguientes (se señala en negrilla la sociedad a que se refieren y en ocasiones se transcribe entre comillas la forma como fue presentado el correspondiente hecho en la demanda):

1. El 4 de noviembre de 2008 los representantes legales de las firmas Yepes Avila y Cía S. en C. y Yepes Rendón y Cía S. en C. dirigieron al gerente de **Gran Convenio Ltda.** una comunicación en que le manifestaron su preocupación por los cánones tan bajos que estaba pagando Almacenes YEP S.A. por el arriendo de sus locales, y le solicitaron iniciar gestiones para ajustarlos a precios de mercado. Acompañaron un cuadro comparativo entre los cánones vigentes y los que debían cobrarse teniendo en cuenta el justo precio.

2. En similares términos el 5 de noviembre de 2008 los mismos representantes de Yepes Ávila y Cía. S. en C. y Yepes Rendón y Cía. S. en C. enviaron una carta al gerente de **Inversiones Maype Ltda.** A dicha comunicación acompañaron prueba de que Almacenes YEP S.A. pagaba un canon más alto a otro arrendador por el arriendo de un inmueble en Granada-Meta, más pequeño que los arrendados por Inversiones Maype LTDA. El señor Pedraza “nunca respondió la carta”.
3. El 16 de diciembre de 2008, en respuesta a una solicitud del día 4 del mismo mes del señor Jaime Yepes Avila, los gerentes de **Inversiones Maype Ltda.** y de **Gran Convenio Ltda.** en sendas comunicaciones hacen una relación del valor de los cánones de los contratos de arrendamiento entre esas sociedades y Almacenes YEP S.A., y le informan que no ha sido posible localizar los contratos mencionados.
4. El 25 de marzo de 2009 los representantes legales de Yepes Ávila y Cía. S. en C. y de Yepes Rendón y Cía. S. en C. enviaron una nueva comunicación al gerente de **Inversiones Maype Ltda.** reiterándole su obligación como administrador de buscar la mejor eficiencia y manejo en los recursos de la empresa a su cargo, y solicitándole la búsqueda de un acuerdo con Almacenes YEP S.A. para reajustar los cánones de arrendamiento a precios de mercado, previa la práctica de unos avalúos a los inmuebles arrendados. En tal comunicación se le pone de presente que Almacenes YEP S.A. pagaba a terceros cánones muchos altos por el arriendo de locales comerciales en Granada y Acacias, más pequeños que los de Inversiones Maype Ltda. Finalmente le recuerdan que dados los últimos cambios en la composición accionaria de Almacenes YEP S.A., se hace necesario un replanteamiento radical en las relaciones comerciales entre esa compañía e Inversiones Maype Ltda., teniendo en cuenta que los bajos cánones de arrendamiento estaban perjudicando a los socios de Inversiones Maype Ltda. que no tenían ninguna participación en Almacenes YEP S.A.
5. En similares términos el 26 de marzo de 2009 Jaime Yepes Avila y Gloria Yepes de Rendón envían una nueva carta al gerente de **Gran Convenio Ltda.**, en la cual “i) le recuerdan que su obligación como administrador es buscar la máxima eficiencia en los recursos de la empresa, lo que implica, entre otras cosas, la búsqueda de unas mejores cánones de arrendamiento; ii) le ponen de presente que los locales debían estar rentando al menos entre el 8.4% y el 10.2% anual sobre el valor comercial de los inmuebles, y que la suma de los

arriendos de los inmuebles debía estar generando un canon mensual de doscientos ochenta millones de pesos mensuales y no de setenta millones, como ocurría en la actualidad; iii) solicitan un replanteamiento radical de las relaciones comerciales entre Gran Convenio LTDA y Almacenes Yep S.A., teniendo en cuenta los recientes cambios en la composición accionaria de esta última, por cuanto los bajos cánones de arrendamiento estaban perjudicando a los socios de Gran Convenio LTDA que no tenían ninguna participación en Almacenes Yep S.A.”

6. El mismo día 26 de marzo de 2009 se presentan a la Junta de Socios de **Inversiones Maype Ltda.** las cartas enviadas a la gerencia. La Junta autorizó la práctica de avalúos de los inmuebles arrendados a Almacenes YEP S.A. y aprobó un período de tres meses para dar respuesta a los socios remitentes.
7. El 3 de junio de 2009 se llevó a cabo una audiencia de conciliación entre **Gran Convenio Ltda.** y Jaime Yepes Ávila, sin que las partes hubieren llegado a un arreglo.
8. El 23 de junio de 2009 se celebró una reunión extraordinaria de la Junta de Socios de **Inversiones Maype Ltda.** “En dicha reunión supuestamente debía darse respuesta a la solicitud de incremento de los cánones de arrendamiento. Sin embargo, Mery Jeannette Yepes manifestó que la demora en la inscripción en la cámara de comercio del acta que la nombraba como nueva gerente de la sociedad le impidió hacer los cambios de firma en el banco y que solo hasta comienzos de junio pudo girar cheques y pagar el anticipo requerido por la firma evaluadora; que el plazo inicial de tres meses había sido insuficiente y que necesitaba de al menos otros tres meses para poder cumplir con el encargo. Jaime Yepes señaló que esa excusa no le satisfacía ya que el saliente gerente bien pudo haber firmado los cheques para pagar los anticipos correspondientes. El bloque mayoritario impuso su voluntad y la junta de socios acogió la solicitud de la gerente”. Sin embargo “para la fecha en que se llevó a cabo la reunión extraordinaria, es decir, el 23 de junio de 2009, ya estaban concluidos los avalúos de los inmuebles de Líbano y Chiquinquirá, los cuales fueron entregados el 14 de abril y el 19 de mayo de 2009, respectivamente. Sobre esto último, es importante poner de presente que la gerente se abstuvo de reportar a la junta de socios el día de la reunión la práctica de esos avalúos, los cuales pudo contratar sin los inconvenientes aducidos. Adicionalmente, desde mayo de 2009 la gerente ya había contratado con la firma Fernando Reina y Cía. la práctica de los avalúos de los inmuebles en Neiva, Pitalito,

Líbano y Fusagasugá, los cuales si no estaban ya entregados, estaban a punto de serlo. Por lo anterior, no había ninguna razón para prolongar por tanto tiempo la respuesta a la solicitud de incremento”.

9. El 12 de agosto de 2009, inconforme con la decisión de la Junta de Socios de **Inversiones Maype Ltda.**, de “dilatarse aún más la respuesta a la solicitud de incremento de los cánones de los arriendos, Jaime Yepes Ávila presentó una demanda de peritación a fin de que un juez ordenara el avalúo de los locales arrendados a Almacenes Yep S.A.”
  
10. El 27 de octubre de 2009 se celebró una reunión extraordinaria de la Junta de Socios de **Inversiones Maype Ltda.** En esa reunión “una vez más debía darse una respuesta a la solicitud de incremento en los arriendos. Sin embargo, la gerente de dicha compañía, a pesar de tener en su poder desde hacía meses el resultado de los avalúos practicados a los inmuebles, decidió unilateralmente que en esa reunión tampoco iba a darse respuesta a la solicitud mencionada. La excusa esta vez fue que como el socio Jaime Yepes había presentado una demanda judicial de peritación, debía entonces esperarse a la decisión del juez. Determinación caprichosa e infundada, puesto que el objetivo del proceso judicial no era fijar el valor de los cánones sino tan solo obtener el avalúo de los inmuebles, finalidad que ya se había logrado con los avalúos ordenados por la sociedad”.
  
11. El 30 de noviembre de 2009 Jaime Yepes Ávila le informó al gerente de **Gran Convenio Ltda.** que había contratado el peritazgo de la firma Actual Avalúos para que conceptuara sobre el valor comercial de los cánones de los inmuebles arrendados a Almacenes YEP S.A. y puso dicho informe a disposición de Gran Convenio Ltda. En él se indicó que el canon sugerido para los contratos de arrendamiento debía ser una suma equivalente al uno por ciento (1%) del valor de los inmuebles, y que la suma de los cánones por todos los arriendos debía ser de trescientos treinta y cinco millones de pesos. El señor Yepes insistió nuevamente en la necesidad de incrementar los cánones y destacó los perjuicios económicos que estaban padeciendo los socios de Gran Convenio LTDA que no eran accionistas de Almacenes YEP S.A.
  
