

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
CENTRO COMERCIAL VILLACENTRO P.H. Vs. IGNACIO ALBERTO
ACEVEDO PÉREZ**

LAUDO ARBITRAL

Bogotá D.C., 2 de septiembre de 2014

I. ANTECEDENTES

1. CLÁUSULA COMPROMISORIA.

La cláusula compromisoria con base en la cual fue convocado el presente Tribunal, está contenida en el numeral 36.2. del CONTRATO DE CONCESIÓN PARA LA EXPLOTACIÓN DE LA ZONA COMÚN TIPO II T2-01: PLAZOLETA LA FUENTE, y es del siguiente tenor: *“Si surgieren discrepancias o diferencias de cualquier índole entre el **VILLACENTRO** y el **OPERADOR**, relacionadas o derivadas de este **Contrato**, diferentes de aquellas que no sean susceptibles de transacción o de aquellas que presten mérito ejecutivo, o que por cualquier razón no puedan ser resueltas de común acuerdo o mediante el Consejo de Administración, tales diferencias serán dirimidas por un Tribunal de Arbitramento que se regirá por las normas del Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantiles de la Cámara de Comercio de Bogotá”.*

2. PARTES DEL PROCESO.

La parte convocante es CENTRO COMERCIAL VILLACENTRO PROPIEDAD HORIZONTAL, que compareció a través de su representante legal y designó apoderado judicial. En este escrito también se hará referencia a ella como “la Convocante”, o “VILLACENTRO”.

La parte convocada fue IGNACIO ALBERTO ACEVEDO PÉREZ, quien fue debidamente citado al proceso, no obstante lo cual no contestó la demanda ni designó apoderado. Durante el trámite del proceso el convocado falleció, por lo cual se dio aplicación a las disposiciones procesales pertinentes, como se anotará más adelante.

3. TRÁMITE GENERAL DEL PROCESO.

La convocatoria a arbitramento fue radicada el 26 de julio de 2013 y, surtido el trámite de designación del Árbitro Único, el Tribunal se instaló en audiencia realizada el 12 de septiembre siguiente, en la cual se inadmitió la demanda y se concedió plazo para que fuera subsanada.

El 17 de septiembre de 2013, la parte convocante subsanó la demanda en escrito integrado, por lo cual fue admitida por el Tribunal mediante auto dictado el 3 de octubre de 2013.

La notificación al demandado se hizo en los términos previstos por los artículos 315 y 320 del Código de Procedimiento Civil, en la dirección informada por el apoderado de la convocante en escrito radicado el 8 de octubre de 2013 (folios 89 y siguientes del Cuaderno Principal No. 1), de lo cual obran las certificaciones expedidas por la empresa de servicio postal en los folios 94 y 132 del Cuaderno Principal No. 1.

La audiencia de conciliación fue programada para realizarse el 24 de enero de 2014, en la cual no se contó con la asistencia del demandado, por lo cual se declaró fracasada y se procedió a señalar los gastos y honorarios de funcionamiento del Tribunal.

La primera audiencia de trámite tuvo lugar el 4 de marzo de 2014, y dentro de ella el Tribunal se declaró competente para resolver la controversia, excepto en lo relativo al numeral dos del segundo grupo de pretensiones. Así mismo, se dictó auto de apertura de la etapa probatoria.

La etapa probatoria se declaró concluida el 25 de agosto de 2014, y el 2 de septiembre siguiente se realizó la audiencia de alegatos.

4. PRUEBAS RECIBIDAS EN EL PROCESO.

Se tuvieron en cuenta los documentos aportados por la parte demandante en las oportunidades pertinentes.

El Tribunal, de oficio, solicitó al Juzgado Tercero Civil Municipal de Villavicencio copia auténtica del proceso ejecutivo de CENTRO COMERCIAL VILLACENTRO contra IGNACIO ALBERTO ACEVEDO PÉREZ; requirió de la oficina de administración de VILLACENTRO copia de los soportes de los pagos o abonos como contraprestación en el contrato de concesión objeto del proceso; y ofició al administrador del establecimiento de comercio que funciona en la zona objeto del contrato de concesión, pidiéndole copia del contrato en virtud del cual ostentaba la tenencia del área, y de los comprobantes de pago de la contraprestación correspondiente. El Tribunal recibió respuesta a los anteriores oficios, así:

- Las copias auténticas solicitadas al Juzgado Tercero Civil Municipal de Villavicencio fueron recibidas el 21 de agosto de 2014 (folios 65 a 178 del Cuaderno de Pruebas No.1).
- El 18 de marzo de 2014 se recibió respuesta por parte de la administradora de VILLACENTRO (folios 54 a 60 del Cuaderno de Pruebas No. 1).

- El 20 de marzo de 2014 se recibió un correo de Nury Osorio, quien se identificó como *“administradora y socia”* del establecimiento de comercio que funciona en la zona objeto del contrato de concesión, solicitando plazo para atender el requerimiento del Tribunal (folio 160 del Cuaderno Principal No. 1), y el 29 de abril siguiente, remitió *“recibos de caja emitidos por la abogada del centro comercial”* (folios 61 a 64 del Cuaderno de Pruebas No. 1). Mediante auto dictado el 26 de mayo de 2014, se solicitó a Nury Osorio que diera respuesta completa al requerimiento del Tribunal, en virtud de lo cual se libró el Oficio No. 4 del 6 de junio de 2014, recibido por la destinataria el 9 del mismo mes (folios 179 a 180 del Cuaderno Principal No. 1), a pesar de lo cual no fue recibida respuesta adicional.

Los anteriores documentos fueron puestos en conocimiento mediante auto dictado el 25 de agosto de 2014.

