
TRIBUNAL ARBITRAL

EDIFICIO TURINGIA P.H
contra
COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.

Tramite 5093

LAUDO ARBITRAL

Bogotá D.C., 27 de marzo de 2019

**TRIBUNAL ARBITRAL
EDIFICIO TURINGA P.H.
contra
COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.
Trámite 5093**

TABLA DE CONTENIDO

PRIMERA PARTE. ANTECEDENTES

- I. EL CONTRATO ORIGEN DE LAS CONTROVERSIAS.
- II. PARTES DEL PROCESO ARBITRAL.
 - 1. Demandante.
 - 2. Demandada.
- III. EL PACTO ARBITRAL.
- IV. PRETENSIONES DE LA DEMANDA.
- V. HECHOS DE LA DEMANDA.
- VI. DESIGNACIÓN DEL ÁRBITRO ÚNICO.
- VII. ACTUACIÓN PROCESAL.
 - 1. Instalación.
 - 2. Admisión de la Demanda y notificación.
 - 3. Contestación de la Demanda.
 - 4. Excepciones de Mérito
 - 5. Traslado de las Excepciones
 - 6. Audiencia de Fijación de gastos y honorarios.
 - 7. Primera audiencia de trámite.
- VIII. INSTRUCCIÓN DEL PROCESO.
 - 1. Prueba documental.
 - 2. Testimonio
 - 3. Declaración de las Partes
 - 4. Interrogatorio de Parte
 - 5. Cierre etapa probatoria.
- IX. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN
 - 1. Alegatos de la Parte Convocante.
 - 2. Alegatos de la Parte Convocada
- X. TÉRMINO DE DURACIÓN DEL PROCESO.
- XI. PRESUPUESTOS PROCESALES.

SEGUNDA PARTE. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL ARBITRAL

- I. OBJETO DE LITIGIO

**TRIBUNAL ARBITRAL
EDIFICIO TURINGA P.H.
contra
COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.
Trámite 5093**

- II. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.
- III. LEGISLACIÓN APLICABLE.
- IV. APLICABILIDAD DEL ARTICULO 1990 DEL CÓDIGO CIVIL AL CASO CONCRETO.
- V. INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL
- VI. CLAUSULA PENAL E INDEXACIÓN DE CÁNONES DE ARRENDAMIENTO
- VII. RESTITUCIÓN DE LA COSA ARRENDADA.
- VIII. ENTREGA DE COPIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.
- IX. CONCLUSIÓN DEL TRIBUNAL.
- X. JURAMENTO ESTIMATORIO
- XI. COSTAS Y CONDUCTA DE LAS PARTES.

TERCERA PARTE. DECISIÓN

**TRIBUNAL ARBITRAL
EDIFICIO TURINGIA P.H.
contra
COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.
Trámite 5093**

**TRIBUNAL ARBITRAL
EDIFICIO TURINGIA P.H.
contra
COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.**

El Tribunal Arbitral integrado por el Arbitro Único Francesco Zappalá en cumplimiento de sus funciones profiere el laudo arbitral.

LAUDO ARBITRAL

Bogotá, veintisiete (27) de marzo de dos mil diecinueve (2019)

Cumplido el trámite legal y dentro de la oportunidad para hacerlo, procede el Tribunal a pronunciar el Laudo en derecho que pone fin al proceso arbitral entre **EDIFICIO TURINGIA P.H.**, como parte Convocante, y **COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.** como parte Convocada, respecto de las controversias derivadas del Contrato de Arrendamiento de fecha 13 de abril de 2007, previo la narración de los antecedentes y demás aspectos preliminares del proceso.

PRIMERA PARTE. ANTECEDENTES

I. EL CONTRATO ORIGEN DE LAS CONTROVERSIAS.

Las diferencias sometidas a conocimiento y decisión de este tribunal se derivan del Contrato de Arrendamiento suscrito entre las partes de fecha 13 de abril de 2013, sobre un espacio aproximado de cincuenta metros cuadrados (50 m²) de la terraza del Edificio Turingia y cuya destinación fue la instalación de una estación base de telefonía celular móvil. (folios 13 al 15 del Cuaderno de Pruebas No. 1

II. PARTES DEL PROCESO ARBITRAL.

1. Demandante.

**TRIBUNAL ARBITRAL
EDIFICIO TURINGA P.H.
contra
COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.
Trámite 5093**

La parte convocante la compone el **EDIFICIO TURINGIA Propiedad Horizontal**, persona jurídica de naturaleza civil sin ánimo de identificada con el NIT numero 890.939.572-1., sometido a las disposiciones de la Ley 675 de 2001, con domicilio en la ciudad de Medellín.

2. Demandada.

La parte convocada es la sociedad comercial **COLOMBIA TELECOMUNICACIONES Sociedad Anónima Empresa de Servicios Públicos**, con domicilio en Bogotá DC., constituida mediante Escritura Pública número 3359 del 23 de octubre de 1997 de la Notaría 35 de Bogotá e identificada con el NIT 890.939.572-1.

III. EL PACTO ARBITRAL.

El pacto arbitral con base en el cual se convocó a este Tribunal Arbitral es la cláusula compromisoria que obra en el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO suscrito entre las partes el día 13 de abril de 2007, la cual establece lo siguiente: (Cuaderno de Pruebas No. 1, folio 14)

“VIGESIMA TERCERA - CLAUSULA COMPROMISORIA: Toda diferencia que surja entre las partes en la interpretación del presente contrato, su ejecución, su cumplimiento y su terminación, no pudiendo arreglarse amigablemente entre las partes, será sometida a la decisión de un Tribunal de Arbitramento que decidirá en derecho de conformidad con las leyes colombianas. El Tribunal funcionará en la ciudad de Bogotá y estará integrado por un (1) arbitro abogado en ejercicio en Colombia que se designará de común acuerdo entre las partes siguiendo las disposiciones legales vigentes sobre la materia, Los gastos que ocasione el juicio arbitral serán por cuenta de la parte vencida”

IV. PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

La Demanda Arbitral: El tres (03) de marzo de dos mil diecisiete (2017) el **EDIFICIO TURINGIA P.H.**, a través de apoderada judicial, presentó demanda arbitral para resolver las diferencias surgidas con la sociedad **COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.**, (Folios 1 al 6 del Cuaderno Principal) la que fue subsanada el día diecinueve (19) de enero de dos mil dieciocho (2018), (folios 112 al 119 del Cuaderno Principal) que persigue el acogimiento de las siguientes Pretensiones:

“PRIMERA. Que se declare incumplido el contrato de arrendamiento suscrito el 13 de abril de 2007,

TRIBUNAL ARBITRAL
EDIFICIO TURINGIA P.H.
contra
COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.
Trámite 5093

entre EDIFICIO TURINGIA PH, en calidad de Arrendador y la sociedad TELEFONICA MOVILES COLOMBIA S.A., en calidad de Arrendatario, sobre el inmueble: espacio aproximado de cincuenta metros cuadrados (50 mts²) de la Terraza del Edificio Turingia, ubicado en la Carrera 32 No. 6 sur – 260 de Medellín.

SEGUNDA. Que como consecuencia de la anterior declaración se condene a la sociedad TELEFONICA MOVILES COLOMBIA S.A., al pago de todos los cánones de arrendamiento generados desde el 13 de junio de 2010 y hasta el 13 de abril de 2017 y a favor del EDIFICIO TURINGIA PH, en virtud del incumplimiento del contrato de arrendamiento.