12. El 28 de enero de 2010, en reunión extraordinaria de la Junta de Socios de **Gran Convenio Ltda.**, se conoció una carta de la representante legal de Salgado Yepes y Cía S. en C., señora Mery Jeannette Yepes Salgado (a su turno Subgerente de Gran Convenio Ltda., Gerente de Inversiones Maype

LTDA, y Subgerente y miembro de la Junta Directiva de Almacenes YEP S.A.) en la cual solicitó “mantener y manejar las mejores relaciones con Almacenes YEP S.A.” ... y propuso “**no incrementar** los arriendos a nuestro inquilino, Almacenes YEP S.A., para el año 2010”<sup>11</sup>

13. En esa misma reunión, el gerente de **Gran Convenio Ltda.** presentó el estudio de la firma Fernando Reina y Cía Ltda. en el cual se sugería aumentar los cánones de arrendamiento a Almacenes YEP S.A. a una suma equivalente al 0.5% mensual del valor comercial de los inmuebles. Sin embargo la Junta de Socios, con mayoría del 67,07% de las cuotas sociales, decidió no aumentar los cánones de los contratos de arrendamiento con Almacenes YEP S.A. para el año 2010.
14. El 3 de febrero de 2010 Jaime Yepes Ávila requirió al gerente de **Gran Convenio Ltda.** para que diera explicaciones sobre el estado de los inmuebles arrendados a Almacenes YEP S.A., “teniendo en cuenta que ante la denuncia de Mery Jeannette Yepes de que el estado de los mismos impedía un incremento de los arriendos, el gerente de Gran Convenio LTDA había guardado silencio”. El 22 de febrero de 2010 el gerente de Gran Convenio Ltda. responde a Jaime Yepes Ávila que los inmuebles presentan un estado adecuado.
15. El 10 de febrero de 2010 Jaime Yepes Ávila solicitó al gerente de **Gran Convenio Ltda.** copia de los avalúos practicados por la firma Fernando Reina y Cía. y copia de los estudios en los que se sugería aumentar los cánones a una suma mensual equivalente al 0,5% del valor comercial de los inmuebles.
16. En carta del 22 de febrero de 2010 el gerente de **Gran Convenio Ltda.** manifiesta a Jaime Yepes Ávila que presentó a su Junta de Socios el estudio de la firma Fernando Reina y Cía. en el que se sugería un incremento en el valor de los arriendos a una suma equivalente al 0.5% mensual del valor comercial de los inmuebles pero que la Junta decidió no considerarlo, señalando que como gerente estaba obligado a dar cumplimiento a lo dictaminado por el máximo órgano social.
17. El 16 de marzo de 2010 Jaime Yepes Ávila solicitó nuevamente en la Junta de Socios de **Gran Convenio Ltda.** que se considerara un incremento en los

---

<sup>11</sup> Folio 266 del Cuaderno de Pruebas No. 1

cánones de arrendamiento que se le cobraban a Almacenes YEP S.A., pero la Junta de Socios por mayoría decidió no incrementar los arriendos.

18.El 24 de marzo de 2010 Jaime Yepes Ávila entregó a la gerente de **Inversiones Maype Ltda.** copia de los avalúos ordenados por el Juzgado Once Civil Municipal Piloto de la Oralidad del Régimen Civil de Bogotá, e insistió nuevamente en el aumento de los cánones de arrendamiento, así fuese en un punto intermedio, para beneficiar tanto a Inversiones Maype LTDA como a los socios minoritarios.

19.El 21 de mayo de 2010, “en ejercicio de su derecho a inspeccionar los papeles y documentos de la sociedad, Jaime Yepes Ávila encontró que la gerente de **Inversiones Maype LTDA** había contratado un avalúo para el inmueble ubicado en Líbano-Tolima, que fue entregado por el evaluador el 14 de abril de 2009. La gerente nunca reportó o informó oportunamente ni a la junta de socios ni al señor Yepes Ávila sobre la existencia de dicho avalúo. Ni siquiera cuando este último le solicitó a mediados de 2009 que le enviara toda la información relacionada con los inmuebles de la sociedad. Solo cuando se vio descubierta el 3 de junio de 2010, Mery Jeannette Yepes entregó el mencionado avalúo al señor Yepes Ávila”.

20.El 9 de junio de 2010 Jaime Yepes Ávila envía una comunicación a la gerente de **Inversiones Maype Ltda.** “reprochándole su actitud poco transparente en el tema de los avalúos. Esa comunicación nunca tuvo respuesta”.

Para el Tribunal los hechos que con un seguimiento cronológico acaban de traerse al análisis, son suficientes para deducir la conformación de una situación de abuso del derecho de mayoría. En ellos pueden apreciarse actitudes que combinan lesiones a la buena fe que se deben los socios entre sí, con desviaciones en la natural finalidad de toda sociedad de beneficiar al conjunto de socios y no a una porción de ellos mientras otra sufre el perjuicio, y con daños susceptibles de cuantificación.

Para empezar, el Tribunal encuentra que muy pocos días después del 1 de octubre de 2008, fecha a partir de la cual cambiaron las proporciones de los socios en las sociedades, y en particular en Almacenes YEP S.A., los días 4 y 5 de noviembre de 2008 los representantes legales de las sociedades Inversiones Maype Ltda. y Gran Convenio Ltda. recibieron sendas comunicaciones en que los



socios ahora minoritarios manifestaban su preocupación por los cánones tan bajos que estaba pagando Almacenes YEP por el arriendo de los locales de que eran dueñas tales sociedades. Así, poco más de un mes después del cambio de las proporciones societarias, quedaba expuesta la inquietud por los bajos cánones, que hasta entonces no habían merecido reproche porque beneficiaban a la sociedad arrendataria, de la cual todos eran accionistas. En una de las cartas se ilustraba la situación mencionando que Almacenes YEP S.A. pagaba un canon mucho más alto por un local arrendado por un tercero.

En el fondo esta petición de los ahora socios minoritarios, que se hacía precisamente a los representantes legales de la sociedades dueñas de los locales, beneficiaba en forma directa a estas sociedades, que verían aumentar sus ingresos en razón del ajuste de los cánones, con las ventajas directas consiguientes para ellas, y las indirectas para sus socios que quedarían en capacidad de recibir mayores dividendos. Esas cartas del 4 y 5 de noviembre no tuvieron respuesta, lo que ya podría merecer el calificativo de descuido o negligencia.

No se entiende en derecho cómo los accionistas de la sociedad Almacenes YEP S.A., que a su vez son socios de las sociedades Inversiones Maype Ltda. y Gran Convenio Ltda., votan en contra de la solicitud de reajuste de los cánones de arrendamiento de los inmuebles de propiedad de estas últimas, alquilados a la sociedad Almacenes YEP S.A, a sabiendas de que dichos reajustes también los iban a beneficiar, como socios de Inversiones Maype Ltda. y Gran Convenio Ltda. Si no lo hicieron, como en efecto no sucedió, la razón no era otra distinta de beneficiarse con esa negativa dentro de la otra sociedad, en la cual son socios, en Almacenes YEP S.A., es decir, porque tenían un interés oculto reflejado al momento de votar.

El 16 de diciembre de 2008, casi mes y medio después de aquellas primeras cartas, los gerentes de Inversiones Maype Ltda. y de Gran Convenio Ltda., que habían sido requeridos para mostrar los contratos de arrendamiento, explicaron que no podían enviarlos porque no había sido posible localizarlos. En opinión del Tribunal esta explicación es bastante trivial, anodina, y obliga a pensar, por lo menos, en una nueva negligencia o en una culpa de la administración social.

Cuatro meses y medio después de las primeras cartas, el 25 y el 26 de marzo de 2009, se envía por los socios minoritarios una nueva carta a los representantes

legales de las sociedades dueñas de los locales, en la cual, a tiempo que se les reclama el cumplimiento de sus obligaciones como administradores de las sociedades, se les vuelve a solicitar la búsqueda de un acuerdo con Almacenes YEP S.A. para reajustar los cánones de arrendamiento a precios de mercado. Estas cartas logran que las Juntas de Socios se pronuncien en el sentido de autorizar que se contraten unos avalúos. Pero se da un plazo de tres meses para hacerlo, plazo cuya duración solo puede explicarse por el desinterés de solucionar el asunto, no obstante tratarse de reajustar los ingresos de las propias compañías reticentes. Aquí las evidencias de negligencia, de omisión, de descuido son ya muy claras. Y se hacen aún más nítidas cuando a finales de junio de 2008, vencido el largo término, no hay avalúos ni atención a las solicitudes, y se propone un nuevo plazo de tres meses dando como explicación motivos inaceptables para un administrador: demora en la inscripción en la Cámara de Comercio del acta de nombramiento del representante legal y falta de registro de su firma en el banco. Con todo, las Juntas de Socios de las empresas dueñas de los locales siguen negando la solicitud de buscar el ajuste de los cánones no obstante haber aprobado la práctica de avalúos de los locales. Quiere ello decir que el derecho de las mayorías para decidir en las Juntas se desvía hacia la dilación, la demora, o el perjuicio para unos socios, sin que tenga ninguna importancia para tales mayorías el hecho de ser las sociedades dueñas las primeras perjudicadas con la demora en arreglar los cánones. Una y otra cosa constituyen lesión de la buena fe: lo primero porque desconoce el equilibrio que debe existir en las relaciones de los socios y lo segundo porque pone en duda la obligación de la administración de buscar la realización del interés social, prevalente sobre el interés de algunos socios.

