

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

**CARLOS ANDRÉS PEDRAZA MENDOZA
CLAUDIA VANESSA MÁRQUEZ LOZANO
ESPERANZA GARCIA
EVER AUGUSTO HERNÁNDEZ
GUSTAVO RAMÍREZ RIVERA
JAIRO CATAÑO GÓMEZ
JAVIER QUINTERO GÓMEZ
LUZ NELLY PRIETO JIMÉNEZ
MARÍA OFELIA RUIZ ALVARADO
RICARDO ARIAS MARTÍNEZ
CALZADO ITALPELL Y CIA LTDA.
GRANADA FARÓ LTDA.
LA PLATERÍA LTDA.
TERRANOVA TRADE WORD S EN C.S.
DISEÑOS Y TEXTURAS DE COLOMBIA LTDA.
SMARTCELL DE COLOMBIA LTDA.
LUIS ARTURO ARIAS CARDONA
S.M.J. LIMITADA.**

Contra

**CENTRAL CONTROL S.A., FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. Y
FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. COMO VOCERA DEL
FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL JARDÍN PLAZA 2101**

LAUDO ARBITRAL

Santiago de Cali, tres (03) de marzo de dos mil nueve (2.009)

Agotado el cumplimiento de las etapas procesales previstas en las normas que regulan el Arbitramento Institucional, mediante el presente Laudo Arbitral se desatan las controversias planteadas en la Demanda de CARLOS ANDRÉS PEDRAZA y otros contra CENTRAL CONTROL S.A. y FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., y FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL JARDIN PLAZA 2101 sometidas a su decisión en Derecho.

Habiéndose terminado la primera audiencia de trámite el día 15 de septiembre de 2.008, señalando un término de seis meses para dictar el laudo y suspendido el tramite arbitral por solicitud conjunta de las partes, el plazo para dictar el presente Laudo vencería el día 13

de abril de 2.009¹, por lo cual es dictado hoy dentro de la oportunidad legal, contractual y convencional.

1. ANTECEDENTES

CLÁUSULA COMPROMISORIA. CONFORMACIÓN DEL TRIBUNAL

Mediante documentos de diferentes fechas, las Partes pactaron en las ofertas mercantiles y en sus posteriores órdenes de compra de servicios, unas cláusulas compromisorias de acuerdo con las cuales las diferencias, reclamaciones o disputas referentes a la concesión se resolverían por el procedimiento arbitral, por un solo árbitro que fallaría en Derecho, y cuyo funcionamiento sería en el Centro de Conciliación Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali.

En virtud de lo anterior, el citado Centro, designó al doctor FRANCISCO CHAVES CAJIAO, como Árbitro Único, que ha actuado en todo el proceso y hoy suscribe el presente Laudo Arbitral.

2. ACTUACIONES PREVIAS DEL TRIBUNAL. COMPETENCIA

El Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali, recibió la Demanda de CARLOS ANDRÉS PEDRAZA y otros contra CENTRAL CONTROL S.A. Y FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. el 14 de enero de 2008, procediendo a la integración del Tribunal, con el suscrito árbitro. Se instaló el día 15 de febrero de 2008, designó al Secretario, recibió el expediente, y asumiendo provisionalmente competencia, inició los trámites preliminares de estudio de la Demanda, admisión y traslado de ésta, traslado de las excepciones de mérito y audiencia de conciliación, en la cual no hubo acuerdo; estableció el valor de los honorarios del árbitro y del secretario, y de los gastos de administración, que fueron consignados en término por la sociedad CENTRAL CONTROL S.A.

La parte Demandante reformó la Demanda, dándose traslado a la Convocada después de resolver de los recursos presentados.

¹ **TERMINACIÓN DE LA 1ª AUDIENCIA DE TRAMITE: 15 de Septiembre de 2008.**

Mediante auto No. 17 del 4 de agosto de 08 se asume competencia y se señala el término del Tribunal: 6 MESES.
Vencimiento del término de seis meses sin tener en cuenta las suspensiones: 16 de Marzo de 2009.

Suspensiones:

_1ª. Acta No. 14 Auto No. 30 del 29/10/08

Del 2 al 26 de Octubre ambas fechas inclusive = 25 días

2ª. Acta No. 15 Auto No. 33 del 27/10/08.

Del 27 al 30 de Octubre.

= 02 días

Total de suspensiones:

= 27 días

Término del Tribunal tomando en cuenta las suspensiones:

16 de Marzo de 2009 + 27 días = hasta 13 de Abril de 2009."

Luego, por Auto No. 17 del 04 de Agosto de 2008 asumió en firme su competencia, fijó en seis (6) meses el término para dictar el Laudo, contados a partir de la instalación del Tribunal, iniciándose las etapas del proceso arbitral que, una vez agotadas, culminan con este Laudo.

Las Demandas, a cuyos hechos y pretensiones aludirá el Tribunal más adelante en forma detallada, se refieren a las controversias entre las partes en razón de la oferta mercantil hecha por la Convocada Central Control S.A. a los Convocados, su posterior aceptación mediante la firma de las correspondientes órdenes de servicio, diferencias sometidas al presente trámite arbitral, para ser dirimidas mediante Laudo, en virtud de la corrección de la demanda y del pronunciamiento de este tribunal, quedo como única demandada **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL JARDÍN PLAZA 2101.**

3. RESUMEN DE LA DEMANDA DE CARLOS ANDRÉS PEDRAZA y OTROS, CONTESTACIÓN Y EXCEPCIONES DE MÉRITO DE FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. como vocera del Fideicomiso Centro Comercial jardín Plaza 2101.

3.1. La Demanda inicial fue reformada por la Convocante quedando como definitivas las siguientes:

Pretensiones:

1ª) Pido se DECLARE LA INEXISTENCIA DE LA OFERTA MERCANTIL y del CONTRATO DE CONCESIÓN derivado de ella- suscritos por mis poderdantes- y por lo tanto la inexistencia de toda relación contractual.

2a) Como consecuencia de tal declaración se disponga ordenar a las sociedades Demandadas o Convocadas a reintegrar a mis mandantes las sumas respecto a la adecuación de los locales que les fueron entregados en obra negra.

3a) Se ordene a la parte Demandada el reintegro de los dineros que mis poderdantes entregaron a FIDUVALLE S.A. Y/O CENTRAL CONTROL S.A., por concepto de primas.

4a) Se ordene a la Demandada el reintegro del valor correspondiente a lo cancelado por mis clientes, por concepto de renta o la mal llamada contraprestación económica.

5a) Se ordene a la parte Demandada o Convocada el reintegro del valor correspondiente que por concepto de administración cancelaron mis poderdantes.

6a) Se ordene a la parte Demandada el pago a favor de mis mandantes de la indemnización por daño emergente y por lucro cesante.

7a) Se ordene a la parte Demandada a reintegrar el valor cobrado por concepto de intereses a algunos de mis clientes, los cuales serán demostrados por medio de la inspección y exhibición que más adelante solicito.

8a) Igualmente se ordene a la sociedad Demandada al pago de los intereses sobre todas las sumas anteriores, decretados a la máxima legal vigente.

9a) Se condene a la sociedades Fiduciaria Corficolombiana S.A. y Central control S.A., solidariamente, al pago de todos los gastos de instalación y funcionamiento del Tribunal de arbitramento, así como al pago de los demás gastos y costas procesales.

3.2. Hechos:

La Parte Convocante fundamentó sus pretensiones en los siguientes hechos, que el Tribunal se permite resumir:

1. Presentación de las ofertas mercantiles

Afirma que la Sra. SANDRA MARÍA TENORIO, en representación de CENTRAL CONTROL S.A., como promotora del proyecto del Centro Comercial Jardín Plaza, presentó a los Convocantes ofertas mercantiles para la concesión de unidades o locales comerciales ubicados en el Centro Comercial Jardín Plaza.

2. Suscripción de orden de compra de servicios.

Afirma que sus poderdantes suscribieron las correspondientes órdenes de compra de servicios para la sociedad CENTRAL CONTROL S.A., supuesta apoderada de la sociedad Fiduvale S.A., VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO; agregó que como consecuencia de la firma de tales ordenes se “ADHIRIERON” a la oferta mercantil.

CONCESIONARIOS	LOCAL	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	FECHA OFERTA	FECHA ORDEN DE SERVICIO
----------------	-------	------------------------	--------------	-------------------------

Comerciantes - Personas Naturales

CARLOS ANDRÉS PEDRAZA MENDOZA	R - 3	C.C. # 94.457.744 de Cali	13/01/2006	13/01/2006
CLAUDIA VANESSA MÁRQUEZ LOZANO	128	C.C. # 66.953.596 de Cali	14/12/2005	14/12/2005
	146		14/12/2005	14/12/2005
ESPERANZA GARCÍA AYALA	R - 9	C.C. # 38.864.096 de Buga	02/02/2005	04/02/2005
EVER AUGUSTO HERNÁNDEZ	84	C.C. # 16.690.638 de Cali	13/06/2006	
GUSTAVO RAMÍREZ RIVERA	K - 18	C.C. # 16.281.514 de Palmira	17/02/2005	18/02/2005
JAIRO CATAÑO GÓMEZ	R - 1B	C.C. # 14.433.822 de Cali	06/02/2006	06/02/2006
JAVIER QUINTERO GÓMEZ	R - 7	C.C. # 16.695.569 de Cali	16/02/2005	14/02/2005
LUZ NELLY PRIETO JIMÉNEZ	R - 8	C.C. # 51.578.527 de Bogotá	12/12/2005	12/12/2005
MARÍA OFELIA ALVARADO	R - 20	C.C. # 29.982.048 de Yumbo	08/12/2005	08/12/2005
RICARDO ARIAS MARTÍNEZ	116	C.C. # 98.578.144 de Bello	25/11/2005	25/11/2005
CALZADO ITALPELL Y CIA. LTDA.	62	NIT # 805.030.059 - 2	12/09/2005	14/09/2005
GRANADA FARÓ LTDA.	145	NIT # 805.018.193 - 2	21/12/2005	21/12/2005
LA PLATERÍA LTDA.	68 C	NIT # 800.035.907 - 8	24/03/2006	24/03/2006
TERRANOVA TRADE WORD S. EN C.S.	129	NIT # 805.029.637 - 8	30/11/2005	05/12/2005
DISEÑOS Y TEXTURAS DE CBIA. LTDA.	131	NIT # 805.031.349 - 8	11/11/2005	11/11/2005
SMARTCELL DE COLOMBIA LTDA.	83	NIT # 900.008.867 - 1	16/11/2006	16/11/2006
	114		16/11/2006	16/11/2006

3. Dice que hay indeterminación de la calidad en la cual actúa la sociedad FIDUCIARIA DEL VALLE SA. - FIDUVALLE S.A.-, hoy, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. Indica que el gerente de Fiduvale S.A. otorgo poder a la Sra. Sandra María Tenorio como persona natural y como representante de la sociedad Central Control S.A., sin determinar la calidad en que actúa Fiduciaria Corficolombiana S.A., ni se hace referencia al Fideicomiso.

4. Señala que el objeto contemplado en la escritura pública 2101 del 26 de mayo de 2003 de la Notaria 1ª de Cali, no dió origen legal a la celebración de los contratos de concesión.

5. Manifiesta que el Fideicomiso denominado Centro Comercial Jardín Plaza es inexistente.

6. Indica que el poder para ofertar de Central Control S.A. es inexistente.

7. Afirma que el poder especial conferido por Fiduvale S.A., hoy Fiduciaria Corficolombiana S.A. se encuentra mal concebido y mal otorgado.

8. Dice que hay Inexistencia del régimen de propiedad horizontal en el Centro Comercial Jardín Plaza.

9. Afirma que es ilegal el cobro de la prima.

LOCAL	ÁREA	FECHA ORDEN	VALOR PRIMA	VALOR POR METRO 2	VALOR INICIAL RENTA	VALOR RENTA A DIC. 2007	VALOR ADMÓN A DIC. 2007
R - 4	34.77	13/01/2006	70.583.100,00	2.030.000,00	3.970.000,00	4.812.434,00	674.371,00
128	41.84	14/12/2005	83.680.000,00	2.000.000,00	4.000.000,00	4.848.800,00	760.777,00
146	73.81	14/12/2005	129.167.500,00	1.750.000,00	5.000.000,00	6.061.000,00	1.342.088,00
R - 10	34.31	04/02/2005	68.620.000,00	2.000.000,00	3.500.000,00	4.242.700,00	665.449,00
85	42.19		75.942.000,00	1.800.000,00	4.000.000,00	4.180.000,00	612.328,00
K - 19	10.00	17/02/2005	50.000.000,00	5.000.000,00	2.000.000,00	2.424.400,00	266.684,00
R - 1B	17.19	06/02/2006	40.052.700,00	2.330.000,00	2.000.000,00	2.424.400,00	266.684,00
R - 7	34.31	14/02/2005	68.620.000,00	2.000.000,00	3.500.000,00	4.242.700,00	665.549,00
R - 8	34.31	12/12/2005	68.620.000,00	2.000.000,00	3.500.000,00	4.242.700,00	665.549,00
R -20	33.98	08/12/2005	79.173.400,00	2.330.000,00	3.970.000,00	4.148.650,00	568.146,00
116	31.08	25/11/2005	56.876.400,00	1.830.000,00	4.370.000,00	0,00	0,00
62	63.62	14/09/2005	116.241.600,00	1.830.000,00	4.370.000,00	4.566.650,00	967.931,00
145	75.32	21/12/2005	173.236.000,00	2.300.000,00	5.970.000,00	7.375.338,00	1.460.823,00
68 C	14.50	24/03/2006	33.350.000,00	2.300.000,00	1.500.000,00	1.818.000,00	236.000,00
129	32.96	30/11/2005	67.920.000,00	2.000.000,00	3.470.000,00	4.445.674,00	562.612,00
131	21.84	11/11/2005	43.680.000,00	2.000.000,00	2.870.000,00	2.017.828,00	397.117,00
83	42.33	16/11/2006	76.194.000,00	1.800.000,00	4.000.000,00	4.300.000,00	392.962,00
114	54.05	16/11/2006	124.315.000,00	2.300.000,00	5.470.000,00	5.880.250,00	847.234,00

10. Indica que los negocios celebrados tienen falsa causa. Que la hace consistir en el engaño sufrido por sus clientes al haber depositado toda su confianza, al creer en las condiciones precontractuales que les fueron incumplida; al haber sido gravados contractualmente con excesiva onerosidad y con obligaciones notoriamente inequitativa; incumplimiento de los términos precontractuales; incumplimiento de las obras prometidas para la apertura y la imposición de obligaciones inequitativas.