SECUNDARIA. En subsidio se condene a la sociedad TELEFONICA MOVILES COLOMBIA S.A., al pago de una indemnización a favor del EDIFICIO TURINGIA PH, en virtud del incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte del Arrendatario.

TERCERA. Que sean indexadas todas las sumas de dinero a las que sea condenada a pagar la sociedad demandada TELEFONICA MOVILES COLOMBIA S.A. y a favor del EDIFICIO TURINGIA PH.”

V. HECHOS DE LA DEMANDA.

Las mencionadas Pretensiones de la solicitud de convocatoria se presentan con el apoyo narrativo de nueve (9) Hechos (folios 2 y 3 del Cuaderno Principal 1) que a la letra dicen:

PRIMERO. El día 13 de abril de 2007 el EDIFICIO TURINGIA PH, suscribió contrato de arrendamiento, en calidad de EL ARRENDADOR, con la sociedad comercial TELEFONICA MOVILES COLOMBIA S.A. (COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.), en calidad de EL ARRENDATARIO.

SEGUNDO. Dicho contrato tenía por objeto de dar en arrendamiento por un término inicial de diez (10) años, zona común del EDIFICIO TURINGIA - Terraza, según descripción en la cláusula primera del contrato de arrendamiento, donde se señaló:

“El inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento consiste en un espacio aproximado de cincuenta metros cuadrados (50 mts²) de la Terraza del Edificio ubicado en la Cr 32 No. 6 sur - 260, donde se instalaran 8 gabinetes de telefonía celular, Cuatro (4) mástiles con sus respectivas antenas, 7 en total, 4 de las cuales se instalarán de manera inmediata y las 3 restantes cuando así lo determine la ARRENDATARIA, y las cuales se ubicaran en los muros superiores exteriores del cuarto de maquinas, ademas el tendido del dcableado necesario a través de la bandeja porta-cable y las obras requeridas para el transito y acceso del personal a las antenas y equipos en mención. Cuenta con una planta de emergencia, con cabina súper-insonora que se instalará en el primer nivel y se le hará un cerramiento en malla.

TRIBUNAL ARBITRAL
EDIFICIO TURINGA P.H.
contra
COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.
Trámite 5093

Además de las adecuaciones necesarias para obtener el servicio de energía la cual incluye la alimentación de un contador y en la bodega del sótano del Edificio se instalará la respectiva malla de Tierras. "

TERCERO. Dicha área objeto del contrato de arrendamiento se destinó para la instalación de una estación base de telefonía móvil celular, según Cláusula Cuarta del contrato de arrendamiento:
"DESTINACION. El inmueble objeto del presente contrato se destinaria para la instalación de una estación base de telefonía móvil celular. "

CUARTO. Dicho contrato de arrendamiento acordó un término de duración inicial de DIEZ (10) AÑOS, según se señaló en la cláusula segunda:
"TERMINO. - El término del presente contrato es de DIEZ (10) años contados desde el día en que se inicien las obras por parte de la ARRENDATARIA. Ante el silencio de las partes al expirar el término principal estipulado, las prorrogas seran por periodos iguales al inicial en término indefinido. Con treinta (30) días de antelación al vencimiento del termino principal o de cualquiera de sus prorrogas tacitas. ARRENDADORA O ARRENDATARIA podrán comunicarse, por telegrama o carta certificada su intención de suscribir un nuevo contrato. Expirado dicho término sin que las partes hayan llegado a un acuerdo sobre las nuevas condiciones del contrato, cualquiera de ellas podrá recurrir al procedimiento verbal previsto en el artículo 519 del Código de Comercio. "

QUINTO. Sin embargo, sin mediar ninguna causa, mediante comunicación, el 10 de septiembre de 2010, la sociedad COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P., procedió a dar por terminado el contrato de arrendamiento iniciado en abril de 2007, cuando solo llevaba tres (3) años de ejecución y antes de su vencimiento en abril de 2017, al EDIFICIO TURINGA PH; en la cual manifestó lo siguiente:

"De conformidad con lo previsto en el Contrato de Arrendamiento sobre algunas zonas comunes del Edificio Turingia PH ubicado en la Carrera 32 No. 6 Sur- 260 del Municipio de Medellín (Antioquia), concretamente en lo dispuesto por la Clausula Decima - TERMINACION ANTICIPADA- "Las partes podrán dar por terminado el contrato de arrendamiento dentro de las prorrogas, previo aviso con un plazo no menor de tres (3) meses" que Telefonica Moviles Colombia S.A., en su condición de ARRENDATARIA le comunica su intención de dar por terminado este Contrato.

En consecuencia, la entrega del referido inmueble la hará efectiva Telefonica Moviles Colombia S.A. el día ocho (8) de Diciembre del año dos mil diez (2010). "

lo anterior sin ningún tipo de fundamento y sin tener en cuenta que el contrato de arrendamiento se encontraba en la ejecución del término de duración inicial de 10 años.

TRIBUNAL ARBITRAL
EDIFICIO TURINGA P.H.
contra
COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.
Trámite 5093

SEXTO. El inmueble objeto de contrato de arrendamiento nunca fue entregado a EDIFICIO TURINGA PH y su ultimo canon de arrendamiento cancelado por COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P. al EDIFICIO TURINGA PH, la suma de DOS MILLONES OCHOCIENTOS CATORCE MIL CIENTO SESENTA Y OCHO PESOS M.L. (\$2.814.168.00), correspondiente al mes de mayo de 2011.

SEPTIMO. En virtud no haber sido entregado nunca el contrato de arrendamiento suscrito y original al arrendador, EDIFICIO TURINGA PH; fue necesario elevar solicitud al arrendatario, quien, mediante escrito del 27 de septiembre de 2010, hizo entrega de una copia informal del mismo.

OCTAVO. Atendiendo a lo acaecido, el incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario, COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.; el EDIFICIO TURINGA PH, lo convocó a Audiencia de Conciliación Extrajudicial, la cual fue llevada a cabo los días 18 de mayo y 8 de junio de 2016, en la cual no pudo llegarse a un acuerdo:

“Las partes volvieron a expresar sus puntos de vista y una vez expuestos de discutidos en su integridad, finalmente no se llegó a ningún acuerdo; razón por la cual se deja la CONSTANCIA DE NO ACUERDO y se declara terminada la vía conciliatoria como requisito de procedibilidad para que las partes puedan recurrir a los estados judiciales. ”

NOVENO. En la cláusula Vigésima Tercera del Contrato de Arrendamiento se acordó la cláusula compromisoria, señalándose:

“ Toda diferencia que surja entre las partes en la interpretación del presente contrato, su ejecución, su cumplimiento y su terminación, no pudiendo arreglarse amigablemente entre las partes, será sometida a la decisión de un Tribunal de Arbitramento que decidirá en derecho, de conformidad con las leyes colombianas. El Tribunal funcionara en la ciudad de Bogotá, está integrado por un (1) arbitro abogado en ejercicio en Colombia que se designara de común acuerdo entre las partes siguiente las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Los gastos que ocasione el juicio arbitral serán por cuenta de la parte vencida. ”

VI. DESIGNACIÓN DEL ÁRBITRO ÚNICO.

Mediante oficio de fecha treinta y uno (31) de mayo de 2018 (Folio 106 del *Cuaderno Principal*) el Juzgado Quinto Civil del Circuito designó de la lista oficial del Centro de arbitraje al abogado **FRANCESCO ZAPPALÁ SASTOQUE** como árbitro único para integrar este Tribunal, de lo cual fue

**TRIBUNAL ARBITRAL
EDIFICIO TURINGA P.H.
contra
COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.
Trámite 5093**

informado por el Centro de Arbitraje, ante quien manifestó oportunamente la aceptación de su cargo.