No es discutible que en una sociedad las decisiones se tomen por las mayorías, porque eso hace parte intrínseca del desarrollo comercial de los negocios, y por eso el legislador, salvo las votaciones calificadas, deja en libertad a los socios para fijar tales aspectos en sus estatutos sociales. Sin embargo, cuando el ejercicio de ese derecho va más allá del legítimo interés que prevé la norma, y en tratándose de votaciones uno de esos objetivos es el de no paralizar el desarrollo del objeto social por un capricho de una minoría, o cuando ese ejercicio lo llevan a cabo las mayorías con un interés alejado, a través del cual se desconocen no solamente los intereses de los minoritarios sino de la sociedad misma, estamos frente a un típico caso del abuso del derecho.

Un año después de las primeras cartas, el 27 de octubre de 2009, y luego el 30 de noviembre siguiente, y más tarde el 30 de enero de 2010, con avalúos disponibles practicados por decisión de un juez civil y por dos firmas de evaluadores, y además con la sugerencia de una de éstas firmas de aumentar los cánones de arrendamiento a una suma equivalente al 0.5% mensual del valor comercial de los inmuebles, las Juntas de Socios de las sociedades dueñas siguieron negando la solicitud de buscar el ajuste.

A lo largo del primer semestre de 2010 siguieron las gestiones de los socios minoritarios y las negativas de los mayoritarios hasta el mes de julio de 2010, cuando se presentó la solicitud de convocatoria del Tribunal Arbitral.

La negativa constante siempre se refirió a buscar o arreglar el ajuste de los cánones con la firma arrendataria, Almacenes YEP S.A. Podría pensarse en la necesidad de haber contado previamente con la aquiescencia de ésta, al fin y al cabo usuaria de los locales por los cuales pagaba alquiler. Sin embargo para el Tribunal esta circunstancia no reviste importancia por varias razones: la primera y esencial porque los socios mayoritarios de las sociedades arrendadoras formaban también la mayoría en los órganos de decisión de la firma arrendataria y la definición positiva que ellos hubieran tomado de hacer el ajuste, habría sido adoptada formalmente en ésta, en el mismo sentido, en el momento en que ellos mismos decidieran. Por otra parte porque para Almacenes YEP S.A. no era ningún secreto que los cánones bajos de que disfrutaba se debían a su composición accionaria, y que habiendo cambiado ésta a partir de octubre de 2008 en cualquier momento los cánones sufrirían ajustes. Y finalmente porque los cánones distaban mucho de ser comerciales como se evidenciaba por el hecho de tener contratos vigentes con arrendadores distintos con cánones a precios de mercado.

Por lo demás, durante el período a que se ha hecho referencia, se mantuvo el conflicto que ya aquejaba a las familias Yepes, del cual dieron fe varios testigos en la instrucción del proceso. Esta circunstancia constituye para el Tribunal uno de los motivos más importantes -quizás el más importante- para la actuación desviada de los socios mayoritarios.

Este hecho viene a unirse a la negativa de los reajustes de los cánones. Los reajustes de los cánones de arrendamiento hacen parte de los intereses económicos societarios y beneficiaban a todos y cada uno de los socios; pero si un grupo de socios se une para obtener una mayoría a fin de hacer una votación

en contra de otro grupo de socios que constituyen en ese acto de votación una minoría, con intereses ocultos, no hay duda de que se dá el abuso de derecho y aparece de bulto, a simple vista, el perjuicio o desmedro patrimonial para las sociedades Maype Ltda. y Gran Convenio Ltda., es decir para todos y cada uno de sus socios, pero que afectó directamente a los minoritarios que no eran socios de Almacenes YEP SA. Aparte de las consecuencias por el conflicto familiar, el interés oculto, o los intereses ocultos, llevaban a evitar a toda costa, mediante el ejercicio del derecho al voto de los socios que conforman una mayoría en las sociedades Inversiones Maype Ltda. y Gran Convenio Ltda., que eran los accionistas de Almacenes YEP S.A., el reajuste de los cánones de arrendamiento de los inmuebles en los cuales Almacenes YEP S.A. desarrolla su operación comercial, decisión que beneficiaba única y exclusivamente a quienes tuvieran simultáneamente la calidad de socios de las tres sociedades.

Hay pues, en conclusión, negligencia o culpa de estos socios mayoritarios que en las juntas de socios de cada una de las sociedades Inversiones Maype Ltda., y Gran Convenio Ltda., negaron sistemáticamente la atención de las solicitudes de los minoritarios, por demás fundadas por lo tantas veces dicho en estas consideraciones, de ser muy bajos los cánones y haber cambiado la composición accionaria de las sociedades involucradas en el conflicto. Pero adicionalmente hay lesión de la buena fe y una clara desviación de la capacidad decisoria de los socios mayoritarios que en vez de obrar en beneficio de todos los asociados, vale decir en la realización del *interés social*, lo hicieron en perjuicio del grupo minoritario.

La conducta observada contraviene y desconoce los preceptos de las normas ya mencionadas, los artículos 769 y 1603 del Código Civil, 187(6), 835 y 871 del Código de Comercio, y 23(6) de la Ley 222 de 1995.

**e) Determinación del perjuicio**

Salta a la vista el daño en el caso de autos porque es manifiesto que si las sociedades arrendadoras de las cuales son socios todos los miembros del grupo empresarial sacrifican parte de lo que pudieran obtener permitiendo que de esta forma se incrementen las ganancias de la sociedad arrendataria con menores gastos operacionales, ésta cosecha unos beneficios que no llegan a la totalidad del grupo sino únicamente a quienes constituyen las mayorías.

Antes de precisar la responsabilidad de los socios expresamente mencionados en las pretensiones principales que está despachando el Tribunal, y de ver si al cargo de abuso del derecho se agrega el de incumplimiento del contrato social, o queda ya comprendido en aquel, debe establecerse el monto del perjuicio sufrido por los socios minoritarios.

De las varias vías que tendría el Tribunal para cumplir su obligación de fijar el perjuicio, escoge una sobre la cual existen numerosos elementos de conocimiento en las piezas procesales, que además tiene la importante característica de originarse en el dictamen solicitado por uno de los gerentes de las sociedades dueñas de los inmuebles. Es la de tomar la sugerencia contenida en el dictamen formulado por la firma Fernando Reina y Cía. -prueba obrante en el proceso, aportada desde la presentación de la demanda inicial- de fijar como canon mensual el 0,5% del valor de cada inmueble. El Tribunal prescinde de la valoración que hicieron de los locales y sus rentas los señores Hernando Gómez y Diego Piñeros por la críticas de que fue objeto -compartidas en parte por el Tribunal- en el sentido de que en muchos casos el avalúo se hizo sin visita a los locales respectivos; de igual manera deja de lado la valoración de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá porque solo se refirió a cuatro locales y estuvo orientada únicamente a estimativos de renta.

La valoración y conceptos de Fernando Reina y Cía parten del avalúo de cada inmueble y estiman como renta mensual, como se ha indicado atrás, el 0,5% del valor de cada inmueble. El Tribunal aplicará este porcentaje a los valores indicados por la misma firma para cada inmueble, y lo hará a partir de principios de 2009, como se solicitó en las comunicaciones enviadas a las firmas arrendadoras los días 4 y 5 de noviembre de 2008 y en el hecho 100 de la demanda integrada, en el sentido de ajustar los cánones a valores comerciales dada la terminación del vínculo que los socios minoritarios de las sociedades arrendadoras tenían con los Almacenes YEP S.A., lo que ocurrió en octubre de 2008.

Los valores resultantes se ajustarán para el año 2010 y luego para los meses corridos del año 2011 en un porcentaje anual igual al del crecimiento del índice de precios al consumidor (IPC) calculado por el DANE para cada período, siguiendo así la inveterada costumbre mercantil, observada casi sin excepciones en la práctica inmobiliaria colombiana. Del resultado obtenido, se restarán los cánones efectivamente recibidos por cada una de las sociedades propietarias de los

inmuebles y la diferencia será el estimativo del mayor ingreso que mes tras mes han dejado éstas de recibir por la actitud abusiva de los socios mayoritarios en cada una.

Las sumas ajustadas y actualizadas forman el total que el Tribunal estima como dejado de recibir. El porcentaje que de este total corresponde a cada uno de los demandantes en cada sociedad, según su participación en el capital, será el perjuicio estimado por el Tribunal.

Los ajustes anuales en el valor de la renta de cada local conforme al índice de precios, y su actualización a valores presentes, sin descuentos ni cargos, comprenden, a juicio del Tribunal, tanto el daño emergente sufrido por la decisión abusiva de no acceder al ajuste de los cánones como el lucro cesante, en tanto no se hacen descuentos y los rendimientos de los valores dejados de recibir estarían reflejados en la actualización a valores presentes.