5. FALLECIMIENTO DEL CONVOCADO Y SUCESIÓN PROCESAL.

Tal como fue informado por el apoderado de la parte convocante y según certificado de defunción que obra en el expediente (folio 182 del Cuaderno Principal No. 1), el 17 de junio de 2014 falleció el señor Ignacio Alberto Acevedo Pérez, en virtud de lo cual el Tribunal, en audiencia del 1 de agosto de 2014, ordenó hacer la citación a la cual se refiere el artículo 169 del C.P.C.

La citación en cuestión fue entregada el 5 de agosto de 2014 según certificación que obra en el folio 190 del Cuaderno Principal No. 1, por lo cual el plazo de diez días señalado en el artículo 169 del C.P.C. corrió del 8 al 22 de agosto de 2014, sin que persona alguna compareciera al proceso, por lo cual, según lo reconocido por el Tribunal en auto del 25 de agosto de 2014, se reanudó la actuación teniendo en cuenta la interrupción del proceso desde el 17 de junio al 22 de agosto de 2014, ambas fechas incluidas.

De acuerdo con el artículo 60 del C.P.C., opera la sucesión procesal, según corresponda, con la cónyuge del demandado, el albacea con tenencia de bienes, los herederos, o el curador de la herencia yacente, si fuere el caso.

6. TÉRMINO PARA PROFERIR EL LAUDO.

El presente arbitramento estuvo sometido a las normas generales sobre procedimiento, por lo cual es aplicable el artículo 10 de la Ley 1563 de 2012 de conformidad con el cual, *“Si en el pacto arbitral no se señalare término para la duración del proceso, éste será de seis (6) meses, contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite”*.

En la medida en que la primera audiencia de trámite culminó el 4 de marzo de 2014, y sumados los días en que el proceso estuvo interrumpido según lo expresado previamente, el Laudo se dicta dentro del término legal.

7. LOS HECHOS EXPUESTOS EN LA DEMANDA Y SU CONTESTACIÓN.

A continuación, se transcriben los hechos narrados en la demanda, tal como aparecen en el escrito de subsanación:

“PRIMERO: EL CENTRO COMERCIAL VILLACENTRO, Suscribió *EL CONTRATO DE CONCESIÓN PARA LA EXPLOTACIÓN DE LA ZONA COMUN TIPO II T2-01: PLAZOLETA LA FUENTE,* ubicada dentro del Centro Comercial Villacentro P.H. con el señor **IGNACIO ALBERTO ACEVEDO PEREZ.**

SEGUNDO: Las partes contratantes fijaron como duración del contrato un periodo de **DIEZ (10) años.**

TERCERO: La fecha de la firma contrato fue el día 4 de Noviembre de 2003.

CUARTO: Como contraprestación económica en su momento se fijo la suma de **UN MILLÓN CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$1.198.800).**

QUINTO: Se pactó en el contrato que la contraprestación económica Mensual, se incrementaría a partir del primer año y por el periodo restante de la Explotación Comercial, únicamente, con base en la tasa de índice de precios al consumidor-IPC .

SEXTO: Dentro de la **CONTRAPRESTACIÓN ECONOMICA,** quedó incluido las expensas comunes necesarias, expensas sectoriales, cuotas extraordinarias y/o Módulos de contribución.

SEPTIMO: El día 30 de Diciembre de Dos Mil Tres (2003), las partes contratantes suscribieron el acta de inicio de la Operación Comercial, definiendo como fecha de iniciación de la Adecuación el día 29 de Octubre de 2003, fecha iniciación operación comercial, 30 de diciembre de 2003, Duración de la operación, diez (10) Años, y fecha de terminación diciembre 30 de 2013.

OCTAVO: En múltiples oportunidades se requirió al demandado para que diera cumplimiento con el pago de la contraprestación económica, haciendo caso omiso.

NOVENO: Teniendo en cuenta, el incumplimiento la demandante se vio obligada a formular demanda ejecutiva, en contra del Señor **IGNACIO ALBERTO ACEVEDO PEREZ**.

DECIMO: El Proceso Ejecutivo cursa en el Juzgado Tercero Civil Municipal de Villavicencio, con radicado 50001400300320120062100, siendo demandante **EL CENTRO COMERCIAL VILLACENTRO** y DEMANDADO: **IGNACIO ACEVEDO PEREZ**”.

8. LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

Se transcriben a continuación, también como figuran en la subsanación de la demanda:

“A.- DECLARACIONES Y CONDENAS:

1. Que entre **EL CENTRO COMERCIAL VILLACENTRO PROPIEDAD HORIZONTAL**, y el Demandado Señor **IGNACIO ALBERTO ACEVEDO PEREZ**, se suscribió un contrato de Concesión para la explotación de la zona común Tipo II T2-01: **PLAZOLETA LA FUENTE**, ubicada dentro del Centro Comercial **VILLACENTRO P.H.** ubicada en el Municipio de Villavicencio-Meta.
2. Que el Demandado Señor **IGNACIO ALBERTO ACEVEDO PEREZ**, incumplió con la obligación pactada entre las partes en la cláusula 14 del Contrato y consistente en pagar dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, una contraprestación económica, durante la vigencia del Contrato.
3. Que en la actualidad el demandado adeuda a la demandante la suma de **VEINTICUATRO MILLONES CIENTO NOVENTA MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS (\$24.190.383)**, por concepto de contraprestación económica, por la concesión dada de la Plazoleta **LA FUENTE**, correspondiente al periodo comprendido entre los meses Noviembre de 2010 a Julio de 2013.
4. Como consecuencia de lo anterior, declarar por terminado o resuelto el Contrato de Concesión para la explotación de la zona común Tipo II T2-01: **PLAZOLETA LA FUENTE**, suscrito entre **EL CENTRO COMERCIAL VILLACENTRO PROPIEDAD HORIZONTAL**, y el Demandado Señor **IGNACIO ALBERTO ACEVEDO PEREZ**. Por incumplimiento por parte del demandado de la obligación de pagar la contraprestación económica pactada en el contrato.