VII. ACTUACIÓN PROCESAL.

1. Instalación.

Previas las citaciones surtidas de conformidad con lo establecido en la ley, el Tribunal se instaló el 2 de agosto del 2018 en sesión realizada en las oficinas del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, en donde fijó su sede (Acta N° 1, folios 124 a 129 del Cuaderno Principal). En la misma audiencia se inadmitió la demanda y se designó como Secretaria a la abogada **LYDA MERCEDES CRESPO RÍOS**, quien aceptó su cargo dentro del término legal.

2. Admisión de la Demanda y notificación.

Una vez subsanada oportunamente la demanda arbitral, se admitió mediante Auto del 16 de agosto de 2018 (Acta No. 2). La Secretaria designada, una vez surtido el trámite previsto en el artículo 15 de la ley 1563 de 2012, tomó posesión ante el Tribunal y surtió la notificación personal a la parte demandada el 20 de febrero de 2018, quien recibió en debida forma copia de la Demanda, de la subsanación, con todos sus anexos.

3. Contestación de la Demanda.

El día 20 de septiembre del 2018, la sociedad Convocada contestó la demanda, se opuso a las pretensiones de la misma, formuló excepciones de fondo, solicitó el decreto y práctica de pruebas y se opuso al juramento estimatorio (folios 138 al 161 del Cuaderno principal).

4. Excepciones de Mérito formuladas por la parte Convocada contra la Demanda.

La sociedad Convocada en la contestación de la Demanda, formuló las excepciones de mérito:

- Cumplimiento del Contrato por Colombia Telecomunicaciones (i) en cuanto a la terminación anticipada del contrato; (ii) en cuanto al pago de los canones de arrendamiento; (iii) En cuanto a la restitución del inmueble; (iv) en cuanto a la entrega de la copia del contrato a la arrendadora.
- Justa Causa de terminación del contrato
- Excepción de pago

**TRIBUNAL ARBITRAL
EDIFICIO TURINGA P.H.
contra
COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.
Trámite 5093**

- Inexistencia de obligación de pago
- Inexistencia de los requisitos para el pago de la indemnización pretendida en forma secundaria
- Inaplicabilidad de mecanismos de corrección monetaria e intereses de mora
- Enriquecimiento sin causa
- Incongruencia entre la *causa petendi* y el *petitum*, y,
- La excepción genérica

5. Traslado de las Excepciones

El día dos (2) de octubre de dos mil dieciocho (2018), mediante Auto se corrió traslado de las Excepciones y la objeción al juramento estimatorio contenidos en la Contestación de la Demanda. La parte demandante guardó silencio.

6. Audiencia de Fijación de gastos y honorarios.

El 25 de octubre de 2018, se celebró la audiencia de conciliación en la cual las partes no llegaron a acuerdo conciliatorio alguno; por tal razón, el Tribunal Arbitral fijó las sumas correspondientes a honorarios y gastos que fueron oportuna e íntegramente pagadas por la parte convocada tal como consta en el informe rendido por el árbitro único. (Folios 162 a 166 del Cuaderno Principal).

7. Primera audiencia de trámite.

El veintisiete (27) de noviembre de dos mil dieciocho (2018) se surtió la primera audiencia de trámite, en la que se dio cumplimiento a las formalidades previstas en el artículo 30 de la Ley 1563 de 2.012; en ella el tribunal asumió competencia para conocer y decidir en derecho las controversias surgidas entre el **EDIFICIO TURINGA P.H.**, de una parte, y **COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.**, de la otra, respecto de las controversias derivadas del Contrato de Arrendamiento de fecha 13 de abril de 2007 con fundamento en la Cláusula Compromisoria contenida en el mismo.

En la misma audiencia, el Tribunal fijó el término de duración del proceso arbitral en seis meses, profiriendo a continuación el auto de decreto de pruebas, señaló fechas para la práctica de las diligencias y así mismo declaró finalizada la primera audiencia de trámite.

Dichas decisiones se notificaron a las partes en estrados y contra ellas no se interpuso recurso alguno (Acta No. 5, folios 167 a 172 del Cuaderno Principal)

**TRIBUNAL ARBITRAL
EDIFICIO TURINGA P.H.
contra
COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.
Trámite 5093**

VIII. INSTRUCCIÓN DEL PROCESO.

El Tribunal Arbitral practicó las pruebas solicitadas por ambas partes que fueron decretadas y no desistidas.

1. Prueba documental.

Con el valor legal que la ley les confiere, fueron agregados al expediente los documentos aportados por las partes al proceso que se relacionan en la Demanda y su contestación y que obran a folios 001 y 156 del Cuaderno de Pruebas 1.

Teniendo en cuenta que ninguno de los documentos aportados al proceso fue tachado de falso, el Tribunal reconoce el carácter de auténticos, de los documentos aportados con la demanda y su contestación motivo por el cual se considera que en derecho corresponde darles pleno valor probatorio a los documentos aportados.

2. Testimonio

En audiencia del 16 de enero de 2019, fueron practicados los testimonios de **Julio Cesar Guillen García, Federico Alejandro Toro Isaza, Carolina María Gómez Sánchez**, todos solicitados por la parte convocada (Acta No. 6, folios 174 al 181 del Cuaderno Principal). En la misma audiencia fue desistido el testimonio del señor Juan Felipe Cortázar.

En Audiencia del 24 de enero de 2019, se recibió el testimonio del señor Juan David Arias Orrego, solicitado por la parte convocada.

Las pregunta y respuestas de los testimonios se recibieron mediante sistema de grabación, cuya transcripción obra en el expediente (Folios 114 al 166 del Cuaderno de Pruebas)

3. Interrogatorio de Parte

Bajo el rito del artículo 198 del C.G.P, fueron practicadas los interrogatorios de parte, solicitado por la parte convocante, de las señoras NOHORA BEATRIZ TORRES TRIANA, Representante Legal de la sociedad COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P. y MARÍA CONSUELO OROZCO VARGAS, Representante Legal del EDIFICIO TURINGA P.H. (Acta No. 6 del 16 de enero de 2019, folios 174 al 181

**TRIBUNAL ARBITRAL
EDIFICIO TURINGA P.H.
contra
COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.
Trámite 5093**

del Cuaderno Principal), sus preguntas se recibieron mediante sistema de grabación, cuya transcripción obra en el expediente (Folios 114 al 166 del Cuaderno de Pruebas)

5. Cierre etapa probatoria.

Por haberse practicado la totalidad de las pruebas, se cerró la etapa probatoria fijándose fecha para surtir la audiencia de alegatos de conclusión mediante auto de fecha 24 de enero de 2019 (Acta No. 7, folio 196 a 199 del Cuaderno Principal).

IX. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

Recaudado así el acervo probatorio, el Tribunal en audiencia del 12 de febrero de 2019 realizó la audiencia de alegaciones finales. En ella las apoderadas de las partes convocante y convocada formularon sus planteamientos de manera verbal y por escrito entregando memoriales que forman parte del expediente (Acta Nº 8, folios 201 a 229 del Cuaderno Principal).