El cuadro siguiente muestra los ajustes y actualizaciones de los cánones correspondientes a los inmuebles de **Inversiones Maype Ltda.**, calculados a partir de las siguientes cifras y criterios:

Cánones actuales:

Pitalito:	\$ 11.000.000
Neiva:	9.900.000
Chiquinquirá:	7.480.000
Líbano:	4.620.000
	-----
	33.000.000

Avalúos de la firma Fernando Reina y Cía. y cánones al 0,5% de los mismos:

Pitalito:	\$ 2.837.700.000	Canon	\$ 14.188.500
Neiva:	4.010.280.000	Canon	20.051.400
Chiquinquirá:	2.299.417.792	Canon	11.497.089
Líbano:	1.084.177.500	Canon	5.420.888
			-----
			51.157.877

El índice de precios al consumidor (IPC), es indicador ostensible y público que no requiere prueba alguna. Para el año completo de 2009 fue de 2%, y en este porcentaje se ajustan los cánones de 2010. Para el año completo de 2010 fue de 3,17% y en eso se ajustan los cánones para 2011.

El porcentaje de actualización es el cálculo que, basado en los índices corridos, indica el valor presente de los cánones. La página web del DANE muestra las

series de empalme desde enero de 2009 (fecha inicial) que es de 100,59 hasta junio de 2011, último dato conocido al tiempo de preparar esta providencia, que es de 107,90.

### Inversiones Maype Ltda

	Cánones vigentes	Cánones ajustados (al 0,5% de avalúo de F.Reina y Cia)	Diferencia	IPC mensual	% de actualización	Actualización de diferencia de cánones
Enero (2009)	33.000.000	51.157.877	18.157.877	100,59	1,0727	19.477.432
Febrero	33.000.000	51.157.877	18.157.877	101,43	1,0638	19.316.129
Marzo	33.000.000	51.157.877	18.157.877	101,94	1,0585	19.219.491
Abril	33.000.000	51.157.877	18.157.877	102,26	1,0552	19.159.348
Mayo	33.000.000	51.157.877	18.157.877	102,28	1,0549	19.155.602
Junio	33.000.000	51.157.877	18.157.877	102,22	1,0556	19.166.845
Julio	33.000.000	51.157.877	18.157.877	102,18	1,0560	19.174.348
Agosto	33.000.000	51.157.877	18.157.877	102,23	1,0555	19.164.970
Septiembre	33.000.000	51.157.877	18.157.877	102,12	1,0566	19.185.614
Octubre	33.000.000	51.157.877	18.157.877	101,98	1,0581	19.211.953
Noviembre	33.000.000	51.157.877	18.157.877	101,92	1,0587	19.223.263
Diciembre	33.000.000	51.157.877	18.157.877	102	1,0578	19.208.186
Enero (2010)	33.000.000	52.181.035	19.181.035	102,70	1,0506	20.152.227
Febrero	33.000.000	52.181.035	19.181.035	103,55	1,0420	19.986.805
Marzo	33.000.000	52.181.035	19.181.035	103,81	1,0394	19.936.747
Abril	33.000.000	52.181.035	19.181.035	104,29	1,0346	19.844.987
Mayo	33.000.000	52.181.035	19.181.035	104,40	1,0335	19.824.077
Junio	33.000.000	52.181.035	19.181.035	104,52	1,0323	19.801.317
Julio	33.000.000	52.181.035	19.181.035	104,47	1,0328	19.810.794
Agosto	33.000.000	52.181.035	19.181.035	104,59	1,0316	19.788.065
Septiembre	33.000.000	52.181.035	19.181.035	104,45	1,0330	19.814.588
Octubre	33.000.000	52.181.035	19.181.035	104,36	1,0339	19.831.676
Noviembre	33.000.000	52.181.035	19.181.035	104,56	1,0319	19.793.742
Diciembre	33.000.000	52.181.035	19.181.035	105,24	1,0253	19.665.846
Enero (2011)	33.000.000	53.835.173	20.835.173	106,19	1,0161	21.170.686
Febrero	33.000.000	53.835.173	20.835.173	106,83	1,0100	21.043.856
Marzo	33.000.000	53.835.173	20.835.173	107,12	1,0073	20.986.885
Abril	33.000.000	53.835.173	20.835.173	107,25	1,0061	20.961.447

Mayo	33.000.000	53.835.173	20.835.173	107,55	1,0033	20.902.977
Junio	33.000.000	53.835.173	20.835.173	107,90	1,0000	20.835.173
Julio	33.000.000	53.835.173	20.835.173			20.835.173
						615.650.249

Del total de \$ 615.650.249, que indica la cifra dejada de recibir por Inversiones Maype Ltda., corresponde a los convocantes, según su participación (35,52%), la suma de \$ 218.678.968, distribuida proporcionalmente como se indica en el cuadro siguiente, así:

Yepes Rendón y Cía S. en C.	\$ 82.004.613
Yepes Avila y Cía S. en C.	27.334.871
Jaime Yepes Avila	27.334.871
Ana Cecilia Yepes Avila	27.334.871
Martha Sonia Yepes Avila	54.669.742
	-----
	218.678.968

#### INVERSIONES MAYPE LTDA

SOCIO	No. Cuotas	%	Convocantes
Pedraza Yepes y Cía. Pey S. en C.	6000	4.44	
Inversiones Lopera Macías y Cía. S en C	6000	4.44	
Luz Astrid Yepes Salgado y Cía. S. en C	3000	2.22	
Yepes Rendón y Cía. S. en C.	12000	8.88	8,88
Franz Yepes y Cía. S. en C.	6000	4.44	
Yepes Ávila y Cía. S. en C.	6000	4.44	4,44
Franz Antonio Yepes Hincapié	6000	4.44	
Franz Yepes Cardona	3000	2.22	
Raquel Hincapié de Yepes	3000	2.22	
Ana María Yepes Hincapié	6000	4.44	
Jesús Alirio Yepes Salgado	6000	4.44	
Luis Eduardo Yepes Cardona	6000	4.44	
Jaime Yepes Ávila	6000	4.44	4,44
Ana Cecilia Yepes Ávila	6000	4.44	4,44
Nancy Stella Yepes Salgado	6000	4.44	
Javier Yepes Hincapié	6000	4.44	
Mery Jeannette Yepes Salgado	6000	4.44	
Martha Sonia Yepes Ávila	12000	8.88	8,88
Maria Trinidad Solano de Yepes *	6000	4.44	4,44
Ana María Yepes Tovar	9000	6.66	
Olinda Elena Yepes de Pedraza.	6000	4.44	
Christian Mauricio Yepes Salgado	3000	2.22	
<b>TOTAL</b>	<b>135000</b>	<b>100%</b>	
			<b>35,52</b>

\* Este porcentaje de María Trinidad Solano de Yepes debe agregarse a Yepes Rendón y Cía S. en C. por la cesión de cuotas autorizada por la Junta de Socios el 21 de septiembre de 2010



Como en el caso anterior, el cuadro que viene muestra los ajustes y actualizaciones de los cánones correspondientes a los inmuebles de **Gran Convenio Ltda.**, calculados a partir de las siguientes cifras y los criterios de ajuste y actualización ya mencionados:

Cánones actuales:

Bogotá:	\$ 13.200.000
Espinal:	11.550.000
Florencia:	25.400.000
Garzón:	7.150.000
Ibagué:	6.600.000
Villavicencio:	15.400.000
	-----
	79.300.000

Avalúos de la firma Fernando Reina y Cía. y cánones al 0,5% de los mismos:

Bogotá:	\$ 9.662.170.000	Canon \$	48.310.850
Espinal:	4.075.250.000	Canon	20.376.250
Florencia:	7.218.450.000	Canon	36.092.250
Garzón:	1.907.500.000	Canon	9.537.500
Ibagué:	7.192.224.000	Canon	35.961.120
Villavicencio:	9.259.600.000	Canon	46.298.000
			-----
			196.575.970

Obran aquí los mismos criterios, explicaciones e informaciones que se expusieron en el caso anterior. El cuadro elaborado sobre las diferencias, los ajustes de las mismas, y sus actualizaciones, es el siguiente:

### Gran Convenio Ltda.

	Cánones vigentes	Cánones ajustados (al 0,5% de avalúo de F.Reina y Cia)	Diferencia	IPC mensual	% de actualización	Actualización de diferencia de cánones
Enero (2009)	79.300.000	196.575.970	117.275.970	100,59	1,0727	125.798.560
Febrero	79.300.000	196.575.970	117.275.970	101,43	1,0638	124.756.750
Marzo	79.300.000	196.575.970	117.275.970	101,94	1,0585	124.132.599
Abril	79.300.000	196.575.970	117.275.970	102,26	1,0552	123.744.154
Mayo	79.300.000	196.575.970	117.275.970	102,28	1,0549	123.719.957
Junio	79.300.000	196.575.970	117.275.970	102,22	1,0556	123.792.576
Julio	79.300.000	196.575.970	117.275.970	102,18	1,0560	123.841.037
Agosto	79.300.000	196.575.970	117.275.970	102,23	1,0555	123.780.467
Septiembre	79.300.000	196.575.970	117.275.970	102,12	1,0566	123.913.799
Octubre	79.300.000	196.575.970	117.275.970	101,98	1,0581	124.083.910