Como consecuencia de lo anterior se ordene:

1. *La restitución de la Zona común materia del contrato de concesión, denominada PLAZOLETA LA FUENTE, ubicada en el Centro Comercial VILLACENTRO P.H. de la Ciudad de Villavicencio-Meta, al Demandante.*
2. *En el evento de no dar cumplimiento a lo resuelto por el Tribunal de ARBITRAMENTO, se realice de manera directa o por funcionario comisionado la correspondiente diligencia de entrega del área común PLAZOLETA LA FUENTE al Centro Comercial VILLACENTRO P.H. [Como se mencionó previamente, al declarar la competencia del Tribunal para conocer del proceso, esta pretensión fue excluida, en los términos que constan en el Acta No. 7 del 4 de marzo de 2014].*
3. *También solicito se condene al demandado al pago de las costas del proceso”.*

II. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

1. LOS PRESUPUESTOS PROCESALES.

Se encuentran verificados los presupuestos para dictar el Laudo, teniendo en cuenta el cumplimiento de los requisitos formales de la demanda, la vinculación al proceso de sujetos capaces -independientemente del silencio que guardó la parte demandada, debidamente notificada, al no presentar ningún escrito ante el Tribunal, al igual que sus sucesores procesales-, el carácter disponible de los derechos objeto de la controversia, y el estar habilitado el Tribunal de Arbitramento por la cláusula compromisoria, lo cual otorga competencia al Árbitro Único para proferir decisión de fondo.

2. CUESTIONES PREVIAS.

Observado el texto de las pretensiones de la demanda arbitral, de manera general puede afirmarse que, por virtud del presente proceso, se pretende que se declare la existencia de un contrato de concesión para la explotación de un espacio; que se declare que se incumplió, por parte del convocado, la obligación contenida en la cláusula 14 del contrato; que se declare la existencia de una deuda, fruto del incumplimiento antes mencionado, correspondiente a la contraprestación económica que debía pagarse en el período comprendido entre noviembre de 2010 y julio de 2013; que se declare terminado o resuelto el contrato de concesión, por razón del incumplimiento antes mencionado; que se ordene la restitución del espacio sobre el que versa el contrato de concesión y que se condene en costas al convocado.

Lo anterior impone que se verifique la existencia del contrato y de la obligación consistente en el pago de una contraprestación económica; que se estudie el incumplimiento que se imputa en la demanda; que se revise, más allá de la existencia de incumplimiento de esa obligación, si existe deuda relativa al período comprendido entre noviembre de 2010 y julio de 2013; y, si existiendo incumplimiento, el mismo tiene la virtualidad de generar la terminación o resolución del contrato y consecuentemente la obligación de restitución del espacio objeto del contrato.

El contrato y la obligación de pagar una contraprestación económica.

Obra en el expediente, a folios 12 a 24 del Cuaderno de Pruebas No. 1, copia auténtica de un documento que se identifica como “CONTRATO DE CONCESIÓN PARA LA EXPLOTACIÓN DE LA ZONA COMÚN TIPO II T2-01: PLAZOLETA LA FUENTE”, cuyo objeto, según se lee en la cláusula 2 del mismo “(...) es el otorgamiento al OPERADOR de una concesión para que realice, por su cuenta y riesgo la Explotación Comercial de la Zona Común Tipo II T2-01: Plazoleta la Fuente, mediante la comercialización de Bebidas frías y calientes, licores, comidas rápidas y helados mediante el uso de los bienes de propiedad de VILLACENTRO dados en concesión para su cabal ejecución y bajo el control y vigilancia de VILLACENTRO y con la financiación que el OPERADOR obtenga de sus propios recursos (...)” (folio 14 del Cuaderno de Pruebas No. 1).

Por virtud de la cláusula 12 del mismo contrato se estableció una compensación económica a favor de VILLACENTRO, en los siguientes términos: “(...) Para todos los efectos legales, el valor del presente Contrato, se estima en CIENTO CUARENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS MCTE (\$143.856.000.00). Que resulta de la multiplicación del Valor por Contraprestación Económica por el número de meses de duración del Contrato. Es decir, la Contraprestación Económica se estima en UN MILLÓN CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS (\$1.198.800.00). La Contraprestación Económica, se incrementará anualmente con base en la tasa de Índice de Precios al Consumidor – IPC, y su valor tendrá una vigencia de tres (3) años, término en el cual se renegociará dicho monto, aumentando su valor máximo en un veinte (20%) por ciento del valor inicial o en su defecto dejarlo igual, según la evaluación y concepto determinado por el Administrador. Solo se llevará a cabo una renegociación durante el plazo fijado para su ejecución.

12.3. La determinación del valor del Contrato solo tendrá los efectos expresamente definidos en este Contrato, y por lo tanto dicho monto no podrá servir de base para reclamación alguna por parte del OPERADOR por pretendidos o reales desfases entre sus propios cálculos y los costos en que incurra en ejecutar el Contrato. En tal sentido y de conformidad con la Propuesta y el Contrato, entendido que el OPERADOR asume por su cuenta y responsabilidades y riesgos que este Contrato prevé, sin que este valor estimado del Contrato sirva

de referencia para determinar el valor real de esos costos y gastos (...) (folio 17 del Cuaderno de Pruebas No. 1).

Por virtud de la cláusula 14 del mismo contrato se estableció la forma de pago de la obligación antes indicada, de la siguiente manera: *“(...) Como contraprestación por la celebración y ejecución del Contrato, el OPERADOR hará el pago mensual del Valor pactado por Contraprestación a VILLACENTRO, durante el término del Contrato y de dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes. Este Valor, se incrementará anualmente con base en la tasa de índice de Precios al Consumidor – IPC, y su valor tendrá una vigencia de tres (3) años, término en el cual se renegociará dicho monto, aumentando su valor máximo en un veinte (20%) por ciento del valor inicial o en su defecto dejarlo igual, según la evaluación y concepto determinado por el Administrador. Solo se llevará a cabo una renegociación durante el plazo fijado para su ejecución (...)* (folios 17 y 18 del Cuaderno de Pruebas No. 1).