X. TÉRMINO DE DURACIÓN DEL PROCESO.

Conforme lo dispuso el tribunal al asumir competencia, el término de duración de este proceso es de seis (6) meses contados a partir de la fecha de finalización de la primera audiencia de trámite, según lo dispone el artículo 10 de la Ley 1563 de 2.012.

La primera audiencia de trámite inició y finalizó el veintisiete (27) de noviembre de dos mil dieciocho (2018) (Acta No. 5), el proceso no tuvo suspensiones, razón por la cual el término de duración del trámite se cumple el día el veintisiete (27) de mayo de dos mil diecinueve (2019), encontrándose en oportunidad legal el Tribunal para proferir en el Laudo en la fecha.

XI. PRESUPUESTOS PROCESALES.

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

1.- Demanda en forma. La Demanda inicial subsanada cumple los requisitos formales exigidos; por

**TRIBUNAL ARBITRAL
EDIFICIO TURINGIA P.H.
contra
COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.
Trámite 5093**

ello, en su oportunidad, el Tribunal Arbitral las sometió a trámite.

2.- Competencia. Conforme se declaró mediante auto del veintisiete (27) de noviembre de dos mil dieciocho (2018), proferido en la primera audiencia de trámite, el Tribunal asumió competencia para conocer y decidir en derecho las controversias surgidas entre las partes de este arbitraje.

3.- Capacidad. Tanto la parte Convocante como la Convocada son sujetos plenamente capaces para ser parte y para comparecer al proceso.

4.- Nulidades sustanciales. El Tribunal Arbitral tampoco observa la existencia de alguna causal de invalidez para decretar la nulidad del “Contrato de Arrendamiento de zona común del Edificio Turingia PH de fecha 13 de abril de 2007 ”

La audiencia de Laudo se fijó mediante auto proferido en la audiencia del 12 de febrero de 2019, para el día martes diecinueve (19) de marzo del mismo año, y se aplazó posteriormente para el miércoles veintisiete (27) de marzo de 2019.

SEGUNDA PARTE. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

I. OBJETO DE LITIGIO

La problemática planteada por la CONVOCANTE, el EDIFICIO TURINGIA P.H. en calidad de ARRENDADORA, con la presentación de la demanda arbitral, radica esencialmente en establecer si la CONVOCADA, TELEFONICA MOVILES COLOMBIA S.A., ahora COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P. en calidad de ARRENDATARIA, incumplió el Contrato de Arrendamiento firmado por las partes el día 13 de abril de 2007.

La violación contractual aducida por la CONVOCANTE consiste en que la CONVOCADA, desde el mes de julio de 2011, dejó de pagar los cánones de arrendamiento, de manera unilateral y sin justa causa contractual ni legal; a su vez, la CONVOCADA alega que desde el mes de junio de 2011 el Contrato de Arrendamiento terminó por la justa causa enmarcada en el artículo 1990 del Código Civil, por cuanto la construcción de un edificio vecino y de mayor altura al Edificio Turingia obstruyó, opacó y debilitó la señal de la antena de telefonía celular instalada por la parte CONVOCADA ARRENDATARIA en el lugar objeto del Contrato de Arrendamiento concedido por la parte CONVOCANTE ARRENDADORA.

**TRIBUNAL ARBITRAL
EDIFICIO TURINGA P.H.
contra
COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.
Trámite 5093**

II. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Para la interpretación del Contrato de Arrendamiento suscrito entre las partes el 13 de abril de 2007 se aplicará el artículo 1618 del Código Civil que enseña que conocida con claridad la intención literal de los contratantes, los mismos contratantes y cualquier operador jurídico deben someterse al mismo Contrato de Arrendamiento.

De análisis derivado de la interpretación meramente exegética del Contrato de Arrendamiento se colige que el objeto del mismo es, efectivamente, un espacio de 50 metros cuadrados en los cuales la empresa ARRENDATARIA instaló una antena en la terraza del Edificio Turingia por el termino inicial de 10 años, por un precio inicial de \$2.350.000, el cual se ajustaría cada año en razón del incremento del Índice de Precios al Consumidor, estableciéndose que la partes podrían terminar el Contrato de Arrendamiento con previo aviso de 3 meses, dentro de las prorrogas del contrato, es decir, después de los 10 años de la primera vigencia.

En el Contrato de Arrendamiento no existe una clausula que con claridad establezca que la construcción de un edificio cercano, o que cualquier obstáculo a la señal emitida por la antena instalada en el lugar del goce del Contrato de Arrendamiento o que la imposibilidad técnica para el uso conveniente de la antena por parte de la ARRENDATARIA, es o haya sido causal justa de terminación del Contrato de Arrendamiento, por tanto la fuente jurídica para la terminación del vínculo contractual por parte de la ARRENDATARIA, no se encuentra en el Contrato de Arrendamiento suscrito por las partes el 13 de abril de 2007. En el Contrato de Arrendamiento no existen motivos contractualmente establecidos como válidos para su terminación por razones técnicas que pueda aducir la ARRENDATARIA CONVOCADA.

Surge evidente que la ARRENDATARIA no previó contractualmente la posibilidad de que cerca, y sobre todo hacia la zona de interés de emanación o irradiación de la señal electromagnética de la antena de su propiedad instalada en la terraza del Edificio Turingia, se construyera un edificio de mayor altura que, como consecuencia de un cambio en la normativa urbanística, obstaculizara la señal de la misma antena.

Lo anterior puede concebirse como una omisión o descuido de la ARRENDATARIA, por ser un asunto de conocimiento, experticia y experiencia para una empresa de la magnitud de COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P., considerando que además fue la parte que ideó, realizó, compiló y presentó el Contrato de Arrendamiento a la ARRENDADORA para su suscripción, es decir, COLOMBIA

**TRIBUNAL ARBITRAL
EDIFICIO TURINGA P.H.
contra
COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.
Trámite 5093**

TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P. debió haber previsto que la normatividad urbanística podría cambiar con la frecuencia que es de conocimiento común, y como consecuencia era perfectamente posible, plausible y probable que un edificio de mayor altura respecto a otro, se construya en una zona de altísimo crecimiento urbanístico como es el Barrio El Poblado de Medellín. COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P. debió haber previsto contractualmente que la construcción de un edificio de mayor altura fuera una causal contractualmente estipulada como justa para la terminación del Contrato de Arrendamiento suscrito entre las partes, como sí lo hizo en la cláusula vigésima primera del mismo contrato para otro asunto también muy probable como es la no autorización o la revocación de la autorización de la instalación y uso de la antena por parte de las autoridades competentes.

Luce por su ausencia una cláusula en el Contrato de Arrendamiento que permita a ambas partes contratantes terminar el contrato mismo de manera unilateral durante la primera larga vigencia de 10 años, es decir, falta la maldenominada cláusula de 'destrate'; lo cual significa que las partes, ARRENDADORA y ARRENDATARIA tuvieron siempre clara su decisión común de que el Contrato de Arrendamiento suscrito por las partes el 13 de abril de 2007 durara como mínimo por 10 años.

Es importante resaltar que el termino inicial de 10 años, que según el medio probatorio de interrogatorio de parte a la señora Nhora Beatriz Torres Triana en calidad de representante legal de la CONVOCADA, al igual que del testimonio de la señora Carolina María Gomez Sanchez, es un largo plazo que se estipula en la mayoría de los contratos de arrendamiento en que la CONVOCADA es ARRENDATARIA para permitir la aplicación de una política de estabilidad contractual para poder prestar y garantizar el servicio de telefonía móvil por parte de la CONVOCADA.