Noviembre	79.300.000	196.575.970	117.275.970	101,92	1,0587	124.156.958
Diciembre	79.300.000	196.575.970	117.275.970	102	1,0578	124.059.580
Enero (2010)	80.886.000	200.507.489	119.621.489	102,70	1,0506	125.678.273
Febrero	80.886.000	200.507.489	119.621.489	103,55	1,0420	124.646.631
Marzo	80.886.000	200.507.489	119.621.489	103,81	1,0394	124.334.444
Abril	80.886.000	200.507.489	119.621.489	104,29	1,0346	123.762.189
Mayo	80.886.000	200.507.489	119.621.489	104,40	1,0335	123.631.788
Junio	80.886.000	200.507.489	119.621.489	104,52	1,0323	123.489.846
Julio	80.886.000	200.507.489	119.621.489	104,47	1,0328	123.548.949
Agosto	80.886.000	200.507.489	119.621.489	104,59	1,0316	123.407.196
Septiembre	80.886.000	200.507.489	119.621.489	104,45	1,0330	123.572.606
Octubre	80.886.000	200.507.489	119.621.489	104,36	1,0339	123.679.175
Noviembre	80.886.000	200.507.489	119.621.489	104,56	1,0319	123.442.604
Diciembre	80.886.000	200.507.489	119.621.489	105,24	1,0253	122.644.989
Enero (2011)	83.450.086	206.863.577	123.413.491	106,19	1,0161	125.400.845
Febrero	83.450.086	206.863.577	123.413.491	106,83	1,0100	124.649.590
Marzo	83.450.086	206.863.577	123.413.491	107,12	1,0073	124.312.133
Abril	83.450.086	206.863.577	123.413.491	107,25	1,0061	124.161.452
Mayo	83.450.086	206.863.577	123.413.491	107,55	1,0033	123.815.116
Junio	83.450.086	206.863.577	123.413.491	107,90	1,0000	123.413.491
Julio	83.450.086	206.863.577	123.413.491			20.835.173
						3.742.206.836

Del total de \$ 3.742.206.836, que es la suma dejada de recibir por Gran Convenio Ltda., corresponde a los convocantes, según su participación (29,26%), la suma de \$ 1.094.969.720, distribuida proporcionalmente como se indica en el cuadro siguiente, así:

Yepes Rendón y Cía S. en C.	\$ 364.865.167
Yepes Avila y Cía S. en C.	730.104.553
	-----
	1.094.969.720

**GRAN CONVENIO LTDA**

SOCIO	No. Cuotas	%	Convocantes
Yepes Tovar y Cía. S. en C.	11250	7.31	
Hincapié Yepes y Cía. S. en C.	15000	9.75	
Yepes Rendón y Cía. S. en C.	15000	9.75	9,75
Inversiones Vidal Fajardo y Cía. S. en C.	1875	1.21	
Salgado Yepes y Cía. S. en C. Salyeyco	30000	19.51	

Inversiones Lopera Macías y Cía. S. en C.	7500	4.87	
Pedraza Yepes y Cía. Pey S. en C.	7500	4.87	
Franz Yepes y Cía. S. en C.	15000	9.75	
Luis Eduardo Yepes Cardona	7500	4.87	
Aura Yolanda Vidal Yepes	1875	1.21	
Sandra Patricia Vidal Yepes	1875	1.21	
Maria Tatiana Vidal Yepes	1875	1.21	
Yepes Ávila y Cía. S. en C.	30000	19.51	19,51
Olinda Elena Yepes de Pedraza	7500	4.87	
<b>TOTAL</b>	<b>153700</b>	<b>100</b>	
			<b>29,26</b>

*f) Las excepciones*

Para cumplir formalmente con la referencia a las excepciones planteadas frente a las pretensiones de la demanda, el Tribunal enseguida hace breve mención y explicación de las razones por las cuales no prosperan. Primeramente se tratan las propuestas por el apoderado de los socios mayoritarios, y al final las alegadas por la apoderada de las sociedades Inversiones Maype Ltda. y Gran Convenio Ltda.

- *Falta de legitimación en la causa por pasiva.* Esta excepción se trató en párrafos anteriores, en el capítulo de Cuestiones Previas, y a ellos se remite.
- *Inexistencia del dolo o culpa o mala fe como fuente del deber de indemnizar.* Como quedó claro a lo largo de estas consideraciones, probado el abuso del derecho, y lo que él implica como lesión a la buena fe, negligencia o culpa, ilicitud en cuanto al desconocimiento del valor esencial de la asociación comercial cual es el *interés social*, y consecuentemente nacida la obligación de indemnizar los perjuicios ocasionados por la actitud abusiva, es manifiesta la imposibilidad de que esta excepción pueda prosperar.
- *Inexistencia del derecho reclamado y cobro de lo no debido.* Precisamente el sentido de estas consideraciones previas a la decisión arbitral es el reconocimiento pleno del derecho reclamado, nacido de la actitud de los socios mayoritarios de rechazar indebidamente las numerosas solicitudes de buscar el ajuste de los cánones de arrendamiento de los locales utilizados por Almacenes YEP S.A. La obligación de reparar los perjuicios causados, detalladamente explicada atrás, es la que hace que el cobro reclamado por los convocantes sea plenamente debido.

- *Prescripción.* Este importante asunto se trató a espacio en el capítulo de las Cuestiones Previas y concluyó el Tribunal en que la excepción no puede prosperar.
- *Excepción Genérica.* No encontró el Tribunal ningún hecho o circunstancia que diera lugar o produjera efectos constitutivos de una excepción para ser declarada de oficio.
- *Indebida acumulación de pretensiones.* Bajo el nombre de *Demanda en Forma*, en el capítulo de Cuestiones Previas se despachó esta glosa concluyendo que la acumulación de pretensiones y la de demandas están autorizadas por el ordenamiento procesal vigente, bajo condiciones que en el caso concreto tuvieron cabal cumplimiento.
- *Ausencia de la causa del deber de indemnizar.* Es de reiterar una vez más, que el abuso del derecho, probado en el proceso, es fuente o causa de la obligación de indemnizar el perjuicio sufrido.

La señora apoderada de las sociedades Gran Convenio Ltda. e Inversiones Maype Ltda. propuso dos excepciones: la primera denominada *Ausencia de causa del deber de indemnizar* y la segunda *Inexistencia del derecho reclamado y cobro de lo no debido*. Estas excepciones en cuanto hacen relación a las sociedades mismas mencionadas, y no a sus socios, prosperan, y así se declarará en la parte resolutive, porque el abuso del derecho, fuente de la obligación de reparar, es atribuido a los socios mayoritarios de las mencionadas sociedades, quienes en conjunto, por intereses ocultos, rechazaron en numerosas oportunidades los reclamos de sus consocios minoritarios, de reajustar los cánones a valores comerciales habida cuenta de su desvinculación a Almacenes YEP S.A. El abuso del derecho y consiguiente incumplimiento del contrato de sociedad se planteó y se aceptó respecto de la actitud de unos socios frente a otros, que aunque pudo expresarse por decisiones societarias y pudo inclusive traer perjuicios a las sociedades, solamente compromete a los socios. Si fueran las sociedades las llamadas a responder y a indemnizar, se causaría un nuevo perjuicio a los socios minoritarios de las mismas, quienes en proporción a su participación recibirían el efecto del pago de perjuicios.

**g) Solidaridad de los convocados**

Las sumas determinadas como perjuicios en los párrafos y cuadros anteriores deberán pagarse en forma solidaria por los socios convocados en cada una de las sociedades.

Tiene sentado el Tribunal que los socios de estas sociedades de responsabilidad limitada no son administradores por haberse instituido en cada una, el órgano de administración, la gerencia, y haber delegado en tal órgano el manejo administrativo de la sociedad. En este sentido no habría responsabilidad solidaria. No obstante en el caso materia de la presente providencia, la responsabilidad no es la propia de los administradores sociales sino la derivada del abuso del derecho, que como está consagrado en la Constitución y la ley y lo tiene claramente definido la doctrina y la jurisprudencia, es un comportamiento que se acerca a la mala fe, a lo ilícito, a la culpa, al dolo, según la forma de manifestarse en las relaciones interpersonales, y que, constituyendo una fuente de obligaciones, genera ante todo la de reparar o resarcir el perjuicio causado. La persona o el grupo de personas responsables de abuso del derecho están obligadas a reparar los perjuicios causados por su actuar abusivo, y en esa calidad de deudores se presumen solidarios en los términos del artículo 825 del Código de Comercio.