11. Afirma que hay fallas en la autenticación y reconocimiento de firmas de los contratantes.

12. Afirma que la cláusula compromisoria es abusiva.

4. Corrido el traslado de la Demanda a las sociedades **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL JARDÍN PLAZA 2101**, fué contestada la Demanda en un escrito que se inicia haciendo algunos comentarios sobre actuaciones del Tribunal contenidas sobre autos ya ejecutoriados, para luego pronunciarse sobre los hechos de la Demanda en los siguientes términos:

1º) No lo acepta, e indica que la sociedad **CENTRAL CONTROL S.A.** actuó en los contratos de concesión como apoderada especial de la **Fiduciaria Corficolombiana S.A.** como vocera legal de Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101.

2º) No lo acepta debido a que la sociedad Central Control S.A. no es la parte Concedente porque ha actuado en calidad de apoderada especial de Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101.

3º) No acepta este hecho; afirma que la totalidad de los poderes otorgados por FIDUCIARIA DEL Valle S.A. hoy Corficolombiana S.A. Como vocera del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101 para la celebración de los contratos de concesión, fueron ratificados según documento de fecha 29 de julio de 2007 y que los poderes fueron bien otorgados.

4º y 5º) Los niega y afirma que lo expuesto por la Convocante es un notable desconocimiento de la historia del fideicomiso.

6º) Manifiesta que es cierta la inexistencia del régimen de propiedad horizontal, pero, que es legal el cobro de las llamadas contraprestaciones por parte del Fideicomiso.

7º) Niega la supuesta ilegalidad del cobro de la prima.

8º) Niega la existencia de una falsa causa en la realización de los contratos de concesión.

9) Niega el incumplimiento de los términos precontractuales y de los supuestos perjuicios a los Convocantes y que se hayan impuesto en las ofertas, las condiciones de adecuación de los locales y las condiciones de remuneración.

10º) Niega las supuestas irregularidades en materia de autenticación de firmas.

11º) Manifiesta que no es cierto que la cláusula compromisoria haya sido abusiva.

4.1. En la contestación de la Demanda se opone en forma expresa a todas las pretensiones y propone como excepciones de fondo:

1. Poder insuficiente para Demandar.
2. Un gran número de Convocantes carece de derecho a solicitar la indemnización de perjuicios, por haber incumplido gravemente las obligaciones a su cargo, derivadas de los correspondientes contratos de concesión.

3. Los Convocantes pretenden con la acción interpuesta, obtener los beneficios económicos que no pudieron lograr por su falta de previsión en la celebración y ejecución del contrato de concesión.
4. El contrato de concesión concebido para el Centro Comercial Jardín Plaza es de tracto sucesivo, y por tanto, los efectos de su extinción solo pueden producirse hacia el futuro.
5. Falta de competencia del árbitro único para conocer de este trámite arbitral.
6. Falta de legitimidad en la causa, por activa, del señor Ever Augusto Hernández Gallego.
7. Falta de legitimidad, por pasiva, de las sociedades Central Control S.A. y Fiduciaria Corficolombiana S.A.
8. Algunos de los Convocantes carecen de derecho a solicitar indemnización económica, como quiera que no son propietarios de los establecimientos de comercio en el Centro Comercial Jardín Plaza.
9. Excepción de transacción.

5. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

Agotado el período probatorio y no habiendo pruebas por practicar, ni trámites pendientes para su contradicción, ni de ninguna otra naturaleza, el Tribunal citó para audiencia de alegaciones finales. En dicha oportunidad cada una de las Partes presentó verbalmente su alegato en el tiempo reglamentario e, igualmente cada una de ellas entregó al Tribunal un resumen de las mismas. En síntesis, dijeron las partes en sus alegatos:

5.1. La señora apoderada de la Parte Convocante presentó el resumen de sus alegatos de conclusión en un escrito conteniendo un temario con títulos y subtítulos que es resumido así:

“ TEMAS JURÍDICOS FUNDAMENTALES

1. DEL CONTRATO DE CONCESIÓN

Manifiesta respecto del contrato de concesión: “El CONTRATO DE CONCESIÓN OBJETO DEL CONFLICTO, nace “APARENTEMENTE” a la vida jurídica de la presentación de la Oferta Mercantil, que aceptada por el destinatario, implica para el Oferente, el surgimiento

de la obligación de cumplirla, so pena de indemnizar los perjuicios que puedan resultar de su eventual incumplimiento. El objeto del Contrato que se deriva de la Oferta y su aceptación debe ser cierto, es decir, DETERMINADO. Cuando el convenio no llega a establecer la certeza y determinación, se genera la INEXISTENCIA por indeterminación del objeto. Se trata de restablecer el equilibrio que deben tener todos los contratos por haberse otorgado facultades excesivas a una de las partes.”

“DE LA OFERTA MERCANTIL Y SU CORRESPONDIENTE ORDEN DE LA COMPRA DE SERVICIOS”

A) DE LA OFERTA MERCANTIL

Al referirse a la oferta mercantil y a su aceptación mediante la suscripción de la orden de servicios, se refiere a los requisitos que debe cumplir en los siguientes términos: “El proyecto de negocio jurídico deberá estar clara y plenamente determinado y contener los elementos esenciales del negocio. De otra parte, el Oferente, debe ser un sujeto capaz y su voluntad debe proyectarse exenta de vicios. (Superintendencia de Industria y Comercio, Concepto 02107868 del 17 de Enero de 2003).” Afirma que la oferta no cumplió los requisitos de ley así: “...no encontramos en las Ofertas presentadas a mis mandantes, toda vez que en la totalidad de las Ofertas Mercantiles dirigidas a mis clientes, no se determina ni clara, ni plenamente el Fideicomiso, ya que se hace mención.”

Asevera que hay fallas como las siguientes:

“a) Se relaciona una escritura pública sin determinar el numero de la notaría ni del ciudad de la misma;

b) Se hace referencia al nombre de un fideicomiso que no EXISTE;

c) No se hace mención a modificación alguna, respecto del negocio fiduciario;

d) En algunas de la Ofertas, la sociedad no tenía poder para Ofertar;

e) En otras Ofertas la Fiduciaria, como vocera del patrimonio autónomo, no podía autorizar la celebración de contratos de concesión, ya que el objeto del negocio fiduciario no lo permitía;

f) En otras Ofertas, existe ausencia de personalidad para contratar (es el caso de cambio de nombre de la Fiduciaria, que continúa contratando con su antiguo nombre).”

B) DE LA ORDEN DE COMPRA DE SERVICIOS

En este tema dice que: “La ACEPTACIÓN de la Oferta o Propuesta, la realizaron mis Representados por medio de la Orden de Compra de Servicios. Documentos que fueron redactados en su totalidad por la Parte Oferente, limitándose mis mandantes a plasmar su firma en señal de aceptación.”

Manifiesta que: “... dice el artículo 851 del Código de Comercio que cuando la propuesta se haga por escrito, deberá ser aceptada o rechazada dentro de los seis días siguientes a la fecha que tenga la propuesta, sin embargo el artículo 851 establece que las partes podrán fijar plazos distintos a la aceptación o rechazo. Es el caso que nos ocupa, cuando la Oferta establece un plazo de treinta (30) días para su aceptación.”

Hace una lista de presuntas inconsistencias sobre las fechas de las órdenes de compra suscritas por algunos de sus representados diciendo:

“Las Órdenes de Compra suscritas por mis representados que a continuación relaciono, aceptan estipulaciones contenidas en Ofertas Mercantiles de fecha diferentes a las fechas plasmadas en las Ofertas Mercantiles que les fueron presentadas:

CONVOCANTE	Fecha Oferta Mercantil	Fecha Orden de Compra	Aceptan las estipulaciones de las ofertas mercantiles de fecha
JAVIER QUINTERO GÓMEZ	FEBRERO 16 DE 2005	FEBRERO 14 DE 2005	FEBRERO 14 DE 2004

Afirma que no existió concordancia entre las ofertas mercantiles y su aceptación indicando: “...Se hace absolutamente necesaria la concordancia entre las dos manifestaciones de voluntad, para que la aceptación pueda producir sus efectos jurídicos; es claro que el Contrato de Concesión que se derivó de esta Oferta Mercantil NO EXISTE. La Orden de Compra ACEPTÓ OTRA OFERTA.”

Sobre la fiducia mercantil que precedió a los contratos que motivaron el presente trámite arbitral dijo:

“DE LA FIDUCIA MERCANTIL

Las entidades fiduciarias deberán presentar ante esta Superintendencia, para la evaluación que le compete, los modelos de contrato de adhesión y/o de presentación masiva de servicios que pretendan implementar o sus modificaciones o adiciones.

Tratándose de contrato de adhesión, las sociedades fiduciarias deberán entregar a sus clientes al momento de la adhesión todos los documentos jurídicos que hagan parte del contrato al cual adhieren. De acuerdo con lo previsto en el numeral 4º del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, la Superintendencia Financiera tiene la función de evaluar los tipos o modelos de contratos que se pretende utilizar en el desarrollo de la actividad fiduciaria, así como sus modificaciones o adiciones, siempre que éstos constituyan contratos de adhesión o se utilicen para la prestación masiva de servicios (obligación que no cumplió la fiduciaria al momento de presentar las Ofertas Mercantiles a la parte Convocante)."

Refiriéndose a la Demanda y a las pruebas decretadas y practicadas manifestó:

"DE LOS HECHOS DE LA DEMANDA Y DE LAS PRUEBAS PRACTICADAS

1 Y 2 DE LAS OFERTAS MERCANTILES Y SUS CORRESPONDIENTES ÓRDENES DE COMPRA DE SERVICIOS

No sustento mis alegatos en las pruebas testimoniales o en los interrogatorios de parte, ya que las pruebas documentales son contundentes para demostrar las vacíos jurídicos de las mismas y la ausencia total de formalidades de ley, adicional a la negligencia y los excesos de la fiduciaria en el manejo del Fideicomiso, y la ligereza con la que fueron manejados los documentos que tenía a su cuidado la sociedad administradora del Centro Comercial.

Sobre el papel que cumplieron las sociedades fiduciarias durante el diseño y ejecución del Centro Comercial Jardín Plaza manifiesta:

"INDETERMINACIÓN DE LA CALIDAD EN LA CUAL ACTÚA LA SOCIEDAD FIDUCIARIA

Quedó plenamente probado que en los dos poderes que fueron presentados como anexo No. 3 de las Ofertas Mercantiles presentadas a mis mandantes, la fiduciaria NO MANIFESTÓ QUE ACTUABA como fiduciaria y vocera del Fideicomiso, incumpliendo lo preceptuado por nuestra legislación vigente EN FORMA IMPERATIVA al ORDENAR a la FIDUCIARIA como vocero, que DEBE EXPRESAR

QUE ACTÚA EN CALIDAD DE VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL RESPECTIVO PATRIMONIO AUTÓNOMO, circunstancia que omitió LA FIDUCIARIA, en los DOS poderes (diciembre de 2004 y octubre de 2005) que hacían parte de los anexos de la Ofertas Mercantiles presentadas a mis poderdantes, situación que invalida LOS MANDATOS.

Tal es la importancia de lo manifestado, que el Consejo de Estado en Sentencia del 14 de junio de 1996 – Expediente 7450- del Consejero Ponente: Delio Gómez Leyva, indicó que la fiduciarias sólo actúan en nombre y por cuenta de otro y así deben darlo a conocer en el desarrollo de la gestión allí encomendada.”

Manifestó que: “...la supuesta RATIFICACIÓN DE LOS PODERES de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. A CENTRAL CONTROL S.A. se realizó dos años después de la celebración de la mayoría de la Ofertas (29 de junio de 2007), cuando ya habían surgido conflictos e incluso Demandas ejecutivas interpuestas contra varios comerciantes, ignorando y desconociendo lo que la Ley establece: que la ratificación si se hace con mismas formalidades que la ley exige para el negocio jurídico ratificado tendrá efecto retroactivo, salvo en cuanto lesione derechos de terceros (Art. C. Co.)”

Agregó: “EL OBJETO CONTEMPLADO EN LA ESCRITURA PÚBLICA 210 DEL 26 DE MAYO DE 2003 OTORGADA EN LA NOTARÍA PRIMERA DE CALI NO DIO ORIGEN LEGAL A LA CELEBRACIÓN DE CONTRATOS DE CONCESIÓN”

“La escritura 2101 del 26 de mayo de 2003, otorgada por la Notaría Primera del Círculo de Cali, constitutiva del Negocio Fiduciario, NO PERMITÍA LA CELEBRACIÓN DE CONTRATOS DE CONCESIÓN. Los contratos suscritos con cada uno de mis representados son inexistentes por ausencia de facultades de la Fiduciaria para suscribirlos, al igual que para autorizar a persona natural o jurídica para hacerlo. Se encuentra así probada en este punto documentalmente la INEXISTENCIA DEL OBJETO de las Ofertas Mercantiles, y por consiguiente la INEXISTENCIA DE LAS OBLIGACIONES QUE APARENTEMENTE SE DERIVARON DE ELLA.”

Concretamente, respecto de la pretensión principal de la Demanda dice: “Los contratos de Concesión SON INEXISTENTES POR INEXISTENCIA DEL OBJETO (el negocio fiduciario NO permitía la celebración de Contrato de Concesión; los bienes fideicomitidos solo podían utilizarse en proyectos que implicaran su venta) respecto de mis representados que conforman la parte Convocante:

CONVOCANTE	LOCAL	FECHA OFERTA MERCANTIL	FECHA ORDEN DE COMPRA
ESPERANZA GARCÍA AYALA	R – 9	FEBRERO 02 DE 2005	FEBRERO 04 DE 2005
GUSTAVO RAMÍREZ RIVERA	K – 18	FEBRERO 17 DE 2005	FEBRERO 18 DE 2005
JAVIER QUINTERO GÓMEZ	R -7	FEBRERO 16 DE 2005	FEBRERO 14 DE 2005

“La modificación contenida en la escritura 2293 del 03 de junio de 2005, otorgada por la Notaría Primera de Cali, que permitía la celebración de Contratos de Concesión, SOLO FUE REGISTRADA el 26 de agosto de 2005 y sin el lleno de las formalidades de Ley; por lo tanto los contratos celebrados posterior al 03 de junio de 2005 son INEXISTENTES POR AUSENCIA TOTAL DE FORMALIDADES DE LEY. El contrato de Fiducia Mercantil en el que se encuentran involucrados bienes inmuebles, implica escritura pública y registro al igual que sus MODIFICACIONES para tener EXISTENCIA JURÍDICA. Las modificaciones al negocio fiduciario que han sido realizadas sin el lleno de las formalidades legales NO EXISTEN.”