Y de acuerdo con la cláusula 32 del contrato *“(...) Salvo estipulación especial en contrario en otras cláusulas de este Contrato, para todos los casos de mora en las obligaciones de pago entre VILLACENTRO y el OPERADOR, se aplicará la tasa del interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Bancaria, o quien en el futuro la sustituya y/o asuma dicha función, pero en ningún caso una tasa mayor a la máxima permitida por la ley colombiana. Para este efecto, se utilizará la tasa certificada vigente para el Día Hábil siguiente al Día del vencimiento del plazo para el pago originalmente pactado (...)* (folio 21 del Cuaderno de Pruebas No. 1).

Está clara, en consecuencia, la existencia del contrato de concesión para la explotación de la zona común tipo II T2-01, celebrado, según se observa en su propio texto, el 4 de noviembre de 2003, por lo que deberá procederse a declarar la suscripción del mismo, tal como se solicita en la demanda impetrada.

Por otra parte, es claro también que, por virtud de dicho contrato, el señor IGNACIO ACEVEDO se obligó a pagar una contraprestación económica mensual, establecida en la cláusula 12 del contrato, dentro de los primeros cinco días de cada mes.

En fin, no hay duda de la existencia de dicha obligación, por lo que, para efectos de resolver la controversia que se ha sometido a consideración del Tribunal, deberá estudiarse a continuación si, en ejecución del contrato, se presentó incumplimiento de la misma por el convocado.

El incumplimiento de la obligación de pagar la contraprestación económica.

A continuación, se pasa a estudiar si la obligación de pagar la contraprestación de que trata la cláusula 12 de contrato fue incumplida o no.

Y para resolver sobre lo anterior, hay que tener en consideración la certificación obrante a folios 55 a 58 del Cuaderno de Pruebas No. 1, en la que se hace referencia a la existencia de una deuda del señor IGNACIO ACEVEDO PÉREZ para con VILLACENTRO, a 1 de julio de 2013, por valor de veinticuatro millones ciento ochenta y nueve mil cuatrocientos treinta y dos pesos moneda legal colombiana.

En la misma certificación se observa que en el período comprendido entre el 1 de noviembre de 2010 y el 31 de julio de 2013, sobre el cual versa la certificación, se realizaron una serie de abonos por parte del deudor, que jamás fueron suficientes para extinguir la deuda, al punto que la misma ascendía, para el 31 de julio de 2013, a la suma antes indicada.

Debe considerarse también, para efectos de dilucidar el asunto bajo examen, la existencia de un proceso ejecutivo iniciado por el CENTRO COMERCIAL VILLACENTRO en contra del señor IGNACIO ACEVEDO PÉREZ, por virtud del cual se persiguió, según se observa en la demanda ejecutiva, obrante a folios 85 a 87 del Cuaderno de Pruebas No. 1, y en la subsanación de la misma, obrante a folios 91 y 92 del Cuaderno de Pruebas No. 1, (i) el pago de la compensación económica pactada en el contrato de concesión objeto del presente proceso, correspondiente a los meses de marzo a septiembre de 2012; (ii) el pago de los intereses moratorios generados sobre tales cuotas desde que se incurrió en mora respecto de cada una de ellas hasta que se pagara la totalidad de la obligación; y (iii) el pago de las cuotas que llegaren a causarse durante el proceso, acompañado de los intereses moratorios correspondientes.

Como consecuencia de la demanda subsanada, el Juzgado Tercero Civil Municipal de Villavicencio libró mandamiento de pago (folios 93 a 95 del Cuaderno de Pruebas No. 1) en contra del señor IGNACIO ACEVEDO PÉREZ y a favor del CENTRO COMERCIAL VILLACENTRO, por las sumas pretendidas de acuerdo con lo ya expuesto, es decir, por las cuotas correspondientes a los meses de marzo a septiembre de 2012; por los intereses moratorios causados sobre las mismas hasta que se produjera el pago total; y por las cuotas que llegaren a causarse durante el trámite del proceso, más sus intereses moratorios, hasta que se efectuara el pago total de la obligación.

El Juzgado de Ejecución Civil Municipal de Descongestión de Villavicencio, procedió a liquidar el crédito dentro del proceso a que se viene haciendo referencia, a 31 de mayo de 2013, mediante auto de 13 de diciembre del mismo año. En la providencia mencionada (folio 115 anverso y reverso del Cuaderno de Pruebas No. 1), se observa que la deuda para el 31 de mayo de 2013, era, según la liquidación del Juzgado, de nueve millones trescientos nueve mil ciento cuarenta y cinco pesos moneda legal colombiana, y como se advierte también, en el curso del proceso se hicieron una serie de abonos al valor de la deuda.

El 5 de diciembre de 2013, la apoderada del CENTRO COMERCIAL VILLACENTRO dentro del proceso ejecutivo a que se viene haciendo referencia, solicitó la terminación del mencionado proceso como consecuencia del pago total de la obligación. El tenor del memorial es el siguiente: “(...) *Me permito solicitar se sirva decretar la TERMINACIÓN DEL PROCESO, atendiendo que la parte demanda ha cancelado el total de la obligación, en consecuencia, el levantamiento de las medidas cautelares y el archivo del expediente (...)*” (folio 116 del Cuaderno de Pruebas No. 1).

Mediante providencia de 27 de marzo de 2014, el Juzgado de Ejecución Civil Municipal de Descongestión Villavicencio (Meta) resolvió, en atención al memorial antes mencionado “(...) *DECLARAR TERMINADO el presente proceso Ejecutivo Singular de menor cuantía seguido por el CENTRO COMERCIAL VILLAVICENCIO contra IGNACIO ACEVEDO PÉREZ, en razón al pago total de la obligación (...)*” (folio 120 del Cuaderno de Pruebas No. 1).