En armonía con el artículo 1602 del Código Civil el principio de la autonomía de la voluntad, enunciado y aceptado por jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia y en especial desde la sentencia del 17 de mayo de 1995 del Magistrado Ponente Lafont Pianetta, permite perfectamente la realización de actos jurídicos con vigencia amplia, como lo es de 10 años para el Contrato de Arrendamiento suscrito entre las partes, el cual debe ser honrado por las mismas partes, sin que exista ni la más mínima posibilidad de argumentar causales que no se circunscriban a las contractuales o a las legales.

III. LEGISLACIÓN APLICABLE.

Debido a la destinación de la cosa arrendada, al objeto instalado en el lugar arrendado y también en razón de la misma cosa arrendada determinada en el Contrato de Arrendamiento suscrito ente las partes, la fuente legal para su interpretación y análisis jurídico no es ni la Ley 820 del 2003 ni el Código

TRIBUNAL ARBITRAL
EDIFICIO TURINGA P.H.
contra
COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.
Trámite 5093

de Comercio en sus artículos desde el 518, por no tratarse de un contrato de arrendamiento para un establecimiento de comercio ni para vivienda urbana, por tanto, la fuente legal supletiva e integrativa es principalmente el Código Civil.

La CONVOCADA ARRENDATARIA no usó ninguna cláusula del Contrato de Arrendamiento suscrito con la parte ARRENDADORA CONVOCANTE, sino que, en fecha 31 de mayo de 2011, expresó y fundamentó la terminación unilateral del plurimencionado Contrato de Arrendamiento desde el 30 de junio de 2011, esencialmente en el artículo 1990 del Código Civil. Sobre lo anterior es necesaria la aclaración, en el sentido de que inicialmente, el 10 de septiembre de 2010, la ARRENDADORA esgrimió la cláusula decima del Contrato de Arrendamiento para su terminación unilateral, la cual no operaba para el momento, porque la terminación anticipada, fundamentada en la cláusula décima, hubiera sido viable jurídicamente solo después de la primera vigencia de 10 años y no durante la primera vigencia de 10 años. La ARRENDATARIA, en fecha posterior, el 31 de mayo de 2011, aduce el definitivo motivo jurídico enmarcado en el artículo 1990 del Código de Comercio para fundamentar la terminación desde el 30 de junio de 2011.

Por lo anterior se hace imperativo el análisis del artículo 1990 del Código Civil y su interpretación en directa relación con lo factico derivado del Contrato de Arrendamiento suscrito por las partes, para lo cual se transcribe:

“Artículo 1990. El arrendatario tiene derecho a la terminación del arrendamiento y aun a la rescisión del contrato, según los casos, si el mal estado o calidad de la cosa le impide hacer de ella el uso para que ha sido arrendada, sea que el arrendador conociese o no el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato; y aun en el caso de haber empezado a existir el vicio de la cosa después del contrato, pero sin culpa del arrendatario.

Si el impedimento para el goce de la cosa es parcial, o si la cosa se destruye en parte, el juez o prefecto decidirá, según las circunstancias, si debe tener lugar la terminación del arrendamiento, o concederse una rebaja del precio o renta.”

IV. APLICABILIDAD DEL ARTICULO 1990 DEL CÓDIGO CIVIL AL CASO CONCRETO.

De la primerísima parte del primer párrafo del artículo calcado se colige que existe una posibilidad para salvaguardar los intereses contractuales del arrendatario en caso de que la cosa objeto del contrato de arrendamiento se encuentre o se convierta en mal estado o calidad, impidiéndole al arrendatario, propiamente, el uso de la cosa.

TRIBUNAL ARBITRAL
EDIFICIO TURINGA P.H.
contra
COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.
Trámite 5093

El artículo 1990 del Código Civil al disponer la terminación del contrato de arrendamiento en caso de que la cosa no sirva para el uso para que ha sido arrendada la cosa, indica que el uso por el cual ha sido arrendada la cosa debe ser informado y conocido, para que la eventual imposibilidad de ese uso convierta la cosa en inservible jurídicamente para el arrendatario.

Hasta el momento de la práctica de los medios probatorios testimoniales el uso conocido por la ARRENDADORA, por el cual la ARRENDATARIA había contratado con la misma ARRENDADORA, era la propagación de ondas electromagnéticas, a través de su antena instalada en el lugar objeto del Contrato de Arrendamiento, sin ninguna especificidad o detalle ulterior, por tanto, la construcción de un edificio de mayor altura cercanamente al Edificio Turingia no podía generar una condición negativa para la propagación de la señal de la antena de la ARRENDATARIA, considerando que el edificio obstruía una porción y no la totalidad de la señal de la antena mencionada. Es decir, la construcción cercana del edificio de mayor altura no genera de por sí una completa obstrucción de la señal de telefonía celular.

De los medios probatorios testimoniales, particularmente del testimonio del ingeniero electrónico Juan David Arias Orrego, se esclareció que la antena instalada en el lugar objeto del Contrato de Arrendamiento suscrito entre las partes no es omnidireccional, es decir, no irradia su señal de manera uniforme en los 360 grados, sino que la señal electromagnética de la antena de propiedad de la ARRENDATARIA tuvo, desde su instalación, una direccionalidad electromagnética preferente en el arco circular aproximado desde los 358 grados respecto al norte geográfico hasta los 62 grados respecto al norte geográfico, es decir, la antena de COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P. instalada en la terraza del Edificio Turingia, priorizó la zona desde su norte hasta el noreste, que es precisamente la dirección en la que fue construido el edificio de mayor altura que obstruye propiamente la señal electromagnética de la antena de la ARRENDATARIA; lo cual fue hasta el proceso arbitral desconocido por la ARRENDADORA, según se deduce por la ausencia de esta información en los varios documentos que la CONVOCADA presentó y compartió con la CONVOCANTE, los cuales reposan como medios probatorios documentales en el proceso arbitral.

El uso concreto, preciso, genuino y verdadero de la ARRENDATARIA fue instalar una antena para irradiar ondas electromagnéticas en la preferente direccionalidad aproximada desde 358 grados hasta 62 grados con respecto al norte geográfico, y no para irradiar de manera general ondas electromagnéticas de manera omnidireccional.

TRIBUNAL ARBITRAL
EDIFICIO TURINGA P.H.
contra
COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.
Trámite 5093

La ARRENDATARIA nunca expresó el preciso motivo por el cual arrendaba la cosa, que es la emisión de señales electromagnéticas en la preferente direccionalidad de 358 grados hasta 62 grados con relación al norte geográfico, por tanto, no es posible alegar un obstáculo precisamente en esta específica dirección y zona de cobertura, propiamente por su omisión de información.

La direccionalidad de la antena y su uso eficiente, determinado por el interés de cobertura de la CONVOCADA nunca fue informado a la CONVOCANTE, omitiendo esta información incluso hasta el proceso arbitral. Sobre el asunto sobresale que la CONVOCADA no entregó ni compartió con la ARRENDADORA las pruebas técnicas de cobertura realizadas posteriormente a la construcción del edificio de mayor altura según manifestación realizada por la señora Nhora Beatriz Torres Triana en calidad de representante legal de la CONVOCADA durante el medio probatorio de interrogatorio de parte.