“La modificación contenida en la escritura 2293 del 03 de junio de 2005, otorgada en la Notaría Primera de Cali, que permitía la celebración de Contratos de Concesión, SOLO FUE REGISTRADA el 26 de agosto de 2005, EN UNO SOLO DE LOS FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA correspondientes a los lotes en que se halla construido el Centro Comercial como lo determina el Anexo No. 1 de todas y cada una de las Ofertas Mercantiles presentadas a mis representados.”

“Se encuentra así probada en este punto documental la INEXISTENCIA DEL CONTRATO, por INEXISTENCIA DEL OBJETO (ausencia total de solemnidades de ley), respecto de mi representado:

CONVOCANTE	LOCAL	FECHA OFERTA MERCANTIL	FECHA ORDEN DE COMPRA
LUÍS ARTURO ARIAS CARDONA	K - 6	AGOSTO 05 DE 2005	AGOSTO 25 DE 2005

Y se encuentra también probada en este punto documental la INEXISTENCIA DEL CONTRATO, por INDETERMINACIÓN DEL OBJETO (ausencia de solemnidades de ley respecto de mis representados):

CONVOCANTE	LOCAL	FECHA OFERTA MERCANTIL	FECHA ORDEN DE COMPRA
CARLOS ANDRÉS PEDRAZA MENDOZA	R - 3	ENERO 13 DE 2006	ENERO 13 DE 2006
JAIRO CATAÑO	R – 1B	FEBRERO 02 DE	FEBRERO 02 DE

GÓMEZ		2006	2006
LUZ NELLY PRIETO JIMÉNEZ	R - 8	DICIEMBRE 12 DE 2005	DICIEMBRE 12 DE 2005
MARÍA OFELIA RUIZ ALVARADO	R - 20	DICIEMBRE 08 DE 2005	DICIEMBRE 08 DE 2005
RICARDO ARIAS MARTÍNEZ	116	NOVIEMBRE 25 DE 2005	NOVIEMBRE 25 DE 2005
CALZADO ITALPELL Y CIA. LTDA.	62	SEPTIEMBRE 12 DE 2005	SEPTIEMBRE 14 DE 2005
GRANADA FARÓ LTDA.	145	DICIEMBRE 21 DE 2005	DICIEMBRE 21 DE 2005
LA PLATERÍA LTDA.	68 - C	MARZO 24 DE 2006	MARZO 24 DE 2006
DISEÑOS Y TEXTURAS DEL COLOMBIA LTDA.	131	NOVIEMBRE 11 DE 2005	NOVIEMBRE 11 DE 2005
SMARTCELL DE COLOMBIA LTDA.	83 -114	NOVIEMBRE 16 DE 2005	NOVIEMBRE 16 DE 2005
S.M.J. LTDA.	R – 19	MARZO 26 DE 2007	MARZO 26 DE 2007

Insistiendo en la inexistencia del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza dijo: **“5. INEXISTENCIA DEL FIDEICOMISO DENOMINADO FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL JARDÍN PLAZA**

“NUNCA!, jamás he afirmado al hacer referencia al FIDEICOMISO LOTE CARRERA 100 S.J. y FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL JARDÍN PLAZA 2101, que se trata de Patrimonios Autónomos diferentes y menos aún que con cada cambio de nombre se estaba eliminando un fideicomiso y creaba uno nuevo como lo afirma el apoderado de la Convocada; lo que afirmo es que el FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL JARDÍN PLAZA, NUNCA HA EXISTIDO, puesto que este nombre no se modificó como lo exige la ley: por escritura pública. Es el supuesto de aceptar que fuese válida su modificación por documento privado, el documento que aportó el apoderado de la parte Convocada contentivo de esta modificación del nombre carece de todo valor probatorio porque hace referencia a una escritura diferente. NO EXISTE POR TANTO DOCUMENTO ALGUNO, NI SIQUIERA PRIVADO, QUE CONTENGA LA MODIFICACIÓN DEL NOMBRE DEL FIDEICOMISO LOTE CARRERA 100 S.J. por el de FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL JARDÍN PLAZA, nombre que fue utilizado en todas y cada una de las Ofertas Mercantiles presentadas a mis mandantes.”

“Queda probado documentalmente, que no existió por tanto modificación alguna y mucho menor en forma legal: El fideicomiso se constituyó por escritura pública 2101 del 26 de mayo de 2003 y el famoso documento privado que el apoderado aportó al proceso, hace referencia a la modificación de la escritura pública 2102 del 26 de mayo de 2003.”

“No se reformo por tanto la escritura 2101 del 26 de mayo de 2003. Se puede determinar claramente que este contrato, llámese como se llame, no se encuentra válidamente celebrado: NO EXISTE POR INEXISTENCIA DEL OBJETO EN UNOS CASOS Y EN LOS OTROS, POR INDETERMINACIÓN DEL MISMO.”

Parte importante de sus afirmaciones se relacionan con la supuesta inexistencia del poder para ofertar de Central Control que argumentó así: **“6. INEXISTENCIA DE PODER PARA OFERTAR DE CENTRAL CONTROL S.A.**

El poder de DICIEMBRE 07 DE 2004, entregado a varios de mis representados, como lo afirma el mismo apoderado de la contraparte, como anexo # 3 de la Ofertas fue otorgado por FIDUVALLE S.A., a Sandra María Tenorio como PERSONA NATURAL, razón por la que NO EXISTÍA PODER DE CENTRAL CONTROL S.A. para Ofertar. Se encuentra plenamente probado documentalmente y por los testimonios aportados, que en la época de presentación de las Ofertas Mercantiles a mis representados, ÚNICAMENTE se otorgaron dos poderes a la señora Tenorio: el del 07 de diciembre de 2004, en el que se le otorga poder como persona natural y el del 21 de octubre de 2005 que le otorgan poder como representante legal de Central Control S.A. Es absolutamente claro y se encuentra plenamente probado que a mis representados que a continuación relaciono, CENTRAL CONTROL S.A. les presentó las Ofertas Mercantiles sin tener poder legal para hacerlo:

CONVOCANTE	LOCAL	FECHA OFERTA MERCANTIL	FECHA ORDEN DE COMPRA
ESPERANZA GARCÍA AYALA	R – 9	FEBRERO 02 DE 2005	FEBRERO 04 DE 2005
GUSTAVO RAMÍREZ RIVERA	K – 18	FEBRERO 17 DE 2005	FEBRERO 18 DE 2005
JAVIER QUINTERO GÓMEZ	R -7	FEBRERO 16 DE 2005	FEBRERO 14 DE 2005
LUÍS ARTURO ARIAS CARDONA	K - 6	AGOSTO 05 DE 2005	AGOSTO 25 DE 2005
CALZADO ITALPELL Y CIA. LTDA.	62	SEPTIEMBRE 12 DE 2005	SEPTIEMBRE 14 DE 2005
SMARTCELL DE COLOMBIA LTDA.	83 -114	NOVIEMBRE 16 DE 2005	NOVIEMBRE 16 DE 2005

“EL PODER ESPECIAL CONFERIDO POR FIDUVALLE S.A. A CENTRAL CONTROL S.A., SE ENCUENTRA MAL CONCEBIDO Y MAL OTORGADO.

La FIDUCIARIA DEL VALLE S.A. omitió en este poder, su deber de expresar que actuaba como vocera de Patrimonio Autónomo o Fideicomiso alguno, ya que en el poder NO SE INDICA, NO SE EXPRESA tal calidad, actuando por tanto como Fiduciaria. ORDENA

la Superintendencia financiera en su Circula Básica EN FORMA IMPERATIVA que el FIDUCIARIO como vocero, DEBE EXPRESAR QUE ACTÚA EN CALIDAD DE VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL RESPECTIVO PATRIMONIO AUTÓNOMO circunstancia que omitió LA FIDUCIARIA, en el poder que hacía parte de los anexos de la Oferta Mercantil presentada a mis poderdantes:

CONVOCANTE	LOCAL	FECHA OFERTA MERCANTIL	FECHA ORDEN DE COMPRA
CARLOS ANDRÉS PEDRAZA MENDOZA	R - 3	ENERO 13 DE 2006	ENERO 13 DE 2006
JAIRO CATANO GÓMEZ	R – 1B	FEBRERO 02 DE 2006	FEBRERO 02 DE 2006
LUZ NELLY PRIETO JIMÉNEZ	R - 8	DICIEMBRE 12 DE 2005	DICIEMBRE 12 DE 2005
MARÍA OFELIA RUIZ ALVARADO	R - 20	DICIEMBRE 08 DE 2005	DICIEMBRE 08 DE 2005
RICARDO ARIAS MARTÍNEZ	116	NOVIEMBRE 25 DE 2005	NOVIEMBRE 25 DE 2005
CALZADO ITALPELL Y CIA. LTDA.	62	SEPTIEMBRE 12 DE 2005	SEPTIEMBRE 14 DE 2005
GRANADA FARÓ LTDA.	145	DICIEMBRE 21 DE 2005	DICIEMBRE 21 DE 2005
LA PLATERÍA LTDA.	68 - C	MARZO 24 DE 2006	MARZO 24 DE 2006
DISEÑOS Y TEXTURAS DEL COLOMBIA LTDA.	131	NOVIEMBRE 11 DE 2005	NOVIEMBRE 11 DE 2005

“Tal es la importancia de lo manifestado, que el Consejo de estado en Sentencia del 14 de junio de 1996 – Expediente 7450 – del Consejero Ponente: Delio Gómez Leyva, indicó que la fiduciarias sólo actúan en nombre y por cuenta de otro y así deben darlo a conocer en el desarrollo de la gestión allí encomendada.”

“En la Ofertas Mercantiles presentadas por Central Control S.A. a mis mandantes –en la parte introductoria de las mismas-, se expresa que Fiduciaria del Valle S.A., actúa como fiduciaria vocera y administradora del FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL JARDÍN PLAZA “según consta en el poder otorgado”, lo cual NO ES CIERTO por lo expresado en el párrafo anterior: en el poder NO SE EXPRESA EN QUE CALIDAD ACTÚA LA FIDUCIARIA. No es cierta la afirmación que contienen la Ofertas Mercantiles presentadas a mis mandantes, de las cuales se derivaron los Contratos de Concesión al expresar: *“FIDUCIARIA DEL VALLE S.A. como fiduciaria, vocera y administradora del Fideicomiso denominado FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL JARDÍN PLAZA, constituido mediante escritura pública 2101 del 26 de mayo de 2003, según consta en el poder otorgado por el representante legal...”*

Sobre la inexistencia de un régimen de propiedad horizontal que permitiera el cobro de las cuotas de administración dijo: **“8. INEXISTENCIA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

Como bien lo afirma el apoderado de la Parte Convocante y la señora Sandra Tenorio en su testimonio, “ el único propietario del Centro Comercial Jardín Plaza, decidió no someter su edificación a l régimen de propiedad horizontal”, pero en el texto de todas y cada una de las Ofertas Mercantiles se contemplan obligaciones derivadas del Reglamento de propiedad Horizontal. DEBIÓ suscribirse un OTRO SI con mis representados, subsanando su ausencia y determinando qué documento contendría las obligaciones contempladas en Él. Existe un claro INCUMPLIMIENTO desde la presentación de las ofertas mercantiles a mi representado.”

Acerca del cobro de la prima manifestó:

“9. ILEGALIDAD EN EL COBRO DE LA PRIMA

“Por vía de doctrina precisa la Cámara de Comercio de Bogotá que el término “prima” hace referencia a un concepto originado en la práctica comercial, que solamente se da en los contratos de arrendamiento, siendo inherente al Establecimiento de Comercio e inseparable del mismo y por lo tanto no puede negociarse independientemente del mismo. En el “supuesto” Contrato de Concesión derivado de la Oferta Mercantil y de su Orden de Compra correspondiente, en el punto D de las CONSIDERACIONES, literal G, se establece clara y expresamente que la Unidad Comercial Otorgada en Concesión “NO hace parte del Establecimiento de Comercio”. Se establece así, que la PRIMA corresponde siempre al propietario del Establecimiento de Comercio, que es quien lo ha acreditado y ha creado en torno a él una clientela.”

Manifiesta que: “LA PRIMA ES INHERENTE AL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO E INSEPARABLE DEL MISMO Y SOLO CORRESPONDE A QUIEN ACREDITA EL LOCAL.”

“En la Cláusula Cuarta del Contrato, se hace expresa mención, a la obligación del pago de la PRIMA. No se tuvo en cuenta que este derecho nace del arrendatario, no del arrendador, que después de ejercer actos de comercio para posicionar un establecimiento de comercio, puede exigir el pago de la prima...”

Sobre la causa de los contratos señaló: **“10. FALSA CAUSA 2**

“Al proponer esta excepción explique los concepto que atañen a la causa de las obligaciones, esto es, los móviles determinantes e impulsivos que llevaron a contratar y en el presente Tribunal de las pruebas testimoniales y de los interrogatorios de parte, podemos concluir que la sociedad promotora incumplió algunas de las promesas precontractuales, cumplió otras tardíamente y otras, esto es, CENTRAL CONTROL S.A., actuando en nombre de Fiduvale S.A., vocera legal de FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL JARDÍN PLAZA; y no del FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL JARDÍN PLAZA 2101, como pretende hacerlo ver el apoderado de la Convocante, promocionó el Centro Comercial con obras que no se cumplieron, o se cumplieron tardíamente o en diferente forma de la ofertada.”