En conclusión, el proceso ejecutivo singular se terminó como consecuencia de la solicitud hecha en ese sentido por el ejecutante, CENTRO COMERCIAL VILLACENTRO, lo que refleja que las deudas que se estaban cobrando por virtud del mencionado proceso se extinguieron por completo.

En cualquier caso, y más allá de que se hubiera pagado la totalidad de la obligación o no, asunto sobre el que se volverá más adelante, lo cierto es que se acreditó el incumplimiento de la obligación por parte del señor IGNACIO ACEVEDO.

En efecto, en la certificación que se ha citado anteriormente, quedó constancia de que más allá de que se hacían abonos a la deuda, lo cierto es que se incurrió en mora en el pago de varias de las cuotas correspondientes a la contraprestación económica, lo cual se corrobora con la existencia misma del proceso ejecutivo, en el que se libró orden de pago por las cuotas correspondientes a los meses de marzo a septiembre de 2012 y los intereses moratorios causados en relación con las mismas.

Dicho de otra forma, el proceso ejecutivo obedeció a la mora a la que se viene haciendo referencia; la cual se reconoció al librarse el mandamiento de pago correspondiente.

En conclusión, el incumplimiento de la obligación de pagar la contraprestación económica quedó plenamente demostrado dentro del proceso.

La terminación del contrato.

Se procede ahora a resolver si dado el incumplimiento a que se ha hecho referencia, existía la posibilidad de solicitar la terminación o resolución del contrato fundándose en aquél.

Para dilucidar el problema jurídico que se plantea, hay que acudir a la previsión contenida en el artículo 870 del Código de Comercio, de acuerdo con el cual "(...) *En los contratos bilaterales, en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de los perjuicios moratorios (...)*"

En el caso que nos ocupa, no solo se presentó el incumplimiento de la obligación, sino su mora, lo que deriva en que la situación fáctica a la que nos enfrentamos encaja perfectamente en el supuesto previsto por el artículo antes citado, lo que habilitaba al CENTRO COMERCIAL VILLACENTRO para ejercer una acción judicial tendiente a lograr la terminación del contrato, dado que nos encontramos frente a un contrato de aquellos que se denomina como "de tracto sucesivo".

El hecho de que se hayan pagado las obligaciones derivadas del contrato, luego de que se iniciara un proceso ejecutivo, no impide que el contrato termine, mediando decisión judicial, a consecuencia del incumplimiento producido; incumplimiento que, además, versó sobre una obligación principal del contrato y que puede catalogarse de grave.

Autorizado estaba el CENTRO COMERCIAL VILLACENTRO para, dados los reiterados incumplimientos, solicitar la terminación del contrato fundándose en dicha circunstancia, sin que se pueda decir que el pago de la deuda, luego de que hubo de iniciarse un proceso judicial orientado a ello, frustre la solicitud formulada.

En consecuencia, habrá de declararse la terminación del contrato.

En cuanto a la existencia de una deuda a cargo de IGNACIO ACEVEDO y a favor del CENTRO COMERCIAL VILLACENTRO correspondiente al período comprendido entre noviembre de 2010 y julio de 2013.

Debe estudiarse también, teniendo en cuenta las pretensiones formuladas, si realmente se adeuda alguna suma de dinero, por concepto de la contraprestación económica correspondiente al período comprendido entre noviembre de 2010 y julio de 2013.

El asunto que debe resolverse es si por virtud del proceso ejecutivo a que se ha hecho referencia, se cobraron las sumas comprendidas entre noviembre de 2010 y julio de 2013, pues si ello es así, es obvio que ninguna suma se adeudaría,

teniendo en cuenta que dicho proceso se declaró terminado como consecuencia del pago total de la obligación ejecutada.

Ya se ha dicho que por virtud del proceso ejecutivo se cobraron las cuotas correspondientes a los meses de marzo a septiembre de 2012, más los intereses moratorios correspondientes, así como las que se causaran en el curso del proceso.

Debe tenerse en cuenta, además, que para dar soporte al cobro ejecutivo, el representante legal del CENTRO COMERCIAL VILLACENTRO, expidió una certificación, de conformidad con la cual, a la fecha de la misma, 19 de septiembre de 2012, el señor IGNACIO ACEVEDO adeudaba al Centro Comercial la suma de trece millones quinientos veintitrés mil seiscientos noventa y ocho pesos que correspondían, precisamente, a las cuotas del período comprendido entre marzo y septiembre de 2012, incluidos los intereses moratorios por ellas producidos (folio 83 del Cuaderno de Pruebas No. 1).

Revisada la certificación expedida por el CENTRO COMERCIAL VILLACENTRO, obrante a folios 55 a 58 del Cuaderno de Pruebas No. 1, que fue remitida por dicha entidad con destino al presente proceso en respuesta al oficio No 2 de 4 de marzo de 2014, se advierte que de acuerdo con la misma, la deuda del señor IGNACIO ACEVEDO a 1 de septiembre de 2012 ascendía a la suma de trece millones quinientos veintidós mil setecientos cincuenta y un pesos, lo cual coincide con lo que se cobró por virtud del proceso ejecutivo, dejando a salvo la variación en la deuda producto del aumento de intereses desde el 1 al 19 de septiembre.

Se hace esta aclaración en la medida en que en la certificación remitida al Tribunal se presenta un estado de cuenta que refleja, además, una historia de la deuda, sin indicación expresa en ella de si hechas las imputaciones del caso, lo que se adeudaba a septiembre de 2012 eran las cuotas del período comprendido entre marzo y septiembre del mismo año, o si se adeudaban sumas correspondientes a otras cuotas. Sin embargo, coincidiendo los valores mencionados en la certificación base de la ejecución, en la que sí se menciona el período a que la misma corresponde, con los que se mencionan en la que se remitió al proceso, en la que se refleja el historial de la deuda, no puede llegarse a conclusión diferente a que en el proceso ejecutivo se estaban cobrando todas las sumas adeudadas hasta la fecha en que el proceso inició, más allá de que al momento de explicar la deuda, se haya presentado la demanda partiendo de la base de que ese valor que se estaba cobrando correspondía al período que ya se ha indicado.