Esta solidaridad tiene en el caso concreto una especial justificación: se trata de una actuación conjunta, unida, de los socios mayoritarios demandados, inspirada o movida por intereses comunes -ocultos como quedó visto- compartidos y queridos por ese grupo en detrimento de los socios minoritarios.

Hay pues lugar a la condena de los socios demandados en forma solidaria.

**h) El incumplimiento del contrato**

El demostrado abuso del derecho sin duda conlleva el incumplimiento del contrato de sociedad. Porque no se cumplió el primero y más importante de los deberes de los asociados cual es el de buscar por encima de cualquier consideración el *interés social*, vale decir el de todos los asociados y no el de un grupo de ellos, y mucho menos el de ese grupo en detrimento o perjuicio de los demás socios. Las consecuencias del incumplimiento de todo contrato, deshacerlo o buscar su cumplimiento, en ambos casos con indemnización de perjuicios, se dan en el caso *sub judice*, y es evidente que el demandante optó por buscar el cumplimiento del

contrato, sin abusos, sin intereses ocultos, con observancia de las normas y criterios rectores de las sociedades comerciales, reclamando, por supuesto, el pago de los perjuicios causados y precaviendo hacia el futuro que, reajustados los cánones a valores comerciales se recupere y se mantenga el *interés social*, común para todos los socios y no solo para algunos en perjuicio de los demás.

Así las cosas, entiende el Tribunal que hubo incumplimiento, y así lo declarará, pero la indemnización que se va a decretar, y la previsión hacia el futuro, comprenden o cubren los dos objetos del reproche de los convocantes: el abuso del derecho y el consiguiente incumplimiento del contrato.

*i) Los ajustes hacia el futuro*

En las peticiones principales *Tercera* y *Cuarta* de la demanda integrada, tanto respecto de Inversiones Maype Ltda. como de Gran Convenio Ltda, los convocantes piden que se les paguen mensualmente “las sumas que logren probarse en el proceso por concepto de lucro cesante, desde la fecha en que se profiera el correspondiente laudo arbitral y hasta el momento en que Inversiones Maype LTDA (o Gran Convenio Ltda., en su caso) comience efectivamente recibir los cánones de arrendamiento ajustados a un valor de mercado”, así como que se obligue a los demandados a tomar “las medidas necesarias para lograr el reajuste a valor comercial de los cánones de los contratos de arrendamiento...”

Habiendo prosperado la primera pretensión principal, estas pretensiones *Tercera* y *Cuarta* son lógica consecuencia. Se acreditó en el proceso la existencia del abuso del derecho y quedó éste identificado con la actitud de los socios mayoritarios de negarse a reajustar los cánones de arrendamiento de los locales de propiedad de las firmas Inversiones Maype Ltda. y Gran Convenio Ltda., para llevarlos a valores comerciales. Es corolario natural que a partir de la ejecutoria del laudo los cánones sean los que se probaron como comerciales según estimativos de la firma Fernando Reina y Cía, con los ajustes y actualizaciones usuales en el mercado inmobiliario. Por eso prosperarán las dos pretensiones: el Tribunal declarará en su fallo que los socios mayoritarios convocados están llamados a buscar el ajuste de los cánones y que mientras no se realice tal reajuste contractual a los valores comerciales conforme a esta providencia, o a cualesquiera valores superiores acordados por los respectivos interesados, continuará la situación de abuso, y por ello los socios mayoritarios demandados pagarán a los convocantes, en forma solidaria, la diferencia entre los cánones calculados a razón del 0,5% del valor de los inmuebles según la última

actualización contemplada en estas consideraciones (y sus ajustes anuales futuros conforme al IPC), pagarán la diferencia, viene diciendo el Tribunal, entre ese cálculo y los cánones que efectivamente reciban las sociedades en desarrollo de los contratos actuales.

## **2. Las demás pretensiones**

Como consecuencia de haber prosperado las primeras pretensiones principales en los dos casos (respecto de Inversiones Maype Ltda. y de Gran Convenio Ltda.) las varias pretensiones subsidiarias pierden el mérito, no se consideran ni pueden prosperar, y el Tribunal prescinde de hacer cualquier mención adicional de las mismas.

## **3. Fallo en derecho**

Antes de concluir este capítulo el Tribunal deja constancia de que el laudo está inspirado en la normatividad vigente, la doctrina y la jurisprudencia, es decir, es un laudo en derecho. La valoración de la conducta de los socios de las sociedades tantas veces mencionadas, la conclusión del abuso del derecho, la indemnización correspondiente, y las demás decisiones que van a adoptarse con base en las consideraciones que quedan concluidas, tienen asidero en normas y decisiones propias del ordenamiento jurídico. Sin embargo, autorizado como está por las cláusulas compromisorias que dan pie al presente proceso para fallar en conciencia, o equidad, si se quisiera usar esta amplia autorización, muy pertinente por lo demás tratándose de sociedades familiares como son las involucradas en el presente proceso, las decisiones del Tribunal serían idénticas.

# **CAPITULO QUINTO**

## **CONDENAS Y COSTAS**

- 1.** Habiendo concluido la evaluación de las pretensiones y defensas de las partes tanto por la vía de la demanda reformada e integrada en un solo texto como por la vía de las contestaciones de la demanda y de la contestación a la demanda reformada, el balance del proceso arbitral favorece a las convocantes.

2. Por consiguiente, de conformidad con el artículo 392 (6) del C.P.C.,<sup>12</sup> y habida consideración del porcentaje que representan las condenas impuestas frente a los montos totales debatidos en el proceso, se considera que los costos del arbitraje, incluyendo los honorarios del perito evaluador, deben ser asumidos en su totalidad por la parte convocada.
  
3. Ahora bien, dado que YEPES ÁVILA Y CIA S EN C, YEPES RENDÓN Y CIA S EN C, JAIME YEPES ÁVILA, MARTHA SONIA YEPES ÁVILA, ANA CECILIA YEPES ÁVILA pagaron la totalidad de los montos establecidos para cubrir los honorarios de los árbitros y de la secretaria y los gastos de administración del Tribunal, se condenará a las sociedades y socios INVERSIONES LOPERA MACIAS S EN C, LUZ ASTRID YEPES SALGADO Y CIA S EN C, FRANZ YEPES Y CIA S EN C, FRANZ ANTONIO YEPES HINCAPIÉ, FRANZ YEPES CARDONA, RAQUEL HICAPIÉ DE YEPES , ANA MARÍA YEPES HINCAPIÉ, JESÚS ALIRIO YEPES SALGADO, LUIS EDUARDO YEPES CARNONA, NANCY STELLA YEPES SALGADO, JAVIER YEPES HINCAPIÉ, MERY JEANNETTE YEPES SALGADO, ANA MARIA YEPES TOVAR, CHRISTIAN MAURICIO YEPES SALGADO, YEPES TOVAR Y CIA S EN C, HINCAPIÉ YEPES Y CIA S EN C, SALGADO YEPES CIA S EN C, LIMITADA (SALYEYCO S EN C), PEDRAZA YEPES Y CIA PEY S EN C., y OLINDA ELENA YEPES a pagarle a YEPES ÁVILA Y CIA S EN C, YEPES RENDÓN Y CIA S EN C, JAIME YEPES ÁVILA, MARTHA SONIA YEPES ÁVILA, ANA CECILIA YEPES ÁVILA el ciento por ciento (100%) de tales montos.
  
4. En cuanto a los honorarios de los peritos se tiene lo siguiente:
  - a. Los honorarios (\$40.300.000) y los gastos (\$10.000.000) correspondientes a la experticia del evaluador de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, perito Hernando Prada Mantilla, fueron cancelados por la Parte Convocante en su totalidad. Por ende, INVERSIONES LOPERA MACIAS S EN C, LUZ ASTRID YEPES SALGADO Y CIA S EN C, FRANZ YEPES Y CIA S EN C, FRANZ ANTONIO YEPES HINCAPIÉ, FRANZ YEPES CARDONA, RAQUEL HICAPIÉ DE YEPES , ANA MARÍA YEPES HINCAPIÉ, JESÚS ALIRIO YEPES SALGADO, LUIS EDUARDO YEPES CARNONA, NANCY STELLA YEPES SALGADO, JAVIER YEPES HINCAPIÉ, MERY JEANNETTE YEPES SALGADO, ANA MARIA

---

<sup>12</sup> “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.”



YEPES TOVAR, CHRISTIAN MAURICIO YEPES SALGADO, YEPES TOVAR Y CIA S EN C, HINCAPIÉ YEPES Y CIA S EN C, SALGADO YEPES CIA S EN C, LIMITADA (SALYEYCO S EN C), PEDRAZA YEPES Y CIA PEY S EN C. y OLINDA ELENA YEPES deberán restituirle a YEPES ÁVILA Y CIA S EN C, YEPES RENDÓN Y CIA S EN C, JAIME YEPES ÁVILA, MARTHA SONIA YEPES ÁVILA, ANA CECILIA YEPES ÁVILA el ciento por ciento (100%) de las sumas pagadas por éstas.

b. En cuanto a los honorarios correspondientes al peritaje contable rendido por la experta Ana Matilde Cepeda, no hay margen para condena alguna, toda vez que la totalidad de las sumas correspondientes a honorarios y gastos de esta experticia fueron sufragados por la parte demandada.