Argumentó la existencia de fallas en la autenticación y reconocimiento de firmas de algunos de los concesionarios:

“11. FALLAS EN LA AUTENTICACIÓN Y RECONOCIMIENTO DE FIRMAS DE LOS CONTRATANTES

De los interrogatorios de parte y el testimonio rendido por la señora Sandra María Tenorio, quedó plenamente probado que mis representados no asistieron a la Notaría a autenticar sus firmas y que en el momento de ellos estampar sus rúbricas en las Ordenes de Compra de Servicios, ningún funcionario estaba presente en la misma oficina donde se encontraban firmando mis representados, dando fé que la firma de mis mandantes, fuese la colocada ciertamente en el documento, como lo manifestara la testigo, señora Tenorio.”

Los Convocante a través de su apoderada argumentaron que:
“12. EL NEGOCIO FIDUCIARIO SE ENCUENTRA INMERSO EN CAUSAL DE EXTINCIÓN POR EXPIRACIÓN DEL PLAZO PACTADO

En las Ofertas Mercantiles presentadas a mis Mandantes, se hace referencia al Patrimonio Autónomo constituido por Escritura Pública 2101 del 26 de mayo de 2003, sin determinar la Notaria en la que se otorgó, ni la ciudad de la misma. En dicha Escritura Pública, se establece en la CLÁUSULA DÉCIMA que el término de duración del Contrato será de TRES (3) AÑOS, contados a partir de la firma del documento. Esto es, el Contrato de Fiduciario Mercantil constitutivo del Patrimonio Autónomo se extinguió el 25 de mayo de 2006, toda vez que las partes NO LO PRORROGARON de mutuo acuerdo como se encontraba contemplado en la citada Cláusulas.”

Sobre la cláusula compromisoria dice que es: **“13. CLÁUSULA COMPROMISORIA ABUSIVA.”**

Argumenta que los negocios jurídicos celebrados fueron producto del ejercicio del abuso de la posición dominante de la Concedente, manifestando:

“1º Del juicioso estudio de la Ofertas Mercantiles presentadas por CENTRAL CONTROL S.A., sociedad “supuestamente” apoderada de FIDUCIARIA DEL VALLE S.A. – FIDUVALLE S.A. – hoy FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., se deduce claramente que se trata de un Contrato de Adhesión. Preimpreso y con ventajas EXCESIVAS para el Oferente.”

“2º Existe claro Abuso del Derecho y Posición Dominante por parte de la sociedad Convocante; de la narración de los hechos ampliamente detallados y su sustento jurídico, se deduce claramente que de las posiciones adoptadas por la sociedad CENTRAL CONTROL S.A. al presentar las Ofertas Mercantiles a mis representados, no es posible obtener respuestas comerciales y contractuales basadas en la equidad y el respeto, encontrándonos frente a la existencia del ABUSO DE LA POSICIÓN DOMINANTE, porque se han impuesto cláusulas exorbitantes en un contrato de adhesión, claramente INEQUITATIVO, restringiéndose los derechos legales y contractuales de mis representados.”

Refiriéndose a su oposición a las excepciones propuestas por el señor apoderado de la parte Convocada dijo:

“IV. DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y LAS EXCEPCIONES PRESENTADAS POR LA PARTE CONVOCADA.

En relación con la primera Excepción: PODER INSUFICIENTE PARA DEMANDAR.

“El poder si es insuficiente. Sostengo que el poder es especial, pero amplio y suficiente. No existe lo que se predica, ya que nada tiene que ver el poder con las pretensiones; el primero es un mandato y las segundas lo que se pide.”

“En relación con la Segunda Excepción: UN GRAN NÚMERO DE CONVOCANTES CARECE DE DERECHO A SOLICITAR INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS POR HABER INCUMPLIDO GRAVEMENTE SUS CORRESPONDIENTES CONTRATOS DE CONCESIÓN.”

“La carencia del derecho NO es una excepción._Precisa la Corte Suprema en Sentencia 28 de febrero de 1979, Magistrado Ponente Ricardo Uribe Holguín:

“Como puede apreciarse a simple vista, estas defensas no constituyen excepciones, puesto que no son medios para enervar las pretensiones deducidas por el actor, sino la negación misma de tales pretensiones lo que es completamente distinto...”

“En relación con la Tercera Excepción: LOS CONVOCANTES PRETENDEN CON LA ACCIÓN INTERPUESTA OBTENER LOS BENEFICIOS ECONÓMICOS QUE NO PUDIERON OBTENER POR SU FALTA DE PREVISIÓN EN LA CELEBRACIÓN Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN

NO es una excepción. Es una manifestación que debe plantear el Apoderado de las sociedades Convocadas en la contestación de la Demanda.”

“En relación con la Cuarta Excepción: EL CONTRATO DE CONCESIÓN CONCEBIDO PARA EL CENTRO COMERCIAL JARDÍN PLAZA ES DE TRACTO O EJECUCIÓN SUCESIVA Y POR TANTO LOS EFECTOS DE SU EXTINCIÓN SÓLO PUEDEN PRODUCIRSE HACIA EL FUTURO

Me opongo a que se tenga por probada esta excepción propuesta, ya que en la realidad no se trata de una excepción, sino de un concepto jurídico.”

“En relación con la Quinta Excepción: FALTA DE COMPETENCIA DEL SEÑOR ÁRBITRO ÚNICO PARA CONOCER DE ESTE TRÁMITE ARBITRAL

El apoderado está contestando la reforma de la Demanda POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. como vocera legal del fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101. NO TIENE POR TANTO, APLICACIÓN NI LÓGICA ALGUNA ESTA EXCEPCIÓN, ya que claramente es un error que al copiar la contestación de la reforma de la Demanda presentada por Central Control S.A. y Fiduciaria Corficolombiana S.A., omitió corregir este punto.”

“En relación con la Sexta Excepción: ALGUNOS DE LOS CONVOCANTES CARECEN DE DERECHO A SOLICITAR INDEMNIZACIÓN ECONÓMICA, COMO QUIERA QUE NO SON LOS PROPIETARIOS DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO EN EL CENTRO COMERCIAL JARDÍN PLAZA

REITERO: La carencia de derecho No es una excepción. Precisa la Corte Suprema en Sentencia 28 de febrero de 1979, Magistrado Ponente Ricardo Uribe Holguín:

“Como puede apreciarse a simple vista, estas defensas no constituyen excepciones, puesto que no son medios para enervar las pretensiones deducidas por el actor, sino la negación misma de tales pretensiones lo que es completamente distinto...”

Finalizando su argumentación conclusiva dijo: **“PRECISIONES FINALES”**

“V. 1. PRESUPUESTOS DE EXISTENCIA”

“No podemos predicar la existencia del negocio jurídico, cuando faltan los presupuestos previstos en la ley para ello. Estos presupuestos son previsiones que deben concurrir en el momento de la celebración del acto, sin los cuales el legislador ha determinado que habrá existencia del negocio.”

“En opinión de los doctores Guillermo y Eduardo Ospina (padre e hijo), la falta de condiciones esenciales de todo acto jurídico produce la inexistencia.”

“V. 2. INEFICACIA POR INEXISTENCIA DE UN ACTO JURÍDICO”

“Los doctores Opina Fernández y Ospina Acosta, resumen la disciplina jurídica del acto INEXISTENTE, como ellos mismos lo expresan, tal como está resulta de nuestro ordenamiento positivo, destacan entre muchos otros puntos:

1) La falta de elementos esenciales en todo acto jurídico, voluntad o consentimiento legítimamente declarado, no permite que el hecho, si es que existe, no produce efecto alguno.

2) Lo propio ocurre de pleno derecho, cuando su causal se presenta de modo ostensible, se presenta de modo automático, y sin necesidad de un fallo judicial que la declare. Cuando el uno dice vender y el otro dice recibir en donación o cuando el objeto no está debidamente determinado.

3) Cuando el acto si reúne los elementos esenciales de todo acto jurídico, más de modo manifiesto denota la falta de otro elemento que también le es esencial, pero específico.”

5.2. ALEGATOS PARTE CONVOCADA

El apoderado de la parte Convocada presenta un alegato de siete puntos, que es resumido en los siguientes términos:

1. INTRODUCCIÓN. En la introducción manifiesta que la parte Convocante, no obstante pide que se declare la inexistencia de los contratos, no aporta prueba alguna para acreditarla..

2. LAS PARTES EN EL PROCESO Y POR QUÉ NO SE PRESENTÓ DEMANDA DE RECONVENCIÓN. En este punto manifiesta que: "...las imprecisiones y errores evidenciados en el escrito de convocatoria, tanto en su texto inicial como en el definitivo, impidieron que mi Representada presentara Demanda de Reconvencción contra los Convocantes, pues aunque, como se evidenció, todos ellos son contratantes incumplidos, carecía de lógica jurídica que de nuestra parte se presentara una Demanda de Reconvencción, cuando estábamos representando (como ocurrió en un principio) a dos sociedades que, aunque Convocadas, no eran parte de los contratos de concesión a los que se refieren los hechos del escrito de convocatoria, es decir, no eran parte del conflicto planteado."

2. INEXISTENCIA DE LOS CONTRATOS Y DE LOS ACTOS JURÍDICOS EN GENERAL.

3.- Concluye que "...la inexistencia no es una figura jurídica que resulte aplicable a este caso: ninguno de los hechos da cuenta de una causal de inexistencia, como tampoco dan cuenta de ello las pruebas practicadas.", soportando su análisis en jurisprudencia y en doctrina sobre el tema.

4. INCONGRUENCIA ENTRE LOS HECHOS Y LAS PRETENSIONES.

En este punto insiste: "...no existe coherencia entre los hechos y las pretensiones del escrito de convocatoria por las siguientes razones:

- a) En la pretensión 1, se pretende se declare la inexistencia de "LA OFERTA MERCANTIL y del CONTRATO DE CONCESIÓN derivado de ella...y por tanto LA INEXISTENCIA de TODA RELACIÓN CONTRACTUAL."

Afirma que "...la apoderada de los Convocantes no establece con precisión a cuál oferta y a cuál contrato de concesión se refiere al solicitar su inexistencia. La redacción de esta primera

pretensión hace referencia a una oferta y a un contrato de concesión, olvidando que son materia del proceso dieciséis contratos de concesión que surgieron de dieciséis ofertas mercantiles aceptadas de manera independiente.”

Señala que: “Ninguno de los hechos del escrito de convocatoria es constitutivo de causal de inexistencia, vale decir, en ninguno de ellos se hace referencia a que la oferta mercantil o el contrato que de ella se deriva como consecuencia de su aceptación, sean inexistentes por ausencia de consentimiento, de causa, de objeto, de elementos esenciales o de formalidades consustanciales. Siendo así, ¿cuál es el fundamento de la pretensión?”

- a. En la pretensión 2 afirma que “... se pretende que se ordene a las *“sociedades Demandadas o Convocadas A REINTEGRAR a mis mandantes las sumas respecto a la ADECUACIÓN de los locales que fueron entregados en obra negra”*”.

Indica que: “Los fundamentos de esta incongruencia son los siguientes:

- (i) Al referirse a “las sociedades Demandadas o Convocadas”, no se especifica a cuál de ellas se refiere. Y esta reflexión es importante porque aunque Central Control S.A. y Fiduciaria Corficolombiana S.A. fueron excluidas del proceso, dicha exclusión fue producto de una decisión del señor Árbitro evidentemente posterior a la presentación del escrito de reforma de la Demanda. Eso significa que los Convocantes no señalaron con claridad respecto de quién se esperaba esta condena, siendo aventurado concluir que la misma necesariamente se refiere a la sociedad fiduciaria como vocera del fideicomiso, pues dicha conclusión no guarda armonía con la manera como fueron redactados los hechos de la Demanda que se relacionan de manera directa con las excluidas Central Control S.A. y Fiduciaria Corficolombiana S.A.”
- (ii) Respecto de la legitimidad en la causa por activa alega que: “...no todos los Convocantes, a pesar de ser concesionarios, son los propietarios de los establecimientos de comercio que operan en las unidades comerciales a ellos entregadas, como ocurre con los siguientes Convocantes Esperanza García Ayala, Gustavo Ramírez Rivera, Jairo Cataño Gómez, Luis Arturo Arias

Cardona, Granada Faró Ltda. y Smartcell de Colombia Ltda.”

(iii) Respecto del dictamen pericial practicado en relación con las adecuaciones de las unidades comerciales, dice que: “...si bien demuestra que dichas adecuaciones existen, no establece por cuenta de quién fueron realizadas, así como tampoco se pudo establecer por parte de la señora perito que en la contabilidad de los Convocantes se encontraban registradas las inversiones en las adecuaciones cuyo reintegro se pretende.”

b) Manifiesta que en la pretensión 3 los Convocantes solicitan “el REINTEGRO de los dineros que mis poderdantes entregaron a FIDUVALLE S.A. (sic) y/o CENTRAL CONTROL S.A., por concepto de PRIMAS”.

“La incongruencia entre esta pretensión y los hechos de la Demanda se fundamenta en el hecho de que ni Fiduvale S.A. hoy Fiduciaria Corficolombiana S.A. hoy ni Central Control S.A., son parte del proceso dado que fueron expresamente excluidas del mismo, lo cual significa que al desaparecer las destinatarias de la declaración pretendida, dicha pretensión no se puede conceder ni siquiera por vía de interpretación en contra de mi representada.”

c) Señala que en: “...las pretensiones 4 y 5 se pide al señor árbitro que ordene la restitución de los valores pagados por contraprestación y por administración. Sin embargo, a lo largo de la narración de los hechos, la apoderada de los Convocantes no deja duda de que el contrato celebrado es uno de ejecución sucesiva.”

d) Indica que en: “La pretensión 6 se pide una indemnización por daño emergente y lucro cesante. Sin embargo, en ninguno de los hechos de la Demanda se ocupa detenidamente del análisis de las circunstancias que originaron los supuestos perjuicios, como fundamento de semejante petición.”

e) Manifiesta que: “en la pretensión 7 se pide el reintegro del valor cobrado por intereses. Sin embargo, ninguno de los hechos hace referencia a que alguno de los Convocantes haya tenido que pagar, a la Convocada, algún tipo de intereses. De hecho, ninguna de las pruebas aportadas permite concluir que dichos pagos se realizaron.”