En este orden de ideas, gracias a la terminación del proceso ejecutivo, se entienden extinguidas todas las obligaciones que se estaban cobrando por virtud del mismo, esto es, las correspondientes a las sumas adeudadas hasta el momento de presentación de la demanda ejecutiva, más las cuotas causadas durante el trámite correspondiente.

Debe recordarse en este momento que el memorial en el que se solicitó la terminación del proceso ejecutivo por pago, fue presentado el 5 de diciembre de 2013, lo que permite deducir que las obligaciones causadas hasta julio de 2013, es decir, hasta la finalización del período a que se refiere la presente demanda arbitral, estaban debidamente pagadas o, si se quiere, válidamente extinguidas.

Refuerza lo anterior, el hecho de que obre en el expediente, a folio 63 del Cuaderno de Pruebas No. 1, un recibo de caja expedido por la apoderada del Centro Comercial, en el que se refleja el pago de la cuota de septiembre de 2013, lo que hace presumir el pago de las anteriores cuotas, si se tiene en cuenta lo previsto en el artículo 879 del Código de Comercio, de acuerdo con el cual “(...) *El finiquito de una cuenta hará presumir el pago de las anteriores, cuando el comerciante que lo ha dado arregla sus cuentas en períodos fijos (...)*”.

En conclusión, no existe deuda correspondiente al período comprendido entre noviembre de 2010 y julio de 2013.

La restitución de la zona común.

La causa de la tenencia de la zona común se encuentra en el contrato y se explica exclusivamente por razón del mismo; en ese sentido, producida la terminación, se impone la restitución de la zona correspondiente.

Esta conclusión se refuerza además por lo previsto en la cláusula 11 del contrato, relativa a la devolución del espacio a la terminación del contrato, más allá de que en la mencionada cláusula se hagan otras previsiones sobre las cuales no se ha pedido pronunciamiento alguno a este Tribunal.

3. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

Hechas las consideraciones anteriores, se hará referencia expresa, a continuación, a las pretensiones de la demanda y en particular, a la manera como ellas serán despachadas.

Está claro que la pretensión 1 del primer grupo de pretensiones, relativa a que se declare que entre el CENTRO COMERCIAL VILLACENTRO y el señor IGNACIO ACEVEDO se suscribió un contrato de concesión, habrá de prosperar. En efecto, no hay duda de la existencia del contrato, del cual obra copia auténtica en el expediente, así como existen también pruebas de que la ejecución del mismo se adelantó, lo que refuerza el valor de la prueba documental.

La pretensión 2 del primer grupo de pretensiones, relativa a que se incumplió la obligación de pago a que se refiere la cláusula 14 del contrato, también habrá de prosperar. En efecto, no puede ser más claro dicho incumplimiento, al punto que

hubo necesidad de que mediara ejecución forzada para que hubieran de pagarse las obligaciones adeudadas.

La certificación obrante a folios 55 y siguientes del cuaderno de pruebas da fe de la manera en que se iba procediendo al pago de la contraprestación económica pactada en el contrato, y deja claro que el estado normal del concesionario era la mora en el pago de la contraprestación.

En cuanto a la pretensión 3 del primer grupo de pretensiones de la demanda, ella habrá de denegarse. Hoy en día la deuda a que se refiere la pretensión sencillamente se extinguió, como se explicó anteriormente.

El Tribunal se ve obligado a declarar lo anterior, en primer lugar, porque entiende que la intención del demandante no ha sido formular una pretensión para que se declare la existencia de una deuda al momento de presentación de la demanda, cuando ella se ha visto extinguida posteriormente y, por otra parte, por cuanto es obligación suya en aplicación del artículo 305 del Código de Procedimiento Civil, de acuerdo con el cual “(...) **En la sentencia se tendrá en cuenta cualquier hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial sobre el cual verse el litigio, ocurrido después de haberse propuesto la demanda, siempre que aparezca probado y que haya sido alegado por la parte interesada a más tardar en su alegato de conclusión, y cuando éste no proceda, antes de que entre el expediente al despacho para sentencia, o que la ley permita considerarlo de oficio** (..)” (negrillas fuera de texto).

En cuanto a la pretensión 4 del primer grupo de pretensiones, ella habrá de prosperar en cuanto se declarará la terminación del contrato, dada la condición que tiene el contrato sometido a consideración del Tribunal, de ser de tracto sucesivo.

Quedó claro dentro del proceso que se incumplió la obligación del pago de la contraprestación económica de manera recurrente; de hecho, se incurrió en mora, dado que la misma estaba sujeta a un plazo que no se cumplió en más de una ocasión por el concesionario. Pero además, la obligación incumplida es de la mayor importancia y el incumplimiento en que se incurrió, dado lo reiterado del mismo, puede catalogarse como grave, lo que definitivamente permite dar aplicación al artículo 870 del Código de Comercio, como arriba se indicó.

Ya se ha dicho también, que el pago de la obligación no enerva la posibilidad antes mencionada; en efecto, a juicio de este Tribunal no tendría sentido que a pesar de la gravedad y multiplicidad de los incumplimientos, el deudor evitara la terminación del contrato simplemente poniéndose al día, mediando proceso ejecutivo al tiempo que el presente proceso arbitral.

En cuanto a la pretensión 1 del segundo grupo de pretensiones, relativa a que se ordene la restitución, así se hará, pues esa es la consecuencia obvia de la terminación del contrato, lo cual se ve avalado por el texto de la cláusula 11 del contrato, más allá de que la restitución se ordenará en los términos estrictos en que ella fue solicitada.