5. Finalmente, en cuanto a las *agencias en derecho* a que se hace referencia en el artículo 393 (2) del C.P.C.,<sup>13</sup> el Tribunal reconoce la buena actitud de los apoderados, sin temeridad de ninguno en la actuación procesal, quienes si bien y obviamente con posiciones opuestas, actuaron a lo largo del proceso con apego a la ética y al profesionalismo que era esperable de ellos. Por ende, la partida *agencias en derecho*, cuyo pago se impondrá a INVERSIONES LOPERA MACIAS S EN C, LUZ ASTRID YEPES SALGADO Y CIA S EN C, FRANZ YEPES Y CIA S EN C, FRANZ ANTONIO YEPES HINCAPIÉ, FRANZ YEPES CARDONA, RAQUEL HICAPIÉ DE YEPES , ANA MARÍA YEPES HINCAPIÉ, JESÚS ALIRIO YEPES SALGADO, LUIS EDUARDO YEPES CARNONA, NANCY STELLA YEPES SALGADO, JAVIER YEPES HINCAPIÉ, MERY JEANNETTE YEPES SALGADO, ANA MARIA YEPES TOVAR, CHRISTIAN MAURICIO YEPES SALGADO, YEPES TOVAR Y CIA S EN C, HINCAPIÉ YEPES Y CIA S EN C, SALGADO YEPES CIA S EN C, LIMITADA (SALYEYCO S EN C), PEDRAZA YEPES Y CIA PEY S EN C. y OLINDA ELENA YEPES, ascenderá a \$45.378,373,25 equivalentes al 100% de los honorarios asignados a un árbitro.

Como consecuencia de todo lo expuesto, los demandados serán condenados en forma solidaria al pago de costas conforme a la liquidación que aparece a continuación, condena que se hará en forma proporcional a los valores de las pretensiones que el Tribunal aceptó para cada grupo de socios triunfante en cada

---

<sup>13</sup> “La liquidación [de costas] incluirá el valor de los impuestos de timbre, los honorarios de auxiliares de la justicia, los demás gastos judiciales hechos por la parte beneficiada por la condena, siempre que aparezcan comprobados, hayan sido útiles y correspondan a actuaciones autorizadas por la ley, **y las agencias en derecho** que fije el magistrado ponente o el juez, aunque se litigue sin apoderado.” (Énfasis añadido).

sociedad, así: el 16,65% corresponde a los socios derrotados de Inversiones Maype Ltda, y el 83,35% a los socios derrotados de Gran Convenio Ltda.<sup>14</sup>

<b>A-100% Honorarios de los Árbitros y de la Secretaria + I.V.A.</b>	<b>\$184.235.715,40</b>
--	-------------------------

100% Honorarios de los Árbitros	\$136.135.119,75
100% I.V.A.	\$21.781.619,16

100% Honorarios de la Secretaria	\$22.689.186,63
-- % I.V.A.	\$3.629.789,86

<b>B- % Gastos de Administración - Centro de Arbitraje</b>	<b>\$22.689.186,63</b>
<b>C- I.V.A.</b>	<b>\$3.629.789,86</b>

<b>D - Gastos de funcionamiento del Tribunal</b>	<b>\$7.182.306,99</b>
--	-----------------------

<b>E 100% de los Honorarios del Perito Avaluador pagado por la Demandante</b>	<b>\$40.300.000,00</b>
---	------------------------

<b>F 100% de los Gastos del Perito Avaluador pagado por la Demandante</b>	<b>\$10.000.000,00</b>
---	------------------------

---

<sup>14</sup> Los porcentajes mencionados resultan de tomar del total de los perjuicios, que es la cantidad de \$ 1.313.648.688, la suma de \$ 218.678.968 que corresponde a los socios de Inversiones Maype Ltda. y de \$ 1.094.969.720 a los de Gran Convenio Ltda.

<b>I - Total a cargo del Demandado y a favor de la Demandante (A + B + C + D + E + F)</b>	<b>\$268.036.998,88</b>
---	-------------------------

<b>II - Agencias en Derecho</b>	<b>\$45.378.373,25</b>
---------------------------------	------------------------

<b>Total a cargo del Demandado y a favor de la Demandante por concepto de costas y agencias en derecho del Proceso (I + II)</b>	<b>\$338.827.740,92</b>
---	-------------------------

A esta última suma debe agregarse la cantidad de \$ 18.039.510, a título de intereses moratorios liquidados sobre la suma de \$ 108.868.499, valor que correspondía a la convocada como honorarios y gastos del tribunal y no pagó, habiéndolo hecho por ella la convocante el día 3 de noviembre de 2010 (artículo 144 del Decreto 1818 de 1998). La liquidación cubre el período que va del 3 de noviembre de 2010 hasta el 3 de agosto de 2011, compensándose tres días para tomar meses completos, de conformidad con la siguiente liquidación:

Liquidación intereses moratorios por honorarios y gastos del Tribunal

(Tasas efectivas)

Período	Capital	Interes Brio Corriente Anual	Interes Moratorio Anual	Interes Moratorio Mensual	Intereses Período (moratorios)
nov-10	108.868.499	14,21	21,3150	1,6232	1.767.153
dic-10	108.868.499	14,21	21,3150	1,6232	1.767.153
ene-11	108.868.499	15,61	23,4150	1,7686	1.925.448
feb-11	108.868.499	15,61	23,4150	1,7686	1.925.448
mar-11	108.868.499	15,61	23,4150	1,7686	1.925.448
abr-11	108.868.499	17,69	26,5350	1,9809	2.156.576
may-11	108.868.499	17,69	26,5350	1,9809	2.156.576
jun-11	108.868.499	17,69	26,5350	1,9809	2.156.576
jul-11	108.868.499	18,63	27,9450	2,0751	2.259.130
					18.039.510

En total, por tanto, la condena por honorarios, costas, agencias en derecho e intereses moratorios hasta la fecha de este Laudo, es la cantidad de \$ **356.867.251.**

## **CAPITULO SEXTO**

### **DECISIONES DEL TRIBUNAL ARBITRAL**

En mérito de todo lo expuesto, el Tribunal Arbitral constituido para dirimir en derecho las controversias surgidas, por una parte (con referencia a los socios de INVERSIONES MAYPE LTDA) entre Jaime Yepes Ávila, Ana Cecilia Yepes Ávila, Martha Sonia Yepes Ávila, Yepes Ávila y Cía. S. en C. y Yepes Rendón y Cía. S. en C. frente a Pedraza Yepes y Cía. Pey S. en C., Inversiones Lopera Macías S. en C., Luz Astrid Yepes Salgado y Cía. S. en C, Franz Yepes y Cía. S. en C., Franz Antonio Yepes Hincapié, Franz Yepes Cardona, Raquel Hincapié de Yepes, Ana María Yepes Hincapié, Jesús Alirio Yepes Salgado, Luis Eduardo Yepes Cardona, Nancy Stella Yepes Salgado, Javier Yepes Hincapié, Mery Jeannette Yepes Salgado, Ana María Yepes Tovar, Olinda Elena Yepes de Pedraza y Christian Mauricio Yepes Salgado; y por otra parte (con referencia a los socios de GRAN CONVENIO LTDA) entre Yepes Ávila y Cía. S. en C. y Yepes Rendón y Cía. S. en C. frente a Hincapié Yepes y Cía. S. en C., Yepes Tovar y Cía. S. en C. Salgado Yepes y Cía. S. en C. Salyeyco S. en C., Pedraza Yepes y Cía. Pey S. en C., Inversiones Lopera Macías S. en C., Franz Yepes y Cía. S. en C., Luis Eduardo Yepes Cardona y Olinda Elena Yepes de Pedraza, por decisión unánime de sus miembros, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE:**

#### **A. Con referencia a los socios de INVERSIONES MAYPE LTDA**

**Primero.** Declarar no probadas las excepciones de mérito propuestas por el señor apoderado de los socios convocados, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**Segundo.** Declarar probadas las dos excepciones de mérito propuestas por la señora apoderada de la sociedad Inversiones Maype Ltda. en cuanto tales excepciones están referidas única y exclusivamente a la mencionada sociedad, y

en consecuencia exonerar a dicha sociedad de responsabilidad por las resultados del presente proceso.