- f) Dice que en: “En la pretensión 8 se solicita ordenar a la Convocada *“el pago de intereses sobre todas las sumas anteriores, decretados a la máxima legal vigente”*, sin indicar a cuál tipo de intereses se refiere y la fecha desde la cual se deberían causar.”
- g) Señala que: “En la pretensión 9, la apoderada de los Convocantes solicita condenar a *“FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. y a CENTRAL CONTROL S.A., SOLIDARIAMENTE”*, al pago de gastos de instalación y funcionamiento del Tribunal de Arbitramento y de costas procesales. La incongruencia deriva del hecho de que estas dos sociedades no son parte del proceso, por haber sido excluidas expresamente por el señor Árbitro.”

5. HECHOS DE LA DEMANDA VERSUS LAS PRUEBAS PRACTICADAS.

Manifiesta que: “...no se aportó prueba de que los poderes otorgados no producen efectos legales y por el contrario existe abundante información de la cual se deduce que en todo caso las partes entendieron que quien actúa como Concedente en los contratos de concesión es la hoy Fiduciaria Corficolombiana S.A. como vocera del hoy Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101.”

En el tema de la prueba del contrato de fiducia mercantil manifiesta que: “...no existe norma alguna que indique que la prueba para la existencia de un contrato de fiducia mercantil que involucre un bien inmueble sea el certificado de tradición, de manera que en el mismo se puedan observar cambios relacionados con el nombre del fideicomiso, su duración, sus beneficiarios, los titulares de los derechos fiduciarios, etcétera. Tampoco existe norma conforme a la cual la prueba de la existencia del fideicomiso que haga referencia a bienes inmuebles sea la escritura pública por medio de la cual se constituyó.”

- a) En referencia al hecho V.8 dice que: “La existencia o no del Reglamento de Propiedad Horizontal es ajena a la existencia de las cuotas de administración o expensas comunes como compromiso contractual y de hecho es ajena a las necesidades que en este sentido tiene el centro comercial.”

b) Respecto al hecho V.9 dice: "...se afirma que el cobro de la prima es ilegal. Sin embargo no se aportó prueba alguna que soporte tal ilegalidad. Mi contraparte no pudo demostrar por qué, una prima que es producto de una estipulación contractual inspirada en el principio de libertad de contratación, es ilegal."

a) Sobre el hecho V. 10, titulado "falsa causa" dice que: "...se enumeran cuatro sub-temas, en los que mi contraparte pretende fundar su teoría conforme a la cual sus clientes fueron engañados por la Concedente para vincularlos al contrato."

(i) "Afirma que los comerciantes Convocantes se gravaron de manera excesivamente onerosa y aceptaron cláusulas notoriamente inequitativas. Sin embargo, no presentó ningún tipo de análisis comparativo del mercado, ni pidió experticia al respecto para demostrar por qué los términos económicos del contrato son exagerados."

(ii) "Afirma que se incumplieron ofrecimientos formulados en la etapa precontractual."

Señala: "...que las conversaciones previas al contrato no generan obligación alguna entre las partes. De otro lado, ninguna de las pruebas aportadas por la apoderada de los Convocantes permite concluir que las partes pactaron una fecha específica para apertura de cines y el gimnasio, como tampoco aportó prueba de que se hubiera ofrecido en el corto plazo un edificio de oficinas y consultorios."

Indica que: "...la apoderada de los Convocantes afirma que estos incumplimientos incidieron en que el Centro Comercial Jardín Plaza no tuviera el desarrollo necesario para favorecer las ventas de sus clientes, afirmación que tampoco probó."

(iii) "Afirma que se impusieron a los comerciantes las condiciones de adecuación. Lo que se probó fue que ello constituyó una estipulación y que todos y cada uno de los Convocantes aceptaron adecuar las unidades comerciales concesionadas conforme a las especiales necesidades de su imagen corporativa, todo conforme a los lineamientos que de carácter técnico, estético y legal se encuentran incorporados en el manual de vitrinismo que fue aportado y admitido como prueba documental en este proceso."

(iv) "Afirma también que se impusieron las condiciones de remuneración, haciendo referencia nuevamente a la

ilegalidad de la prima y la excesiva onerosidad de las prestaciones económicas a cargo de sus clientes, por tal razón reitero lo antes dicho al respecto.”

“ Por último, en relación con todo lo que se afirma en este hecho, quedó ampliamente probado que la gran mayoría de los Convocantes se vinculó al contrato sin haber leído la oferta comercial que se les dirigió y que los que la leyeron no realizaron en torno a la misma el análisis de carácter jurídico y económico que se espera de un buen hombre de negocios que sopesa los pros y los contras de una decisión en la que ciertamente está comprometiéndose a invertir importantes sumas de dinero (ver respuestas a los interrogatorios de parte).”

- c) Sobre el hecho V.11, afirma:”.... que hubo irregularidades en el proceso de autenticación de firmas. Sobre este punto me permito expresar que se probó que cada uno de los comerciantes Convocantes reconoció haber suscrito las órdenes de compra con las que fueron aceptadas las ofertas mercantiles que les fueron dirigidas; como también se probó que todos ellos reconocen estar vinculados a los contratos de concesión.”

“Las respuestas a los interrogatorios de parte no dejan duda alguna en el sentido de que todos los Convocantes, reconocen haber celebrado cada uno de los contratos de concesión con mi representada, como quiera que aceptaron expresamente las ofertas que les fueron dirigidas”.

- d) En referencia al hecho V.12, alega que: “...la apoderada de los Convocantes afirma que la cláusula compromisoria es abusiva porque forma parte de un contrato por adhesión. Sobre este punto es importante precisar que según las declaraciones de varios de los Convocantes, sí se les permitía negociar términos del contrato, y de hecho algunos de ellos tienen condiciones contractuales distintas a la mayoría. Veamos:

Concesionario	Unidad Cial	Establecimiento de Comercio	Cláusula particular del contrato
Granada Faró Ltda.	145	Granada Faró	Contraprestación fija.
La Platería Ltda.	68-C	Bell’o Matic	Se abonó prima pagada a Carrefour.
Smartcell de Colombia Ltda.	83	Sonia Hernández	Contraprestación fija.
Smartcell de Colombia Ltda.	114	Smartcell	Contraprestación fija.

6. Sobre la: **PRUEBA DE LAS EXCEPCIONES PROPUESTAS.**
Hace referencia a cada una de ellas en los siguientes términos:

- a) “Excepción No. 1. *“Poder insuficiente para Demandar.”* Manifiesta que ratificaba: “...lo dicho en el escrito de contestación de la Demanda en su versión reformada.”
- b) Excepción No. 2. *“Un gran número de Convocantes carece de derecho a solicitar indemnización de perjuicios por haber incumplido gravemente las obligaciones a su cargo derivadas de los correspondientes contratos de concesión.”*

“Con los Anexos Nos. 3 a 6, 27 a 30 y 32 a 48 de la contestación de la reforma de la Demanda, aporté un importante número de documentos que demuestran los incumplimientos de los Convocantes en materia de pago de obligaciones económicas; de horarios de apertura y cierre de las unidades comerciales; del compromiso de observar disposiciones legales y el compromiso de mantener una póliza de seguros vigente, entre otros.”

“Todos estos incumplimientos, fueron confesados como se evidencia en las respuestas a los interrogatorios de parte y se probaron adicionalmente con el dictamen pericial contable y su aclaración”

“En el cuadro que citó a continuación presentó un resumen que contiene todos los incumplimientos de los Convocantes, así como las pruebas en que ellos se sustentan:

No.	Obligación incumplida	Convocantes incumplidos	Pruebas
1	12.2.3* Abrir la unidad al público y mantenerlo durante su vigencia, debidamente surtido con las mercancías de su objeto.	Jairo Cataño y Smartcell de Colombia Ltda.	1. Confesión 2. Inspección judicial. 3. Testimonial. 4. Documental.
2	12.2.4* Pagar el valor de la prima en las condiciones estipuladas.	Carlos Pedraza, Granada Faró Ltda., La Platería Ltda., Smartcell de Colombia Ltda.	1. Confesión. 2. Testimonial. 3. Documental. 4. Dictamen pericial.
3	12.2.5* Pagar el valor mensual correspondiente a la contraprestación de la concesión y en las fechas señaladas.	Carlos Pedraza, Esperanza García, Gustavo Ramírez, Jairo Cataño, Javier Quintero, Luz Nelly Prieto, María Ofelia Ruiz, Luis Aturo Arias, Calzado Italpelli y Cía Ltda., Granada Faró Ltda., La Platería Ltda., Diseños y Texturas de Colombia Ltda. y Smartcell de Colombia Ltda.	1. Confesión. 2. Testimonial. 3. Documental. 4. Dictamen pericial.
4	12.2.6* Pagar los gastos de expensas comunes que se generen por la administración, a prorrata de acuerdo con el porcentaje de participación de	Carlos Pedraza, Esperanza García, Gustavo Ramírez, Jairo Cataño, Javier Quintero, Luz Nelly Prieto, María Ofelia Ruiz, Luis Aturo	1. Confesión. 2. Testimonial. 3. Documental. 4. Dictamen pericial.

No.	Obligación incumplida	Convocantes incumplidos	Pruebas
	la unidad comercial.	Arias, Calzado Italtell y Cía Ltda., Granada Faró Ltda., La Platería Ltda., Diseños y Texturas de Colombia Ltda. y Smartcell de Colombia Ltda.	
5	12.2.15* Abstenerse de ceder la tenencia de la unidad comercial asignada, o la explotación comercial a un tercero.	Esperanza García, Gustavo Ramírez, Jairo Cataño, Luis Aturo Arias	1. Confesión. 2. Testimonial. 3. Documental. 4. Dictamen pericial.
6	12.2.25* Acatar y cumplir los horarios de apertura y cierre ordenados por la Concedente y/o la administración de Jardín Plaza.	Jairo Cataño y Smartcell de Colombia Ltda.	1. Confesión. 2. Inspección judicial. 3. Testimonial. 4. Documental.
7	12.2.30* Cancelar mensualmente el valor de los servicios públicos, energía, teléfono, agua, gas, y demás que les suministren las empresas prestadoras de servicios correspondientes, a la unidad comercial concedida.	Jairo Cataño y Smartcell de Colombia Ltda.	1. Confesión. 2. Testimonial. 3. Documental.
8	12.2.21* Cumplir las obligaciones del trámite arbitral bajo los términos establecidos en la cláusula compromisoria estipulada en la presente oferta, y en particular el pago que le corresponda de los honorarios que fije la Cámara de Comercio de Cali al árbitro que dirima cualquier eventual controversia.	Carlos Pedraza, Esperanza García, Gustavo Ramírez, Jairo Cataño, Javier Quintero, Luz Nelly Prieto, María Ofelia Ruiz, Ricardo Arias, Luis Aturo Arias, Calzado Italtell y Cía Ltda., Granada Faró Ltda., La Platería Ltda., Diseños y Texturas de Colombia Ltda., Smartcell de Colombia Ltda. y SMJ Ltda.	1. Documental.
9	12.2.11* Mantener vigente durante el término de la concesión, un seguro “todo riesgo” para los bienes muebles y mercancías con los cuales desarrolle la actividad comercial en la unidad comercial, tomada con una compañía de seguros vigilada por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera).	Carlos Pedraza, Esperanza García, Gustavo Ramírez, Jairo Cataño, Javier Quintero, Luz Nelly Prieto, María Ofelia Ruiz, Ricardo Arias, Luis Aturo Arias, Calzado Italtell y Cía Ltda., Granada Faró Ltda., La Platería Ltda., Diseños y Texturas de Colombia Ltda., Smartcell de Colombia Ltda. y SMJ Ltda.	1. Confesión. 2. Testimonial.
10	12.2.8* Propender por el éxito de los programas de promoción y publicidad de Jardín Plaza.	Carlos Pedraza, Esperanza García Ayala, Gustavo Ramírez, Jairo Cataño, Javier Quintero, Luz Nelly Prieto, María Ofelia Ruiz, Ricardo Arias, Luis Aturo Arias, Calzado Italtell y Cía Ltda., Granada Faró Ltda., La Platería Ltda., Diseños y Texturas de Colombia Ltda., Smartcell de Colombia Ltda. y SMJ Ltda.	1. Confesión. 2. Testimonial. 3. Documental.
11	12.2.19* Abstenerse de interferir en las actividades comerciales de las demás	Carlos Pedraza, Esperanza García, Gustavo Ramírez, Jairo Cataño, Javier	1. Confesión. 2. Testimonial. 3. Documental.

No.	Obligación incumplida	Convocantes incumplidos	Pruebas
	unidades, por cualquier medio.	Quintero, Luz Nelly Prieto, María Ofelia Ruiz, Ricardo Arias, Luis Aturo Arias, Calzado Italpelli y Cía Ltda., Granada Faró Ltda., La Platería Ltda., Diseños y Texturas de Colombia Ltda., Smartcell de Colombia Ltda. y SMJ Ltda.	
12	12.2.20* Actuar siempre bajo estrictos parámetros de moralidad y buenas costumbres mercantiles y sociales.	Carlos Pedraza, Esperanza García, Gustavo Ramírez, Jairo Cataño, Javier Quintero, Luz Nelly Prieto, María Ofelia Ruiz, Ricardo Arias, Luis Aturo Arias, Calzado Italpelli y Cía Ltda., Granada Faró Ltda., La Platería Ltda., Diseños y Texturas de Colombia Ltda., Smartcell de Colombia Ltda. y SMJ Ltda.	1. Confesión. 2. Testimonial. 3. Documental.
13	12.2.23* Abstenerse, en cualquier forma, de efectuar publicidad de terceros en la Unidad Comercial entregada en concesión, diferente a la del establecimiento de el concesionario y de los nombres y marcas de los productos que éste comercialice, conforme a la destinación y uso pactados, sin previo y expreso consentimiento de la Concedente, sin perjuicio de las sanciones aplicables.	Carlos Pedraza, Esperanza García, Gustavo Ramírez, Jairo Cataño, Javier Quintero, Luz Nelly Prieto, María Ofelia Ruiz, Ricardo Arias, Luis Aturo Arias, Calzado Italpelli y Cía Ltda., Granada Faró Ltda., La Platería Ltda., Diseños y Texturas de Colombia Ltda., Smartcell de Colombia Ltda. y SMJ Ltda.	1. Confesión. 2. Testimonial. 3. Documental.
14	Ejecutar el contrato de buena fe.	Carlos Pedraza, Esperanza García, Gustavo Ramírez, Jairo Cataño, Javier Quintero, Luz Nelly Prieto, María Ofelia Ruiz, Ricardo Arias, Luis Aturo Arias, Calzado Italpelli y Cía Ltda., Granada Faró Ltda., La Platería Ltda., Diseños y Texturas de Colombia Ltda., Smartcell de Colombia Ltda. y SMJ Ltda.	1. Confesión. 2. Testimonial. 3. Documental.