De acuerdo con el medio probatorio testimonial del señor Julio Cesar Gillen Garcia se estableció inequívocamente que de manera coincidental el edificio de mayor altura construido cercanamente al Edificio Turingia se encuentra en la misma y equivalente dirección con la cual la antena fue configurada por la CONVOCADA para la emisión de sus ondas electromagnéticas, en consideración con su interés de cobertura que fue trasladado técnicamente a la direccionalidad de las ondas electromagnéticas de su antena, porque la cobertura de interés de COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P. con la antena instalada en el lugar objeto del Contrato de Arrendamiento fue exclusivamente el norte y noreste desde el momento de la suscripción del Contrato de Arrendamiento en el mes de abril de 2007, e incluso obviamente antes del vínculo contractual, según se demuestra de todos los medios probatorios testimoniales.

Con los medios probatorio testimoniales se evidencia que la antena de propiedad de la ARRENDATARIA CONVOCADA fue configurada solo para ser útil en el sector desde norte hasta noreste por su interés de cobertura, por tanto, la construcción del edificio de mayor altura convirtió la antena en inútil para la misma ARRENDATARIA, pero de esto nunca se informó a la ARRENDADORA, por tanto, no es posible aducir ese específico motivo como causal de terminación del contrato por parte de la misma ARRENDATARIA porque *la calidad de la cosa que le impide hacer de ella, es decir, el uso para que ha sido arrendada* no fue conocido ni informado por el otro contratante, no obstante el conocimiento que desde el inicio, e incluso antes, del vínculo contractual la ARRENDATARIA conocía en merito a la direccionalidad electromagnética de la antena de su propiedad.

En estricto sentido, la cosa objeto del Contrato de Arrendamiento, es decir el espacio de 50 metros cuadrados en la terraza del Edificio Turingia, nunca estuvo en mal estado, por tanto, es imposible argumentar el supuesto inicial descrito en el artículo 1990 del Código Civil, para permitir en abstracto la

TRIBUNAL ARBITRAL
EDIFICIO TURINGA P.H.
contra
COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.
Trámite 5093

terminación del Contrato de Arrendamiento. Sin embargo, en seguida el artículo 1990 del Código Civil enuncia que es posible argumentar que la calidad de la cosa objeto del arrendamiento impide a la ARRENDATARIA el uso, sobre lo cual no cabe duda de que la antena dejó de tener un uso eficiente después de la construcción del edificio de mayor altura, pero inmediatamente después el mismo artículo 1990 del Código Civil afirma que *calidad de la cosa le impide hacer de ella el uso para que ha sido arrendada*, significa que la circunstancia precisa por la cual no es eficiente el uso de la cosa arrendada, debe ser específicamente y explícitamente manifestada o informada para poder argumentarla como factor por el cual se arrendó la cosa, es decir, por la cual ha sido arrendada, según los términos precisos del artículo 1990 del Código Civil, lo cual nunca fue informado ni contractualmente establecido por la CONVOCADA ARRENDATARIA pudiéndolo hacer, visto que lo sabía, porque la configuración direccional de la antena era conocida y realizada por la misma parte que ideó, elaboró, compiló y presentó el Contrato de Arrendamiento.

Es más, la cláusula cuarta de destinación del Contrato de Arrendamiento declara de manera sencilla y general que el objeto del contrato es para la instalación de una antena o estación base de telefonía celular.

El mismo artículo 1990 del Código Civil al final del primer párrafo expresa que, si la calidad defectuosa o ineficiente de la cosa arrendada fue posterior al contrato de arrendamiento, como fue la posterior construcción del edificio de mayor altura cerca del Edificio Turingia, sería causal de terminación del contrato mismo, pero sin culpa del arrendatario, sobre lo cual es evidente que la construcción del edificio de mayor altura fue sin culpa del ARRENDATARIO.

No obstante los varios argumentos expuestos que se desprenden de una interpretación meramente exegética del artículo 1990 del Código Civil, existe otro argumento derivado de una interpretación sistemática para abstenerse de considerar como válida la terminación del Contrato de Arrendamiento aducida por parte de la ARRENDATARIA, que estriba en la necesidad de que el arrendador no sea asaltado en la buena fe por cualquier aspecto, para la terminación del contrato de arrendamiento, sobre todo si la ARRENDATARIA, como es el caso objeto de decisión, oculta y no informa la específica y detallada direccionalidad de su antena, lo cual representa la verdadera causa por la cual suscribió el Contrato de Arrendamiento.

Por último, el artículo 1990 del Código Civil en su segundo y último párrafo expone que cualquier impedimento para el goce de la cosa por parte del arrendatario debe someterse a juicio, con el fin de que el juez, o árbitro en este caso, visto que existe pacto arbitral, determine la validez del impedimento, vale decir, que la decisión de terminar, modificar o mantener el vínculo contractual de arrendamiento es de

TRIBUNAL ARBITRAL
EDIFICIO TURINGA P.H.
contra
COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.
Trámite 5093

un tercero administrando justicia y no de una de las dos partes unilateralmente. Lo anterior confirma la interpretación axiológica del artículo 1990 del Código Civil, en el sentido de que el arrendatario no pueda desplegar la *MANU MILITARI*, para determinar unilateralmente la mala calidad de la cosa objeto del Contrato de Arrendamiento y como consecuencia proceder con su terminación.

Vale decir, que si aun en caso hipotético la causal legal aducida por la ARRENDATARIA fuese válida para la terminación del Contrato de Arrendamiento el asunto debió haberse sometido a juicio.

El ultimo inciso del artículo 1990 del Código Civil acoge de manera equilibrada el principio de que, si bien cierto el arrendatario no debe sufrir injustificadamente una pérdida de interés o de conmutatividad del contrato, por el otro lado el arrendador no debe sufrir inesperadamente y sin su culpa la terminación del contrato; por lo anterior sabiamente el aparte legal dispone que el juez sea quien decida, y evitar que una parte decida, como en el caso objeto de examen fue la ARRENDATARIA quien decidió en contra de la voluntad del ARRENDADOR considerar por terminado el Contrato de Arrendamiento.

La anterior situación ha sido objeto de estudio en la sentencia del 30 de abril de 1970 por parte de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia que ha dictaminado que el arrendatario podrá, en caso de perturbación, merma del goce o ruptura de conmutatividad del contrato acudir al artículo 1990 inciso segundo para que le juez decida según las circunstancias.

De acuerdo con la interpretación del artículo 1990 del Código Civil en consonancia con las circunstancias específicas del Contrato de Arrendamiento suscrito entre las partes, se hubieran podido argumentar razones técnicas para la terminación unilateral por parte de la ARRENDATARIA, siempre y cuando hubiera, al menos, informado al momento del inicio del Contrato de Arrendamiento que la emisión de su antena tenía una direccionalidad derivada de una necesidad de cobertura específica, para así establecer de manera diáfana que su interés en la cosa arrendada era la emisión en una dirección específica; para que hubiese promovido un juicio para establecer la pérdida del interés contractual, que no puede determinarse de manera unilateral.

V. INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL

El artículo 1602 del Código Civil es demasiado conciso pero preciso en indicar que todo contrato es obligatorio para las partes, a menos que sea invalidado por causas legales, que en el evento específico del Contrato de Arrendamiento suscrito por las partes el 13 de abril de 2007, en opinión del Tribunal Arbitral, no se presentó ninguna causa ni legal ni contractual para su terminación unilateral.