Ahora bien, obra en el expediente, a folio 136 del cuaderno de pruebas, un oficio de la Cámara de Comercio de Villavicencio, remitido al Juzgado Tercero Civil Municipal de Villavicencio, en el cual cursaba en ese momento el proceso ejecutivo a que se ha hecho referencia en este Laudo, que da cuenta de que el establecimiento de comercio denominado “CAPULETO PLAZA”, que ocupa la zona cuya restitución se solicita, pertenece a una sociedad de hecho de propiedad de SUMINISTROS Y NUTRICIÓN INDUSTRIAL LTDA, en un 95%, y de IGNACIO ACEVEDO PÉREZ, en un 5%.

Advertida esa situación, debe ponerse de presente que no obra en el expediente ningún tipo de documento que dé cuenta de que el señor IGNACIO ACEVEDO hubiera dejado de ser el concesionario del espacio a que se refiere el contrato materia del litigio.

De todas maneras, no puede perderse de vista la previsión contenida en el artículo 501 del Código de Comercio, de acuerdo con la cual “(...) *En la sociedad de hecho todos y cada uno de los asociados responderán solidaria e ilimitadamente por las operaciones celebradas. Las estipulaciones tendientes a limitar esta responsabilidad se tendrán por no escritas.*

Los terceros podrán hacer valer sus derechos y cumplir sus obligaciones a cargo o en favor de todos los asociados de hecho o de cualquiera de ellos (...)”.

Dado lo anterior, en cualquier caso procede la restitución ordenada al demandado en este proceso.

En cuanto a la pretensión 2 del segundo grupo de pretensiones, sobre ella no habrá de pronunciarse el Tribunal, en la medida en que se declaró incompetente para ello en la primera audiencia de trámite, sin que se presentara objeción de las partes del proceso.

En cuanto a las costas, sobre ellas se resolverá en el siguiente acápite.

III. COSTAS

Teniendo en cuenta los parámetros que señala el Código de Procedimiento Civil en materia de condena en costas, se dará aplicación al numeral sexto del artículo 392, según el cual, “*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*”.

Por prosperar las pretensiones de la demanda en su contenido principal, esto es, la declaración del incumplimiento del convocado y la orden de restitución del inmueble, se proferirá condena parcial en costas a cargo de la convocada. El porcentaje de los gastos totales del proceso a cargo de la parte convocada, incluyendo agencias en derecho, será del 80%, acorde con las pretensiones que prosperaron, quedando el 20% restante por cuenta de la parte convocante.

Los gastos del proceso se componen de:

a) Gastos y honorarios de funcionamiento del Tribunal y costos de secretaría.

Acá se tendrá en cuenta el reembolso que corresponde decretar a favor de la parte convocante, por haber pagado en su totalidad los gastos y honorarios de funcionamiento del Tribunal (art. 27 de la Ley 1563 de 2012), la suma adicional de gastos y honorarios de funcionamiento del Tribunal que debe pagar la convocada de acuerdo con el porcentaje de gastos definido a cargo de cada parte (80% la convocada, 20% la convocante), y los costos en que se ha incurrido hasta el momento por secretaría.

Los gastos y honorarios del Tribunal fueron fijados en auto dictado en audiencia del 24 de enero de 2014 (Acta No. 5), en la suma total de \$8'320.000 (aparte de los gastos de secretaría, a los cuales se hará referencia más adelante). De acuerdo con el artículo 27 de la Ley 1563 de 2012, a cada parte le correspondía pagar, en su momento, la suma de \$4'160.000. Sin embargo, los gastos fueron pagados al inicio del proceso por la convocante en su totalidad, por lo cual se le debe rembolsar la cuota que correspondía pagar a la convocada (\$4'160.000), con intereses de mora, según lo dispone el artículo 27 de la Ley 1563 de 2012, esto es, a la más alta tasa autorizada, desde el vencimiento del plazo para consignar (en este caso, el 7 de febrero de 2014), hasta que se realice el pago.

La liquidación del reembolso a cargo de la convocada, de la suma pagada por la convocante de los gastos y honorarios de funcionamiento del Tribunal que le correspondía cubrir al demandado, es:

Reembolso de lo pagado por la parte convocante en lugar de la convocada, por concepto de gastos y honorarios de funcionamiento del Tribunal que correspondía pagar a la convocada.	\$4'160.000
Intereses de mora de la suma anterior, a partir del 8 de febrero de 2014 hasta el 2 de septiembre de 2014.	\$603.750

Adicionalmente, aplicando a los gastos y honorarios de funcionamiento del Tribunal (\$8'320.000) los porcentajes que se ha definido en este capítulo a cargo

de cada parte, debe correr por cuenta de la convocada el 80% (es decir, \$6'656.000), y por cuenta de la convocante el 20% (\$1'664.000). Por lo tanto, se debe pagar a la convocante lo pagado en exceso de la cuota que le correspondía pagar al inicio del proceso (que era \$4'160.000), es decir, lo que excede del porcentaje del 20% definido a su cargo, esto es, \$4'160.000 - \$1'664.000 = \$2.496.000.

En cuanto a los costos de secretaría, aparecen en el expediente los siguientes, correspondientes a gastos de envíos postales y notificaciones:

Valor (\$)	Folio (Cuaderno Principal)
5.800	71
7.200	90
7.200	92
7.200	98
7.200	109
8.500	136
7.200	158
7.200	185
TOTAL	
\$57.500	

De esta suma corren por cuenta de la parte convocada el 80%, que se ordenará reembolsar a la convocante, que los sufragó al inicio del proceso en el rubro de gastos de secretaría fijado en la audiencia del 24 de enero de 2014. En consecuencia, la convocada deberá pagar a la convocante cuarenta y seis mil pesos (\$46.000).