c) Excepción No. 3. *“Los Convocantes pretenden con la acción interpuesta obtener los beneficios económicos que no pudieron obtener por su falta de previsión en la celebración y ejecución del contrato de concesión.”*

Afirma: “...se demostró con las respuestas a los interrogatorios de parte, y en parte con el dictamen pericial, que los Convocantes se vincularon al contrato de manera ciertamente irresponsable pues no leyeron el contrato; no hicieron análisis de carácter técnico,

económico, jurídico ni de mercado; no contaban con experiencia suficiente en el negocio que decidieron explotar; no sopesaron el riesgo de hacer parte de un centro comercial que apenas iniciaba su operación; no contaban al momento de celebrar los contratos con el capital de trabajo suficiente para enfrentar los compromisos económicos adquiridos, etcétera.”

d) Excepción No. 4. *“El contrato de concesión concebido para el Centro Comercial Jardín Plaza es de tracto o ejecución sucesiva, y por tanto los efectos de su extinción sólo pueden producirse hacia futuro”.*

Indica que: “Sobre esta excepción no se practicó propiamente una prueba, su veracidad se desprende de la simple confrontación entre la redacción del contrato y la posición doctrinal y jurisprudencial correspondiente.”

e) Excepción No. 5. *“Falta de competencia del señor árbitro para conocer de este trámite arbitral.”*

Manifiesta: “Como quiera que este tema se decidió en la primera audiencia de trámite no haré comentario adicional.”

f) Excepción No. 6. *“Algunos de los Convocantes carecen de derecho a solicitar indemnización económica, como quiera que no son los propietarios de establecimientos de comercio en el Centro Comercial Jardín Plaza.”*

Manifiesta que esta excepción: “...fué probada con lo manifestado por la apoderada de los Convocantes en la reforma de la Demanda y con la confesión que hicieran Esperanza García Ayala, Gustavo Ramírez Rivera, Jairo Cataño Gómez, Luis Arturo Arias Cardona y los representantes legales de Granada Faró Ltda. Y Smartcell de Colombia Ltda., al contestar los cuestionarios de los interrogatorios de parte a los que fueron sometidos.”

g) Excepción No. 7 *“Excepción de transacción”.*

Indica que fue decidida por el Tribunal.

6. CONCLUSIÓN

Concluye aseverando que: “La apoderada de los Convocantes no logró su objetivo de demostrar que las ofertas mercantiles que invitaban a celebrar contratos de concesión a los comerciantes Convocantes, sean inexistentes, como tampoco pudo comprobar la

inexistencia de los contratos que surgieron a raíz de la aceptación de tales ofertas.”

7. CONSIDERACIONES

7.1. Presupuestos procesales:

El Tribunal encuentra cumplidos los presupuestos procesales para poder pronunciarse en el Laudo sobre la controversia jurídica sometida a su consideración.

Cree necesario hacer, inicialmente, un análisis general de los temas comunes que tienen que ver con todas las Demandas acumuladas, para luego referirse en concreto a las particularidades de cada uno de los Demandantes.

7.2. INEXISTENCIA DE LA OFERTA COMERCIAL Y DEL CONTRATO DE CONCESIÓN.

A pesar de la denominación de la pretensión en singular el Tribunal entiende que es una pretensión general a todas las Demandas acumuladas y así lo considerará en el presente laudo.

El marco legal sobre la oferta comercial y su aceptación se encuentran en los artículos 897 a 904 del Código de Comercio, que tratan sobre la ineficacia, nulidad, anulación e inoponibilidad; el inciso 2º del artículo 898 del Código de Comercio reza: “Será inexistente el negocio jurídico cuando se haya celebrado sin las solemnidades sustanciales que la ley exija para su formación, en razón del acto o contrato y cuando falte alguno de sus elementos esenciales”, significando el necesario cumplimiento de las solemnidades exigidas para la existencia de cada acto jurídico, so pena de inexistencia, disposición que es concordante con el art. 1.740 del Código Civil, que dispone: “Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes.”, es decir, que la falta de requisitos legales, de acuerdo a la naturaleza de cada contrato es causal de nulidad, pudiéndose entender que el acto o contrato es inexistente como consecuencia de la nulidad decretada por sentencia judicial.

El tratadista colombiano Jorge Suescún Melo citado en el Laudo Arbitral de Adriana González y otros contra la Fiduciaria Corficolombiana S.A. como vocera del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza, de fecha 5 de febrero de 2.009 considera:

“En estricto sentido, la inobservancia total de la forma sustancial debe producir la inexistencia, pues sin dicha formalidad no existe consentimiento, como ya se explicó. Es del caso advertir que el artículo 1.741 del Código Civil dispone que la omisión de alguna formalidad establecida por la ley para el valor de ciertos actos en consideración a la naturaleza de ellos genera nulidad absoluta. Sin embargo, nótese que la norma se refiere a los requisitos mediante los cuales un acto adquiere valor jurídico, requisitos que, lógicamente, son distintos a los exigidos para la existencia. En otras palabras, la mención para “el valor” excluye los elementos esenciales para la existencia del acto. Esto lleva a la conclusión de que lo que produce la nulidad absoluta es la falta de plenitud de la forma solemne, es decir, cuando se cumple parcialmente la formalidad, pero sin llenar todos los requisitos fijados por la ley para su cabal perfeccionamiento.”

La ley, la doctrina y la jurisprudencia evidencian la necesidad de expresar y probar el incumplimiento de las formalidades predicadas para cada acto o contrato para poder concluir en su inexistencia.

El artículo 1501 del Código Civil regula los elementos del contrato, distinguiendo las cosas de su esencia, las de su naturaleza y las puramente accidentales; el artículo 1502, idem, establece los requisitos para poder obligarse: 1º La capacidad para obligarse, 2. El consentimiento sin vicio y 3. La causa lícita.

El consentimiento: Es el acuerdo de voluntades de las partes para la celebración del contrato, siempre y cuando no atenten contra el orden público, la moral y las buenas costumbres. La ausencia del consentimiento se debe ubicar dentro de la inexistencia del acto jurídico.

Objeto del contrato: Es la materia sobre la cual versa el acto jurídico, como pueden ser, los hechos positivos o negativos o las cosas materia del acuerdo, que deben estar determinados al momento de celebrarse el contrato o ser susceptibles de determinarse, posteriormente; deben ser posibles física y jurídicamente; las prestaciones de las obligaciones pueden ser de dar, hacer o no hacer.

Causa de los contratos: Es el origen, la fuente o el hecho generador de una obligación o de un acto jurídico.

El artículo 1.524 del Código Civil dispone que no puede haber obligación sin causa real y lícita, que no es necesario expresarla; añade que se entiende por causa el motivo que induce al acto o contrato y define la causa ilícita como la prohibida por la ley, o la contraria a las buenas costumbres y al orden público.

FALTA DE ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO

El tratadista colombiano Alberto Tamayo Lombana, citado en el Laudo de fecha 5 de febrero de 2.009 de la Cámara de Comercio de Cali dice:

“... Son los requisitos mínimos que han de concurrir para que el contrato que las partes tienen en mente surja a la vida jurídica. Sin tales requisitos el contrato no existe, o degenera en un acto diferente. Así, no habrá compraventa si no se estipula el precio; no habrá arrendamiento si no se estipula la renta. En síntesis la falta de un elemento esencial implica la falta del acto jurídico que se pretendió celebrar, como lo expresan los autores.”

La jurisprudencia es reiterativa en señalar que el acto inexistente no produce efecto alguno; mientras que el acto nulo conserva su validez hasta el momento en que mediante sentencia que haga tránsito a cosa juzgada lo declare.

También ha señalado diferencias sustanciales entre la inexistencia y la nulidad, indicando que los actos o contratos inexistentes no pueden sanearse por el transcurso del tiempo como si puede ocurrir con algunos nulos; los actos inexistentes no pueden ratificarse por manifestación de la voluntad de las partes para que tengan vida legal, pero, la nulidad si, en los casos en que ésta sea relativa.

7.3. OFERTAS MERCANTILES MARCO LEGAL

Marco legal:

La oferta o propuesta mercantil está regulada del artículo 845 al 864 del Código de Comercio, es definida así: “La oferta o propuesta, esto es, el proyecto de negocio jurídico que una persona formule a otra, deberá contener los elementos esenciales del negocio y ser comunicada al destinatario. Se entenderá que la propuesta ha sido comunicada cuando se utilice cualquier medio adecuado para hacerla conocer del destinatario”.

La oferta comercial es la propuesta de un acto por el que una parte, propone a la otra un determinado negocio, con el fin de que la segunda manifieste libre y espontáneamente su voluntad, mediante su aceptación o rechazo, entendiéndose que la oferta DEBE SER COMPLETA, por mandato legal, para que surta sus efectos vinculantes.

Las partes pueden convenir, libremente, los términos y condiciones del contrato que desean, si es típico, cumpliendo con los elementos esenciales de la modalidad contractual escogida y teniendo claro el régimen de responsabilidad al que quieren someterse, siempre y cuando, sea dentro de los límites autorizados por la ley, la moral y

las buenas costumbres; si la modalidad contractual es atípica, los límites serán ley, las normas de orden público, la moral y las buenas costumbres.

En consecuencia, la oferta comercial debe contener los elementos esenciales de cada negocio para que pueda existir jurídicamente, en el entendido que la ausencia de uno solo de sus elementos esenciales impedirá su nacimiento o lo convertiría en otro.

En el caso que ocupa al Tribunal, la oferta de concesión de espacios comerciales, deberá tener los elementos esenciales del contrato atípico de concesión, que están originados en necesidades legales determinadas por las posibilidades de contratar a partir de la dinámica económica de la sociedad.

Para el Tribunal es necesario subrayar que la ley ha regulado los casos de aceptación extemporánea de las ofertas comerciales en el artículo 855 del Código de Comercio, dispone que: “La aceptación condicional o extemporánea será considerada como nueva propuesta”.

7.4. OFERTAS MERCANTILES EN CONCRETO.

Objeto de las ofertas.

Cuentan los hechos de la Demanda y las pruebas allegadas por las partes al proceso que la parte Convocada envió a los Convocantes ofertas mercantiles, similares, en fechas diferentes en las cuales les propusieron negocios jurídicos consistente en la concesión de unidades comerciales identificadas mediante números internos, situadas en el Centro Comercial Jardín Plaza de Cali, determinado, por su área general, ubicación y linderos, generales y especiales; ofertas y órdenes de compra que aparecen aportados por los Convocantes como anexos de la Demanda así:

Anexo No. 1	CARLOS ANDRÉS PEDRAZA
Anexo No. 1.4	Oferta mercantil de la Unidad Comercial o Local No. R – 3
Anexo No. 1.5.	Orden de Compra de Servicios
Anexo No. 2	CLAUDIA VANESSA MÁRQUEZ LOZANO
Anexo No. 2.4	Oferta mercantil de la Unidad Comercial o Local No. 128
Anexo No. 2.5.	Orden de Compra de Servicios respecto del Local No. 128
Anexo No. 2.6	Oferta mercantil de la Unidad Comercial o Local No. 146

Anexo No. 2.7 Orden de Compra de Servicios respecto del Local No. 146

Anexo No. 3 ESPERANZA GARCÍA AYALA

Anexo No. 3.3 Oferta mercantil del Local R -9

Anexo No. 3.4. Orden de Compra de Servicios

Anexo No. 4 EVER AUGUSTO HERNÁNDEZ

Anexo No. 4.3 Oferta mercantil del Local 84

Anexo No. 5 GUSTAVO RAMÍREZ RIVERA

Anexo No. 5.4. Oferta mercantil del Local K -18

Anexo No. 5.5. Orden de Compra de Servicios

Anexo No. 6 JAIRO CATAÑO GÓMEZ

Anexo No. 6.3. Oferta mercantil del Local R- 1B

Anexo No. 6.4. Orden de Compra de Servicios

Anexo No. 7 JAVIER QUINTERO GÓMEZ

Anexo No. 7.4. Oferta mercantil del Local R-7

Anexo No. 7.5. Orden de Compra de Servicios

Anexo No. 8 LUZ NELLY PRIETO JIMÉNEZ

Anexo No.8.4. Oferta mercantil del Local R-8

Anexo No. 8.5. Orden de Compra de Servicios

Anexo No.9 MARÍA OFELIA RUIZ ALVARADO

Anexo No. 9.3. Oferta mercantil del Local R-20

Anexo No. 9.4. Orden de Compra de Servicios

Anexo No. 10 RICARDO ARIAS MARTÍNEZ

Anexo No. 10.3. Oferta mercantil del Local 116

Anexo No. 10.4. Orden de Compra de Servicios

Anexo No. 11 CALZADO ITALPELL Y CIA. LTDA., representada legalmente por el señor WILSON SIMÓN ÁNGEL P.

Anexo No. 11.4. Oferta mercantil del Local 62

Anexo No. 11.5. Orden de Compra de Servicios.

Anexo No. 12 GRANADA FARÓ LTDA., representada legalmente por su Gerente General LUÍS RICARDO FIGUEROA HIGUERA CASTILLO

Anexo No. 12.4. Oferta mercantil del Local 145

Anexo No. 12.5. Orden de Compra de Servicios

Anexo No. 13 LA PLATERÍA LTDA., representada legalmente por ALBERTO SOLARTE ESPARZA

Anexo No. 13.4. Oferta mercantil del Local 68C

Anexo No. 13.5. Orden de Compra de Servicios

Anexo No. 14 TERRANOVA TRADE WORD S. EN C.S. – En liquidación -, representada legalmente por su Liquidadora señora MARÍA TERESA SARDI

Anexo No. 14.4. Oferta mercantil del Local 129

Anexo No. 14.5. Orden de Compra de Servicios

Anexo No. 15 DISEÑOS Y TEXTURAS DE COLOMBIA LTDA., representada legalmente por la señora HEIDI GUTIÉRREZ URREGO

Anexo No. 15.4. Oferta mercantil del Local 131

Anexo No. 15.5. Orden de Compra de Servicios

Anexo No. 16 SMARTCELL DE COLOMBIA LTDA., representada legalmente por el señor ROBERTO FELIPE MEJÍA CAICEDO

Anexo No. 16.4. Oferta mercantil de la Unidad Comercial o Local 83

Anexo No. 16.5. Orden de Compra de Servicios

Anexo No. 16.6. Oferta mercantil de la Unidad Comercial o Local 114

Anexo No. 16.7. Orden de Compra de Servicios.