TRIBUNAL ARBITRAL
EDIFICIO TURINGA P.H.
contra
COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.
Trámite 5093

Como consecuencia de su apreciación, que resultó ser discordante e inconciliable con la legislación civil en la materia, la parte CONVOCADA se abstuvo de pagar los cánones de arrendamiento derivados de su obligación contractual enmarcada en el Contrato de Arrendamiento suscrito por las partes el 13 de abril de 2007, según el cual debió como mínimo durar los 10 años de su primera vigencia.

En palabras de la jurisprudencia del Consejo de Estado del 28 de enero de 2015 con ponencia de Hernán Andrade Rincón, el artículo 1602 del Código Civil consagra el conocido principio de *PACTA SUNT SERVANDA* que impone el cumplimiento obligatorio de los pactos que dimanen de toda relación jurídica negocial de manera espontánea o forzosamente.

Se agrega que el artículo 1604 del Código Civil, que brinda luz sobre la responsabilidad del deudor, en su inciso tercero expresa que la prueba del caso fortuito incumbe probarlo a la parte que lo alega, sobre lo cual la CONVOCADA no probó con suficiencia que la construcción de un edificio de mayor altura fue un acontecimiento imprevisto, es decir un caso fortuito.

El Capítulo IV del Título XXVI del Código Civil enuncia cuatro causales para la expiración del Contrato de Arrendamiento, de las cuales solo la relativa a la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo, y no ninguna otra de las tres, es posible predicar en el caso del Contrato de Arrendamiento suscrito por las partes el 13 de abril de 2007, significando que el Contrato de Arrendamiento entre la CONVOCANTE en calidad de ARRENDADORA y la CONVOCADA en calidad de ARRENDATARIA terminó el 12 de abril de 2017.

Como directa consecuencia de lo anterior el artículo 2013 del Código Civil es categórico en aseverar que cuando el arrendamiento cesa en virtud de haberse fijado su duración en el contrato, que en el caso bajo examen fue de 10 años, LA ARRENDATARIA CONVOCADA será obligada a pagar la renta de todo el periodo que falte para que cese, aunque voluntariamente restituya la cosa antes del último día.

Por lo tanto, es directa consecuencia legal que la parte CONVOCADA deberá ser condenada a pagar los cánones mensuales desde julio de 2011 hasta abril de 2017 con el incremento anual establecido en el Contrato de Arrendamiento correspondiente al porcentaje del incremento del Índice de Precios al Consumidor.

Por lo anterior la condena por concepto de cánones de arrendamiento será de \$217.056.886, en razón de la información del siguiente cuadro, que relaciona los meses y años de vigencia posteriores al incumplimiento de la ARRENDATARIA, así como los valores del canon de arrendamiento de cada año con sus incrementos contractualmente establecidos, y finalmente el valor total de cada año por

TRIBUNAL ARBITRAL
EDIFICIO TURINGA P.H.
contra
COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.
Trámite 5093

concepto de cánones de arrendamiento que permite establecer el valor total de la condena por concepto de cánones de arrendamiento.

Año de Vigencia	Meses de Vigencia	Porcentaje de I.P.C.	Valor Cánon de Arrendamiento Anual	Total Valor Anual Cánones de Arrendamiento
2011	6	3,73%	\$ 2.814.168	\$ 16.885.008
2012	12	2,44%	\$ 2.919.136	\$ 35.029.638
2013	12	1,94%	\$ 2.990.363	\$ 35.884.361
2014	12	3,66%	\$ 3.048.376	\$ 36.580.517
2015	12	6,77%	\$ 3.159.947	\$ 37.919.364
2016	12	5,75%	\$ 3.373.875	\$ 40.486.505
2017	4	4,09%	\$ 3.567.873	\$ 14.271.493
			Total	\$ 217.056.886

VI. CLAUSULA PENAL E INDEXACIÓN DE CÁNONES DE ARRENDAMIENTO

En atención a la literalidad del Contrato de Arrendamiento suscrito por las partes el 13 de abril de 2007, en su cláusula octava las partes establecieron que la mora en el pago del canon de arrendamiento generará el pago de la cláusula penal graduada en el doble de la última mensualidad, por lo cual procede la condena de la ARRENDATARIA a favor de la ARRENDADORA por concepto de cláusula penal, la cual representa la tasación previa de los perjuicios que se generen por el incumplimiento mencionado.

El Tribunal Arbitral considera sin asidero ni sustento factico la solicitud de la CONVOCANTE en merito a la solicitud de corrección monetaria de las sumas de dinero, por cuanto la mencionada corrección monetaria no fue contemplada contractualmente, además porque la tasación de perjuicios equivale a la condena de la cláusula penal y sobre todo porque resulta inexistente y no probado un perjuicio ulterior y real además de la tasación previa de perjuicios contemplada en la cláusula penal.

VII. RESTITUCIÓN DE LA COSA ARRENDADA.

Del material probatorio, especialmente los medios testimoniales y el interrogatorio de parte a la representante legal de la CONVOCANTE, se puede fácilmente colegir que la parte CONVOCADA ARRENDATARIA restituyó la cosa objeto del Contrato de Arrendamiento suscrito entre las partes el 13 de abril de 2007, en especial porque la restitución de la cosa, es decir, el espacio de 50 metros cuadrados en

**TRIBUNAL ARBITRAL
EDIFICIO TURINGA P.H.
contra
COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.
Trámite 5093**

la terraza del Edificio Turingia no hubiera sido posible sin la aquiescencia y conocimiento del personal y representante legal de la ARRENDADORA, considerando que la antena y su material accesorio fue retirado del lugar objeto del Contrato de Arrendamiento.

VIII. ENTREGA DE COPIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

De ninguno de los medios probatorios se pudo demostrar que la ARRENDATARIA omitió entregar a la ARRENDADORA copia del Contrato de Arrendamiento suscrito entre las partes el 13 de abril de 2007, como lo indica la CONVOCANTE ARRENDADORA, sino lo contrario, visto que está demostrado que la parte CONVOCANTE aportó con la demanda arbitral copia del contrato mencionado.

IX. CONCLUSIÓN DEL TRIBUNAL.

Por todo lo anterior, el Tribunal Arbitral concluye que COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. incumplió el Contrato de Arrendamiento suscrito por la CONVOCANTE en calidad de ARRENDADORA y por la CONVOCADA en calidad de ARRENDATARIA el día 13 de abril de 2007 al haber dejado de pagar los cánones de arrendamiento desde julio de 2011. Lo anterior resulta incuestionable, aún en contra del argumento de que se construyó un edificio de mayor altura que impidió la propagación direccional de la señal de telefonía celular.

Como consecuencia de lo expuesto con anterioridad se declararán no probadas las excepciones de merito Cumplimiento del Contrato en cuanto a la terminación anticipada del contrato, ni en cuanto al pago de los cánones de arrendamiento; Justa Causa de terminación del contrato; Excepción de pago; Inexistencia de obligación de pago; Enriquecimiento sin causa; ni Incongruencia entre la *causa petendi* y el *petitum*.

En cambio, se declararán las excepciones de mérito Cumplimiento del Contrato en cuanto a la restitución del inmueble y en cuanto a la entrega de la copia del contrato a la arrendadora, al igual que por Inexistencia de los requisitos para el pago de la indemnización pretendida en forma secundaria, y por Inaplicabilidad de mecanismos de corrección monetaria e intereses de mora.