De acuerdo con lo previsto en el inciso segundo del artículo 28 de la Ley 1563 de 2012, en su debida oportunidad se rendirá cuenta completa de la partida de gastos y se hará la devolución a que haya lugar por parte del Tribunal. En caso de incurrir en futuros gastos, se previene a las partes la obligación de cubrir lo que falte, en las proporciones indicadas, si la suma ya recibida resulta insuficiente.

b) Agencias en derecho.

De acuerdo con los parámetros señalados en el numeral 3 del artículo 393 del Código de Procedimiento Civil y los Acuerdos que regulan la materia expedidos por el Consejo Superior de la Judicatura (Acuerdos 1887 y 2222 de 2003), teniendo en cuenta la cuantía del proceso, su naturaleza en cuanto persigue la declaración de una obligación de hacer consistente en restituir la zona dada en

concesión, la gestión del apoderado de la convocante (sin oposición ni comparecencia de la parte demandada) y su duración efectiva (traducida en la presentación de la demanda y los alegatos, sin audiencias de pruebas), y la proporción en que han resultado exitosas las pretensiones, además de tener como referente las tarifas aplicables al trámite arbitral, se fija la suma de un millón quinientos mil pesos (\$1.500.000) por concepto de agencias en derecho, a los cuales se aplicará el porcentaje señalado en este capítulo (80% a cargo de la convocada), es decir, se deberá pagar a la convocante un millón doscientos mil pesos (\$1'200.000).

El resumen de condenas por costos del proceso, es:

Condena a la convocada por gastos y honorarios de funcionamiento del Tribunal	\$2.496.000
Gastos de secretaría	\$46.000
Agencias en derecho	\$1'200.000
Suma:	\$3'742.000

IV. PARTE RESOLUTIVA

Por las consideraciones expuestas, el Tribunal de Arbitramento –Árbitro Único-, administrando justicia por habilitación de las partes, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: Declarar que entre EL CENTRO COMERCIAL VILLACENTRO PROPIEDAD HORIZONTAL, y el Demandado señor IGNACIO ALBERTO ACEVEDO PÉREZ, se suscribió un contrato de concesión para la explotación de la zona común tipo II T"-01: PLAZOLETA LA FUENTE, ubicada dentro del Centro Comercial VILLACENTRO P.H. ubicada en el Municipio de Villavicencio – meta.

SEGUNDO: Declarar que el señor IGNACIO ALBERTO ACEVEDO PÉREZ incumplió con la obligación pactada entre las partes en la cláusula 14 del contrato y consistente en pagar dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, una contraprestación económica, durante la vigencia del contrato, en los términos expresados en la parte motiva.

TERCERO: Denegar la pretensión 3 del primer grupo de pretensiones de la demanda, relativa a la existencia de una deuda de veinticuatro millones ciento noventa mil trescientos ochenta y tres pesos moneda legal colombiana por concepto de contraprestación económica, por la concesión de que trata la

demanda, correspondiente al período comprendido entre los meses de noviembre de 2010 a julio de 2013.

CUARTO: Declarar terminado el contrato de concesión para la explotación de la zona común tipo II T"-01: PLAZOLETA LA FUENTE, suscrito entre EL CENTRO COMERCIAL VILLACENTRO PROPIEDAD HORIZONTAL, y el demandado señor IGNACIO ALBERTO ACEVEDO PÉREZ, por incumplimiento de la obligación de pagar la contraprestación económica pactada en el contrato.

QUINTO: Ordenar a la parte demandada la restitución al demandante de la zona común materia del contrato de concesión, denominada PLAZOLETA LA FUENTE, ubicada en el CENTRO COMERCIAL VILLACENTRO P.H. de la ciudad de Villavicencio (Meta), identificada en el folio 80 del Cuaderno Principal No. 1, así:

“NORTE: En línea quebrada en extensión de 16,72 con corredor cubierto peatonal de olímpica y en extensión de 22,43 metros, con corredor cubierto peatonal de locales comerciales.

ORIENTE: En extensión de 12,16 metros, con área de juegos de niños.

SUR: En extensión de 29,90 metros, con corredor cubierto peatonal de locales comerciales.

OCCIDENTE: En extensión de 15,86, con corredor cubierto peatonal de acceso a Bancolombia”.

SEXTO: Ordenar a la parte demandada pagar a la demandante cuatro millones ciento sesenta mil pesos (\$4'160.000), por concepto de reembolso de gastos y honorarios de funcionamiento de Tribunal de Arbitramento según el artículo 27 de la Ley 1563 de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en la parte motiva. Esta suma causará intereses moratorios a la más alta tasa permitida del mercado, desde el 8 de febrero de 2014 hasta el momento de pago efectivo, que a la fecha del Laudo son seiscientos tres mil setecientos cincuenta pesos (\$603.750).

SÉPTIMO: Condenar a la parte demandada a pagar a la demandante tres millones setecientos cuarenta y dos mil pesos (\$3'742.000), por concepto de costas del proceso, según lo expuesto en la parte motiva.

OCTAVO: Por operar la sucesión procesal, el laudo produce efectos a la cónyuge de Ignacio Alberto Acevedo Pérez, el albacea con tenencia de bienes, los herederos o el curador de la herencia yacente, según corresponda, en los términos del artículo 60 del C.P.C.

NOVENO: Expedir copias auténticas del presente Laudo a cada una de las partes, con las constancias de Ley (artículo 115, numeral 2, del C.P.C.).

DÉCIMO: Archívese el expediente en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá (artículo 47 de la Ley 1563 de 2012). En caso de ser necesarias copias o desgloses de documentos, se podrán solicitar al Centro de Arbitraje, tal como lo dispone la norma citada.

**NOTIFICADO EN AUDIENCIA
CÚMPLASE**

ARMANDO RAFAEL GUTIÉRREZ VILLALBA
Árbitro Único.

JAVIER RICARDO RODRÍGUEZ SUÁREZ
Secretario