Anexo No. 17 Certificado de Existencia de la sociedad FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., expedido por la Cámara de Comercio de Cali.

Anexo No. 18 Certificado de Representación Legal de la sociedad FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., expedido por la Superintendencia Financiera

Anexo No. 19 Certificado de Existencia y Representación de la sociedad CENTRAL CONTROL S.A.

Anexo No. 20 PODER otorgado por el señor JUAN MANUEL PUERTO ANZOLA en su calidad de Gerente General y Representante Legal de la sociedad FIDUCIARIA DEL VALLE S.A., a la señora SANDRA MARÍA TENORIO, Representante Legal de Central Control S.A., para que suscriba OFERTA MERCANTIL PARA LA CONCESIÓN DE UNA UNIDAD COMERCIAL.

Anexo No. 31.3 Luis Arturo Arias Oferta comercial folios 72 a 84 del cdno 1.

Anexo No. 31.4 Orden de compra de servicios folios 95 a 96 idem.

Anexo No. 32.4 SMJ Ltda Oferta comercial de folios 103 a 125.

Anexo No. 32.5 Orden de compra folios 127 a 128.

Los linderos del inmueble sobre el cual fue construido el Centro Comercial Jardín Plaza, en mayor extensión, están contenidos en la escritura pública No. 2.907 del 16 de julio de 2.003 de la Notaría Primera de Cali, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con los folios de matrículas inmobiliarias números 370 – 701452 y 370 – 701450.

En las ofertas mercantiles, allegadas al proceso por la parte Convocante, se pactaron las obligaciones de cada contratante y el pago de contraprestaciones económicas, cumpliéndose con los requisitos legales prenombrados referidos a que la oferta comercial debe contener todos los requisitos que caracterizan el contrato de concesión de locales comerciales, que en concreto, son linderos especiales de cada espacio dado en concesión, obligaciones a cargo de cada contratante y modalidades de pago de las contraprestaciones a favor de la sociedad Concedente.

La identificación del inmueble donde se construyó el Centro Comercial Jardín Plaza 2101, como de los locales comerciales ofrecidos, junto a las condiciones en las cuales se hizo la oferta consta en los documentos aportados por la parte Convocante como pruebas documentales aportadas como anexos de la Demanda, antes relacionados.

Advierte el Tribunal que dentro del proceso no existió duda sobre la ubicación de los locales dados en concesión a los Convocantes de acuerdo a los hechos de la Demanda y a su contestación, ni sobre la aceptación de las condiciones de la oferta comercial, como son las prestaciones a cargo de los concesionarios, en otras palabras, no existió ningún reproche a la identificación de los inmuebles, tampoco hay incertidumbre para el Tribunal sobre la existencia y perfeccionamiento de los contratos de concesión de locales comerciales, que son atípicos en nuestra legislación y consensuales en los términos del artículo 824 del nuestro Estatuto Comercial, significando que fueron perfeccionados entre las partes desde el momento que aceptaron la oferta comercial a través de la firma de las órdenes de compra, consentimiento, posteriormente, ratificado por el cumplimiento defectuoso de las obligaciones a cargo de la mayoría de Convocantes y por el desarrollo de actividades comerciales en cada uno de los locales dados en concesión, hechos debidamente acreditados en este trámite arbitral.

De la lectura de la totalidad de las ofertas comerciales se evidencia que la voluntad y el consentimiento expresado por el proponente son claros, expuestos y específicos, en el sentido de que las ofertas se efectuaron sobre unos contratos de concesión de locales comerciales concretos en el ya nombrado Centro Comercial y no en otro.

Las ofertas se refieren a un proyecto de negocio jurídico consistente en la entrega de la simple tenencia de las unidades comerciales a cambio del pago de una prima y de una contraprestación económica acordada mediante la fijación de una suma fija mensual, más otra suma variable dependiente del volumen de las ventas, dentro de unas condiciones limitadas de uso y decoración fijadas por la Concedente.

Para el Tribunal se encuentran acreditados los requisitos de existencia de los contratos de concesión, que son bilaterales, onerosos, conmutativos, atípicos, de tracto sucesivo y consensuales.

De la lectura de las ofertas, de las órdenes de compra y de las ejecuciones de los contratos, no se evidencian características que puedan asimilarlo al contrato de arrendamiento de locales comerciales, ni que esa haya sido la voluntad de los contratantes, ni tales consideraciones están contenidas en las pretensiones de la Demanda arbitral, que son una especie de camisa de fuerza para el Juez.

No se allegaron al trámite arbitral pruebas tendientes a acreditar que la intención de los Convocantes no haya sido la celebración de un contrato de concesión de locales comerciales y si la celebración de contratos de arrendamiento de locales comerciales, la actitud pasiva de los Convocantes no puede constituirse en una fuente de derechos, por razones legales y de seguridad jurídica.

En los interrogatorios de parte llevados a cabo, ningún Demandante negó su intención de obligarse, pero, es evidente la percepción de los Convocantes de que las contraprestaciones económicas a su cargo resultaron a la postre muy onerosas, dadas sus ventas promedio, afirman que sus ventas se afectaron por el incumplimiento de promesas de parte del Oferente en relación con las características del Centro Comercial, como fue la ubicación final de algunos espacios asignados a las anclas, como de las fechas en que debían entregarse, aseveraciones sobre las cuales no hay acerbo probatorio en el proceso.

Con el fin de poner en común los conceptos básicos de los negocios jurídicos materia de este proceso arbitral es conveniente citar las definiciones contenidas en el texto de las ofertas mercantiles entregadas a los Convocantes:

“CONTRAPRESTACIÓN: Es la suma mensual variable que EL CONCESIONARIO se compromete a pagar mensualmente a LA CONCEDENTE durante la vigencia de esta CONCESIÓN por la utilización de la unidad comercial.”

“PRIMA: Es el valor que EL CONCESIONARIO acepta expresamente cancelar a LA CONCEDENTE, por una sola vez, por el derecho a vincularse a JARDÍN PLAZA y que se le asigne la tenencia de una unidad comercial para el desarrollo de una Actividad Comercial lícita previamente convenida,. Para todos los efectos del presente contrato la PRIMA se cancela por parte de EL CONCESIONARIO por una sola vez y en los términos y condiciones estipulados en la cláusula cuarta.”

Para el Tribunal las obligaciones de los Concesionarios de someter el uso de los espacios comerciales dados en concesión a políticas de promoción, mercadeo, vitrinismo y de acceso a los espacios, como también la modalidad de pago de los concesionarios, constituyen elementos de la esencia del contrato de concesión, es inocultable que en los contratos atípicos las partes pueden diseñar los contratos que necesiten de acuerdo a las nuevas tendencias comerciales, que sean apropiados para delimitar el marco de su relación contractual, siempre y cuando no desconozcan las normas de orden público.

Dado el contexto de globalización dentro del cual se desenvuelve el tráfico comercial, la realidad económica no puede ser desconocida por el derecho, las necesidades jurídicas generadas por nuevas operaciones comerciales han creado distintas modalidades contractuales, como ocurre con los grandes centros comerciales contruidos en Occidente, bajo la modalidad contractual de la concesión de espacio, caracterizada por la entrega de la mera tenencia de un inmueble por un tiempo determinado a cambio del pago de una contraprestación fijada en función de las ventas del concesionario y con la obligación de ejecutar operaciones comerciales bajo el amparo de comportamientos unificados de los concesionarios, beneficiados por las políticas de mercadeo y promoción diseñadas por cada centro comercial.

Los Concesionarios en la cláusula quinta se obligaron en los siguientes términos:

“El valor de la contraprestación por la tenencia de la Unidad Comercial concedida, lo constituye una suma mensual que cancelará EL CONCESIONARIO a LA CONCEDENTE durante la vigencia de la CONCESIÓN y a partir de la apertura al público de JARDÍN PLAZA o de la apertura de la Unidad Comercial concedida en el evento que dicha apertura sea posterior a la de JARDÍN PLAZA, que EL CONCESIONARIO se obliga a pagar, así:

- a. Un valor mínimo mensual _____ pagadero por mes anticipado, dentro de los diez (10) primeros días de cada mes:
- b. El excedente, si lo hubiere, entre el 8% de las ventas brutas del CONCESIONARIO (descontado el IVA y las comisiones de tarjetas débito y crédito) correspondiente al período mensual pagado y el valor mínimo mensual citado en el punto anterior. Este excedente debe ser cancelado por el CONCESIONARIO en la fecha estipulada para el pago del valor mínimo mensual del mes siguiente”.

Tal modalidad de pago de las contraprestaciones a cargo de los concesionarios, entiende, el Tribunal, es una característica del contrato de concesión de espacio, usualmente establecida en términos de sumas de dinero variables, de conformidad con la práctica comercial, diferente de la remuneración pactada en los contratos de arrendamiento.

La parte Convocante elaboró su estrategia probatoria con pruebas documentales en lo fundamental, como lo reconoce en sus alegatos conclusivos, allegó documentos consistentes en los antecedentes de las negociaciones, las ofertas mercantiles, las órdenes de compra, la aceptación de las ofertas, poderes, certificados de existencia y representación, planos y descripción del centro comercial etc.

A pesar de que no existe pretensión referente a que se declarara que los contratos de concesión vigentes son contratos de arrendamiento de locales comerciales, por tener sus elementos esenciales, o que fueran simulaciones contractuales, supuestamente; el Tribunal se referirá a las características esenciales del contrato de concesión de locales comerciales que lo diferencian del contrato de arrendamiento de locales comerciales.

La oferta comercial partió de la concepción del Centro Comercial Jardín Plaza 2120 como un nuevo concepto de oferta de mercancías, en mezclas prefijadas por el Centro Comercial, encaminado a generar un espacio adecuado a las necesidades de los consumidores, con la apertura de tiendas y áreas de entretenimiento (Tenant Mix) destinadas a ofrecer atractivos a los consumidores con una variedad de productos y servicios específicos y predeterminados, bajo las siguientes características:

Se buscó la convergencia entre los intereses de las partes y las necesidades de los consumidores en un mismo espacio para mutuo beneficio económico.

Las unidades comerciales objeto de la concesión se recibieron a título de mera tenencia.

Los Concesionarios solamente pueden explotar las unidades comerciales con actividades de comercialización de bienes y servicios convenidos con la Concedente originados en una estrategia comercial, concebida por ella, que permite una oferta planificada de determinadas mercancías.

La Concedente podía modificar en cualquier tiempo y por razones de conveniencia las especificaciones generales del desarrollo del Centro Comercial Jardín Plaza durante su construcción.

Los Concesionarios, además de la tenencia de las unidades comerciales, tienen derecho al goce de las zonas de parqueo para clientes y para ellos, baños, vigilancia y teléfonos públicos, entre otros.

Los Concesionarios tienen la obligación contractual de cumplir con la reglamentación, requisitos y reglamentaciones de la Concedente, para el diseño, uso y adecuación de los locales comerciales.

Las unidades comerciales serían entregadas sin acabados.

Los signos distintivos utilizados por los Concesionarios para identificar y promocionar sus bienes y servicios, estarán sometidos a las disposiciones del reglamento interno del Centro Comercial.

Como contra-prestación de los beneficios recibidos por los concesionarios, se causaría a su cargo una contraprestación de valor mensual, integrada por dos elementos: Una suma fija mínima, que, de

otro lado, se incrementaría con otra variable, correspondiente al 8% del excedente liquidado sobre las ventas brutas de los concesionarios.

Los Concesionarios se comprometieron a remitir a la Concedente la información de las ventas brutas mensuales para el cálculo del valor variable de la contraprestación.

Los Concesionarios autorizaron sin reservas a la Concedente para realizar auditorías a los libros de contabilidad de los primeros, con la finalidad antes indicada.

Corresponde a los Concesionarios realizar de manera eficaz su actividad comercial, ofreciendo excelente atención, calidad, cantidad, variedad de mercancías y precios, de suerte que alcance los logros alcanzados por otros Concesionarios en establecimientos de igual categoría y especialidad.

El acceso de los Concesionarios a sus unidades comerciales se produciría en horas hábiles laborales definidas por el Concedente.

El derecho de la Concedente a ejercer en cualquier momento el control sobre la iluminación y diseño de las vitrinas en la parte interior de las unidades comerciales.

La apertura al público de las unidades comerciales debería tener lugar por parte de los Concesionarios en la fecha estipulada para la inauguración del Centro Comercial.

La obligación de los Concesionarios de participar activamente en las campañas promocionales del Centro Comercial y efectuar descuentos sobre sus mercancías, productos y servicios.

El pago de una prima, no solo por el derecho a vincularse al Centro Comercial Jardín Plaza sino también por la asignación de la tenencia de las unidades comerciales para el desarrollo de sus actividades mercantiles convenidas previamente con la Concedente. El contrato es *intuite personae*.

La duración de los contratos se estableció por espacio de cinco (5) años, no prorrogables ni renovables.

A juicio del Tribunal es claro que la entrega de la tenencia de los locales comerciales en las condiciones antes indicadas, evidencian diferencias sustanciales con el contrato de arrendamiento de locales comerciales regulados en los artículos 515 y siguientes del Código de

Comercio, dada la injerencia del Concedente, en la promoción de ventas, contabilidad de los concesionarios, manejo de imagen del centro comercial, injerencia de control diario de ventas, pago de contraprestaciones mensuales compuesta de una parte fija y de otra variable, horas de atención al público fijada por el Concedente, cumplimiento obligatorio de los manuales de vitrinismo, bajo políticas comunes a todos los concesionarios, formar parte de una estrategia de mezcla de áreas de entretenimiento con tiendas que ofrecen mercancías de marcas predeterminadas, (Tenant Mix) destinadas a brindar en la medida del desarrollo del proyecto variedad de productos y servicios con destinación específica y especializada.