X. JURAMENTO ESTIMATORIO

El artículo 206 del Código General del Proceso expresa en atención al juramento estimatorio, el cual reza que quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición

**TRIBUNAL ARBITRAL
EDIFICIO TURINGA P.H.
contra
COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.
Trámite 5093**

correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos, y si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) a la que resulte probada, se condenará a quien hizo el juramento estimatorio a pagar al Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada. De acuerdo con el parágrafo de la misma norma, también habrá lugar a la condena a la que se refiere este artículo a favor del Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, en los eventos en que se nieguen las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios. En este evento, la sanción equivaldrá al cinco por ciento (5%) del valor pretendido en la demanda cuyas pretensiones fueron desestimadas. La aplicación de la sanción prevista en el presente parágrafo solo procederá cuando la causa de la falta de demostración de los perjuicios sea imputable al actuar negligente o temerario de la parte.

Las sanciones en mención proceden, entonces, en dos eventos. El primero se verifica si la cantidad estimada en el juramento excede al menos en el 50% a la que resulta probada en el proceso, lo cual implica un ejercicio de comparación numérica, sin perjuicio de la evaluación de la conducta de las partes, en la medida en que la sanción legal está encaminada al control de actuaciones ligeras, temerarias, negligentes o de mala fe; y el segundo se presenta cuando se niegan las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios o, en otras palabras, por falta de acreditación de los conceptos que supuestamente constituían el daño, lo que se traduce en la alegación de perjuicios ficticios o inexistentes a efectos del proceso, por negligencia o temeridad del demandante.

En el presente proceso, en la medida en que el Tribunal Arbitral accederá a las pretensiones de la demanda, no procede la imposición de la sanción a que se refiere la reseñada ley procesal.

XI. COSTAS Y CONDUCTA DE LAS PARTES.

El artículo 365 del Código General del Proceso dispone las reglas para la condena en costas, para lo cual se transcribe el numeral de interés para el caso objeto del examen.

“Artículo 365. Condena en Costas. En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia, la condenación en costas se sujetará a las siguientes reglas:

...

- 5. En caso de que prospere parcialmente la demanda, el juez podrá abstenerse de condenar en costas o pronunciar condena parcial, expresando los fundamentos de*

**TRIBUNAL ARBITRAL
EDIFICIO TURINGA P.H.
contra
COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.
Trámite 5093**

su decisión.
...”

En atención con el aspecto de las costas procesales debe expresarse que ambas partes del proceso arbitral tuvieron una buena y ejemplar conducta procesal, incluso en la etapa anterior a la instalación del Tribunal Arbitral, en especial la parte CONVOCADA, que acudió a todas las audiencias a las cuales fue citada; a lo anterior se agrega la consideración de que prosperaron parcialmente las pretensiones de la demanda, para que el Tribunal Arbitral considere suficiente para determinar y declarar lo expresado por el numeral 6 del artículo 365 del Código General del Proceso para el caso objeto de decisión.

Como consecuencia de lo anterior, es necesario proceder con la aclaración de que cada parte es responsable de manera proindiviso por mitad de los gastos y expensas del proceso arbitral, expuestas y detalladas en el auto de fijación de honorarios y gastos de funcionamiento del Tribunal Arbitral de fecha 25 de octubre de 2018.

TERCERA PARTE. DECISIÓN

En mérito de las consideraciones que anteceden, el Tribunal Arbitral constituido para dirimir las controversias suscitadas entre, EDIFICIO TURINGIA PH, como parte CONVOCANTE, y COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P., como parte CONVOCADA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, por autoridad de la ley y habilitación de las Partes presenta la parte resolutive del laudo arbitral.

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR el incumplimiento del Contrato de Arrendamiento suscrito el día 13 de abril de 2007 entre el **EDIFICIO TURINGIA Propiedad Horizontal** en calidad de **ARRENDADORA** y **COLOMBIA TELECOMUNICACIONES Sociedad Anónima Empresa de Servicios Públicos** en calidad de **ARRENDATARIA**, por parte de la CONVOCADA ARRENDATARIA por los motivos expuestos en la parte de Consideraciones del Tribunal Arbitral desde el mes de julio de 2011

SEGUNDO: CONDENAR a **COLOMBIA TELECOMUNICACIONES Sociedad Anónima Empresa de Servicios Públicos** a pagar al **EDIFICIO TURINGIA Propiedad Horizontal** por concepto de Cánones de Arrendamiento, las sumas de dinero correspondientes a los cánones de arrendamiento generados

TRIBUNAL ARBITRAL
EDIFICIO TURINGIA P.H.
contra
COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.
Trámite 5093

desde el mes de julio de 2011 hasta el mes de abril de 2017 por el valor de \$217.056.886 DOSCIENTOS DIECISIETE MILLONES CINCUENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS pesos colombianos, según información reportada en la parte de Consideración del Tribunal Arbitral.

TERCERO: CONDENAR a **COLOMBIA TELECOMUNICACIONES Sociedad Anónima Empresa de Servicios Públicos** a pagar al **EDIFICIO TURINGIA Propiedad Horizontal** por concepto de Clausula Penal, la suma de dinero correspondiente al doble de la última mensualidad por el valor de \$7.135.747 SIETE MILLONES CIENTO TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE pesos colombianos.

CUARTO: DECLARAR no probadas las excepciones de mérito denominadas y presentadas como Cumplimiento del Contrato en cuanto a la terminación anticipada del contrato, ni en cuanto al pago de los cánones de arrendamiento; Justa Causa de terminación del contrato; Excepción de pago; Inexistencia de obligación de pago; Enriquecimiento sin causa; ni Incongruencia entre la *causa petendi* y el *petitum*.

QUINTO: DECLARAR probadas las excepciones de mérito denominadas y presentadas como Cumplimiento del Contrato en cuanto a la restitución del inmueble y en cuanto a la entrega de la copia del contrato a la arrendadora, al igual que por Inexistencia de los requisitos para el pago de la indemnización pretendida en forma secundaria, y por Inaplicabilidad de mecanismos de corrección monetaria e intereses de mora.

SEXTO: SE ABSTIENE de aplicar sanciones derivadas del artículo 206 del Código General del Proceso.

SÉPTIMO: DISPONER que, por Secretaría del Tribunal Arbitral, se expidan copias auténticas de la presente providencia con destino a cada una de las partes y copia simple para el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

OCTAVO: DECLARAR causado el saldo de los honorarios del Árbitro Único y de la Secretaria, por tanto, SE ORDENA realizar los pagos correspondientes de conformidad con lo previsto en el artículo 28 de la Ley 1563 de 2012, una vez el laudo arbitral o la providencia que decida sobre eventuales solicitudes de aclaración, corrección o complementación adquiera su firmeza; haciendo especial referencia a la contribución especial arbitral establecida en el artículo 22 de la Ley 1743 de 2014 que fue modificado por el artículo 362 de la Ley 1819 de 2016.

**TRIBUNAL ARBITRAL
EDIFICIO TURINGA P.H.
contra
COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.
Trámite 5093**

NOVENO: DISPONER que el Tribunal Arbitral rinda cuentas a las partes de las sumas que estuvieron bajo su cuidado y haga los reembolsos que correspondan al concepto de Gastos del Proceso Arbitral que no haya sido utilizada.

DÉCIMO: DISPONER que en firme esta providencia, el expediente se entregue para su archivo al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá en cumplimiento del artículo 47 de la Ley 1563 de 2012.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La anterior providencia fue notificada en estrados.


FRANCESCO ZAPPALA SASTOQUE
Arbitro único


LYDA MERCEDES CRESPO RÍOS
Secretaria