**Tercero.** Declarar que Pedraza Yepes y Cía. Pey S. en C., Inversiones Lopera Macías S. en C., Luz Astrid Yepes Salgado y Cía. S. en C, Franz Yepes y Cía. S. en C., Franz Antonio Yepes Hincapié, Franz Yepes Cardona, Raquel Hincapié de Yepes, Ana María Yepes Hincapié, Jesús Alirio Yepes Salgado, Luis Eduardo Yepes Cardona, Nancy Stella Yepes Salgado, Javier Yepes Hincapié, Mery Jeannette Yepes Salgado, Ana María Yepes Tovar, Olinda Elena Yepes de Pedraza y Christian Mauricio Yepes Salgado incumplieron sus obligaciones derivadas del contrato de sociedad, y han abusado de sus derechos como socios mayoritarios de Inversiones Maype Ltda. frente a los socios minoritarios de la misma, todo como se explica en las consideraciones de este Laudo.

**Cuarto.** En los términos, por las razones y según los cálculos obrantes en la parte motiva de esta providencia, condenar solidariamente a las personas naturales y jurídicas mencionadas en el numeral Tercero anterior a pagar a Jaime Yepes Ávila, Ana Cecilia Yepes Ávila, Martha Sonia Yepes Ávila, Yepes Ávila y Cía. S. en C. y a Yepes Rendón y Cía. S. en C. la suma de doscientos dieciocho millones seiscientos setenta y ocho mil novecientos sesenta y ocho pesos (\$ 218.678.968), así: a Jaime Yepes Avila veintisiete millones trescientos treinta y cuatro mil ochocientos setenta y un pesos (\$ 27.334.871), a Ana Cecilia Yepes Avila veintisiete millones trescientos treinta y cuatro mil ochocientos setenta y un pesos (\$ 27.334.871), a Martha Sonia Yepes Avila cincuenta y cuatro millones seiscientos sesenta y nueve mil setecientos cuarenta y dos pesos (\$ 54.669.742), a Yepes Avila y Cía S. en C. veintisiete millones trescientos treinta y cuatro mil ochocientos setenta y un pesos (\$ 27.334.871) y a Yepes Rendón y Cía S. en C. ochenta y dos millones cuatro mil seiscientos trece pesos (\$82.004.613). Estos pagos comprenden el daño emergente, el lucro cesante y la actualización a valores presentes, y deben hacerse a partir de la ejecutoria del presente Laudo.

**Quinto.** Prevenir a las mismas personas naturales y jurídicas mencionadas en el numeral Tercero anterior, para buscar la modificación de los contratos de arrendamiento vigentes entre la sociedad Inversiones Maype Ltda y Almacenes YEP S.A., sobre los inmuebles de propiedad de la primera, de modo que recojan, como mínimo, los criterios de ajuste y actualización seguidos por el Tribunal y expuestos en la parte motiva del presente Laudo.

**Sexto.** Condenar solidariamente a las personas naturales y jurídicas mencionadas en el numeral Tercero anterior a pagar a Jaime Yepes Ávila, Ana Cecilia Yepes Ávila, Martha Sonia Yepes Ávila, Yepes Ávila y Cía. S. en C. y Yepes Rendón y Cía. S. en C., por el tiempo que transcurra desde la ejecutoria del presente Laudo y hasta cuando se modifiquen los contratos de arrendamiento con la metodología y en la forma prevista en el numeral Quinto anterior, una suma mensual equivalente al menor valor recibido por Inversiones Maype Ltda, de Almacenes YEP S.A., frente, o respecto, de la cifra mensual que recibiría la citada sociedad si se aplicaran, como mínimo, los criterios de ajuste y actualización seguidos por el Tribunal y expuestos en la parte motiva del presente Laudo.

**B. Con referencia a los socios de GRAN CONVENIO LTDA**

**Séptimo.** Declarar no probadas las excepciones de mérito propuestas por el señor apoderado de los socios convocados por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**Octavo.** Declarar probadas las dos excepciones de mérito propuestas por la señora apoderada de la sociedad Gran Convenio Ltda. en cuanto tales excepciones están referidas única y exclusivamente a la mencionada sociedad, y en consecuencia exonerar a dicha sociedad de responsabilidad por los resultados del presente proceso.-

**Noveno.** Declarar que Hincapié Yepes y Cía. S. en C., Yepes Tovar y Cía. S. en C. Salgado Yepes y Cía. S. en C. Salyeyco S. en C., Pedraza Yepes y Cía. Pey S. en C., Inversiones Lopera Macías S. en C., Franz Yepes y Cía. S. en C., Luis Eduardo Yepes Cardona y Olinda Elena Yepes de Pedraza, incumplieron sus obligaciones derivadas del contrato de sociedad, y han abusado de sus derechos como socios mayoritarios de Gran Convenio Ltda. frente a los socios minoritarios de la misma.

**Décimo.** En los términos, por las razones y según los cálculos obrantes en la parte motiva de esta providencia, condenar solidariamente a las personas naturales y jurídicas mencionadas en el numeral Noveno anterior a pagar a Yepes Ávila y Cía. S. en C. y a Yepes Rendón y Cía. S. en C. la suma de mil noventa y cuatro millones novecientos sesenta y nueve mil setecientos veinte pesos (\$ 1.094.969.720), así: a Yepes Avila y Cía S. en C. setecientos treinta millones ciento cuatro mil quinientos cincuenta y tres pesos (\$ 730.104.553), y a Yepes

Rendón y Cía S. en C. trescientos sesenta y cuatro millones ochocientos sesenta y cinco mil ciento sesenta y siete pesos (\$ 364.865.167). Estos pagos comprenden el daño emergente, el lucro cesante y la actualización a valores presentes, y deben hacerse a partir de la ejecutoria del presente Laudo.

**Décimo Primero.** Prevenir a las mismas personas naturales y jurídicas mencionadas en el numeral Noveno anterior para buscar la modificación de los contratos de arrendamiento vigentes entre la sociedad Gran Convenio Ltda. y Almacenes YEP S.A. sobre los inmuebles de propiedad de la primera, de modo que recojan, como mínimo, los criterios de ajuste y actualización seguidos por el Tribunal y expuestos en la parte motiva del presente Laudo.

**Décimo Segundo.** Condenar solidariamente a las personas naturales y jurídicas mencionadas en el numeral Noveno anterior a pagar a Yepes Ávila y Cía. S. en C. y a Yepes Rendón y Cía. S. en C., por el tiempo que transcurra desde la ejecutoria del presente Laudo y hasta cuando se modifiquen los contratos de arrendamiento con la metodología y en la forma prevista en el numeral Décimo Primero anterior, una suma mensual equivalente al menor valor recibido por Gran Convenio Ltda. de Almacenes YEP S.A., frente, o respecto, de la cifra mensual que recibiría la citada sociedad si se aplicaran, como mínimo, los criterios de ajuste y actualización seguidos por el Tribunal y expuestos en la parte motiva del presente Laudo.

### **C. Con referencia conjunta**

**Décimo Tercero.** Declarar infundada la tacha de la testigo Gloria Yepes de Rendón por las razones expuestas en la parte motiva del Laudo

**Décimo Cuarto.** Condenar solidariamente a las personas naturales y jurídicas demandadas, relacionadas en los numerales Tercero y Noveno de la presente resolución, a pagar a los demandantes relacionados en los numerales Cuarto y Décimo de la misma, por concepto de costas y agencias en derecho, la suma de trescientos cincuenta y seis millones ochocientos sesenta y siete mil doscientos cincuenta y un pesos (\$ 356.867.251), así: los demandados relacionados en el numeral Tercero un 16,65% o sea la cantidad de cincuenta y nueve millones cuatrocientos dieciocho mil trescientos noventa y siete pesos (\$ 59.418.397); y los demandados relacionados en el numeral Noveno un 83,35% o sea la cantidad de

doscientos noventa y siete millones cuatrocientos cuarenta y ocho mil ochocientos cincuenta y cuatro pesos (\$ 297,448.854).

**Décimo Quinto.** Para el evento de demora en el pago de las sumas a que se refieren las condenas de los numerales Cuarto, Décimo y Décimo Cuarto anteriores, fijar como tasa de interés moratorio la prevista de modo general por el artículo 884 del Código de Comercio, es decir la tasa bancaria corriente aumentada en una mitad.

**Décimo Sexto.** Disponer que se entregue a los árbitros y a la secretaria del Tribunal el saldo de sus honorarios.

**Décimo Séptimo.** Ordenar la devolución a la partes de las sumas no utilizadas de la partida decretada para protocolización y otros gastos del proceso, si a ello hubiere lugar.

**Décimo Octavo.** Ordenar la protocolización del expediente en su oportunidad legal.

**Décimo Noveno.** Expídanse por Secretaría copias auténticas de este Laudo, con las constancias de ley y con destino a cada una de las partes y al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.-

**JULIO BENETTI SALGAR**

**Presidente**

**JORGE CUBIDES CAMACHO**

**Árbitro**

**HERNANDO CARDOZO LUNA**

**Árbitro**

**PATRICIA ZULETA GARCÍA**

**Secretaria**