Las concesiones brindan a los Concesionarios mejores condiciones de seguridad que las que tiene a su alcance un comerciante individual, que implica, en parte, el sacrificio de su independencia económica, elemento que es propio de los contratos de concesión. La Concedente establece una relación de negocios con comerciantes autónomos, durante el término del contrato que muestran un interés recíproco en maximizar su provecho por la vía de la optimización de las ventas de sus productos, hecho del cual la Concedente derivaría beneficios por la vía del mayor valor de la contraprestación a su favor.

El tratadista Román Lagazzi Aravena dice: “Siendo el contrato de concesión una delegación de actividad, el control de dicha actividad por el Concedente es un elemento esencial, el que se manifiesta en la posibilidad de reglamentación y de vigilancia y es consecuencia de que el Concedente necesita uniformar la actividad del concesionario y por tal razón se reserva la facultad de controlarlo, así como también la de modificar las condiciones en que presta la actividad en ciertos aspectos, como por ejemplo precios, descuentos, materiales o mercadería a utilizar en la prestación, utilización de los emblemas e insignias del Concedente”. (Laudo arbitral citado).

Por las anteriores razones, el Tribunal, considera que no es razonable jurídicamente afirmar que los contratos de concesión de espacios para actividades comerciales sean inexistentes o que tienen elementos esenciales del contrato de arrendamiento.

Puede concluir el Tribunal que las diferencias entre los contratos de concesión de espacios y el contrato de arrendamiento de locales comerciales son evidentes y esenciales, dados los criterios de uniformidad, diversidad y eficacia, regulación del uso de los espacios dados en concesión, las modalidades de pago de las contraprestaciones, la injerencia del Concedente en el control diario de las ventas efectuadas por el concesionario, que desvirtúan su inexistencia contractual y que lo diferencian de los contratos de arrendamiento.

7. TRANSACCIONES LLEVADAS A CABO POR LAS PARTES DURANTE EL TRÁMITE ARBITRAL.

Mediante autos Nos. 17 de fecha cuatro (4) de agosto de dos mil ocho (2.008) y No 19, también de veinticinco (25) de agosto de dos mil ocho (2.008) el Tribunal aceptó las transacciones con los Convocantes Claudia Vanessa Marquez Lozano y “Terranova Trade World & CIA S. EN C. S. (EN LIQUIDACIÓN), quienes a partir de la ejecutoria de dichas providencias quedaron desvinculados del proceso arbitral.

7.1. OBJECIONES A LOS CONTRATOS

Ofertas mercantiles como contratos de adhesión.

Argumenta la Convocante que la Concedente elaboró las minutas de las ofertas mercantiles, como aceptó en su declaración por la testigo Sandra María Tenorio, representante legal de Central Control S.A., contratos a los cuales adhirieron los Convocantes.

En los interrogatorios de parte de los Convocantes rendidos en el proceso, algunos aceptaron haber leído los documentos suscritos y otros confesaron que ni siquiera dieron lectura al contrato, mostrando un comportamiento negligente ajeno al de un buen hombre de negocios, siendo evidente el desinterés en el conocimiento del texto del contrato, a pesar de que en los interrogatorios de parte reconocieron su carácter de comerciantes, y aceptaron no haber recurrido a expertos asesores jurídicos, para hacer análisis de riesgo de los negocios que emprenderían; afirmaciones que de ninguna manera desvirtuaron las obligaciones adquiridas al haber aceptado las ofertas comerciales, aún tratándose de contratos de adhesión.

Afirma la señora apoderada de los Convocantes que el móvil de las aceptaciones, fue unas supuestas ofertas del Centro Comercial Jardín Plaza, de ofrecer altos niveles de ocupación de los espacios por comerciantes de reconocido prestigio, en sitios estratégicos predeterminados al momento de abrir sus puertas al público; a pesar de que en las ofertas mercantiles, la Concedente se reservó el derecho de introducir modificaciones, que inclusive podrían comprender obras para modificar los diseños iniciales.

Para el Tribunal es claro que los Convocantes no formularon reproches a los contratos, que recibieron y ocuparon las unidades comerciales objeto de los contratos de concesión, que adecuaron los locales y los enlucieron, que dotaron las unidades comerciales de

mercancías, que cumplieron, parcialmente, con la obligación de pago de la contraprestación; algunos pocos lo continuaron haciendo durante este proceso, que las facultades contractuales de la Concedente de intervención en la operación comercial de los Concesionarios nunca fueron contradichas, que la Convocada recibió los pagos de las contraprestaciones que fueron registradas en la contabilidad del fideicomiso y debidamente probados en el dictamen pericial efectuado por la señora perito Dra. Myriam Caicedo, obrante a folios 50 y s.s. del cuaderno doce (12).

8. HECHOS RELEVANTES DE LA DEMANDA

Para efectos metodológicos, el Tribunal se pronunciará, con énfasis, sobre los hechos de la Demanda que tengan concordancia con las pretensiones, sin embargo hará consideraciones sobre los principales temas abordados por la Demanda, aunque no se hayan formulado pretensiones sobre ellos:

Inicialmente, a juicio del Tribunal, es necesario analizar la legitimidad en la causa por activa de los Convocantes para controvertir actos jurídicos y contratos en los cuales no han sido partes y sobre los cuales hay presunción de validez y, luego, estudiar la naturaleza jurídica del contrato de concesión de uso de locales comerciales y su autonomía frente a los contratos fiduciarios en los cuales no fueron parte los Convocantes.

La legitimación en la causa la entiende el Tribunal como el derecho que le asiste a alguien para controvertir una situación contractual o extracontractual, significando que no es un derecho erga homines, *La legitimación en la causa, ha dicho el profesor Hernando Devis Echandía, en su obra Compendio de Derecho Procesal, Teoría General del Proceso, tomo 1, Decimotercera Edición 1994, ED. DIKE,:* “...Se refiere a la relación sustancial que se pretende que existe entre las partes del proceso y el interés sustancial en el litigio o que es objeto de la decisión reclamada... Creemos que se precisa mejor la naturaleza de esa condición o calidad o idoneidad; así en los procesos contenciosos, la legitimación en la causa consiste, respecto del Demandante, en ser la persona que de conformidad con la Ley sustancial está legitimada para que por sentencia de fondo o mérito se resuelva si existe o no el derecho o la relación jurídica sustancial pretendida en la Demanda...”, para el Tribunal es evidente que no existe ninguna ley sustancial que faculte a los Convocantes para controvertir las relaciones establecidas en escrituras públicas que no los afectan y que no han sido objeto de pretensiones en donde se cuestione su validez en este proceso y que gozan por mandato legal de la presunción de legalidad, por una parte, por la otra, considera el Tribunal que es incompetente para hacer pronunciamiento sobre los

contratos fiduciarios, poderes, etc., atacados por la señora apoderada de los Convocantes, cuando sus otorgantes y mandantes y mandatarios no son partes en este trámite arbitral.

A pesar de las consideraciones anteriores, el Tribunal se referirá, brevemente, a varias pruebas documentales aportadas por la parte Convocante y reiteradamente invocadas en el trámite procesal.

La escritura pública No. 2.101 del 26 de mayo de 2.003 de la Notaría Primera del Círculo de Cali, fue otorgada por personas distintas a los Convocantes y de su texto la parte Convocante manifiesta que no contemplaba como parte de su objeto la celebración de contratos de concesión, concluyendo que la Fiduciaria Corficolombiana S. A. carecía de autorización para tal efecto. En este punto, considera el Tribunal, que a los Convocantes no les asiste legitimidad en la causa para controvertir un acto jurídico contractual del cual no han sido partes o han derivado derecho que cuestione la validez del contrato de concesión que existió, en el evento en que el Tribunal accediera a la solicitud de la ilustre abogada incurriría en la violación a derechos fundamentales de quienes no han sido aquí Demandados.

Mediante la escritura pública No. 2.101 del 26 de mayo de 2.003 de la Notaría Primera, otorgada entre la Corporación Financiera del Valle S. A. y la Fiduciaria del Valle S. A., la primera en calidad de fideicomitente y la segunda como fiduciaria, celebraron un contrato de fiducia mercantil de administración a partir de la transferencia para la constitución de un patrimonio autónomo de dos (2) lotes de terreno con destino a la realización de proyectos urbanísticos.

Se pactó en su cláusula primera:

“El presente Contrato de Fiducia tiene por objeto que **LA FIDUCIARIA** administre, como titular del derecho de dominio de los inmuebles fideicomitidos, permitiendo su disposición y utilización en Proyectos de desarrollo urbanístico, en los cuales **EL FIDEICOMITENTE** actúe como inversionista directamente o como aportes del propio Patrimonio Autónomo aquí constituido, bajo cualquier modalidad de inversión o cuentas en participación o aportes de capital en especie. Los bienes fideicomitidos podrán ser aportados a proyectos que implican la venta en bloque de diferentes unidades o lotes a través de mecanismos de titularización o remates globales de bienes, o a la constitución de fondos inmobiliarios dentro de las condiciones permitidas en la ley. Para todos sus efectos el presente fideicomiso se denominará **FIDEICOMISO LOTE CARRERA 100 S.J.**” La Convocante asevera que hay ausencia de facultades de parte de la

fiduciaria para la realización de las ofertas mercantiles destinadas a los Convocantes para la celebración de contratos de concesión, como antes se consideró, esa afirmación nada tiene que ver con las pretensiones de la Demanda arbitral y por tal motivo la desechará el Tribunal.

Si tal afirmación estuviera contenida en las pretensiones de la Demanda, encontraríamos que el artículo 1.266 del Código de Comercio dispone:

“El mandatario no podrá exceder los límites de su encargo. Los actos cumplidos más allá de dichos límites solo obligarán al mandatario, salvo que el mandante los ratifique... “.

En consecuencia, en la hipótesis de extralimitación del mandato, lo actuado tendría poder vinculatorio mediante la ratificación de los actuado por parte del mandatario, como efectivamente ocurrió; situación que está muy lejana de la inexistencia de los negocios jurídicos celebrados, por tanto, al Tribunal no le corresponde pronunciarse sobre asuntos que no son objeto de las pretensiones; sobra advertir que todas las actuaciones llevadas a cabo para la construcción del Centro Comercial Jardín Plaza fueron ratificadas..

9. Afirma la Convocante que en los poderes utilizados por la sociedad Central Control S. A., otorgados por la Fiduciaria Corficolombiana, no se mencionó que lo hacía como vocera legal y administradora del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza.

Las consideraciones anteriores son suficientemente razonables para refutar tales aseveraciones.

No hay duda de que los destinatario de los poderes fueron la señora Sandra María Tenorio como persona natural y como representante legal de la sociedad Central Control S. A., documentos donde efectivamente la Fiduciaria no manifiesta, expresamente, obrar como vocera y administradora, sociedades que se involucran en la presentación de las ofertas mercantiles, hecho constitutivo de un defecto que no tiene el peso jurídico suficiente para afectar la existencia de los actos y contratos hechos en ejercicio de ellos, dadas las ratificaciones acreditadas dentro del proceso, la autonomía de las ofertas y de los contratos de concesión resultantes, la presunción de validez de los contratos contenidos en las escrituras públicas criticadas y los razonamientos antes expresados.

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, la Sra. Sandra Tenorio, en su condición de representante legal de Central Control, dentro del supuesto planteado en la Demanda, aquí referido, pudo haber actuado como agente oficioso, suscribiendo los contratos de concesión, siendo válidamente ratificadas todas sus gestiones el 29 de junio de 2.007 por la Fiduciaria Corficolombiana S. A. como vocera legal y administradora del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, antes Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza, identificado como Anexo 6º del escrito de contestación de la reforma de la Demanda. Tal ratificación, a juicio del Tribunal, produce efectos retroactivos, respecto de las gestiones adelantadas para la promoción del Centro Comercial y realización de las ofertas comerciales y perfeccionamiento de los contratos de concesión, tratándose de contratos consensuales atípicos e independientes del contrato de fiducia.

Como lo determinó la perito contable y financiera en el dictamen pericial que rindiera en el proceso, como se lee a folio 37 del cuaderno No. 12, así:

“Los dineros recibidos por concepto de primas, contraprestaciones y administración siempre se han consignado hasta la fecha, en la cuenta del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, mediante orden impresa en la factura ·Girar cheque a nombre de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S. A. fideicomiso Centro Jardín Plaza y favor consignar en la cuenta corriente Banco de Bogotá No. 142-0188-2 a nombre de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S. A. FIDEICOMISO JARDÍN PLAZA NIT: 800.256.769-6 y enviar copia de la consignación con timbre vía fax al No. 3247222 EXT 107”. (Sic)

Agrega la experticia que a partir del 1º de julio de 2.007 la facturación y registro contable por todo concepto se efectúan en la sociedad Jardín Plaza S. A., pero aclara que los dineros son recibidos por el fideicomiso en mención.(C. 13 Fl.38)

Habiéndose acreditado las manifestaciones de voluntad de ratificación de los pactos por parte de la Fiduciaria Corficolombiana S.A., es imposible desconocer que actuó como vocera legal y administradora del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, antes Centro Comercial Jardín Plaza.

La voluntad de las partes en la celebración del contrato de concesión de espacios comerciales es evidente y de la lectura del dictamen pericial, obrante a folios 35 y 55 del cuaderno 12 se evidencia su validez jurídica dadas sus características, entre ellas,

sobre todo la de la consensualidad, dada la ocupación de los espacios concedidos por parte de los Convocantes.

10. La Convocante, insistentemente, invoca el criterio de la Superintendencia Financiera de Colombia para cuestionar la legalidad de los contratos de concesión, argumentando que en todas sus actuaciones la entidades fiduciarias que obren por cuenta de un patrimonio autónomo deben hacer expresa esta circunstancia, que ello no ocurrió, estrictamente dentro del diseño y suscripción de los contratos de concesión. Para el Tribunal el análisis debe de hacerse desde una perspectiva olística que involucre la naturaleza del contrato de concesión de espacios comerciales, que como antes se dijo es consensual, bilateral, oneroso y de tracto- sucesivo y los requisitos exigidos para su validez se dieron y acreditaron dentro de la ejecución de los contratos de concesión, como lo evidencian la prueba pericial y las consideraciones del Tribunal.

11. Afirman los Convocantes a través de apoderada que el Centro Comercial no se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, y que los cobros por concepto de gastos de administración son improcedentes.

Es indiscutible que en las ofertas mercantiles se hizo referencia reiterada a la existencia del reglamento de propiedad horizontal que no está acreditada, como fue aceptado por la Sra. Sandra Tenorio en su diligencia de interrogatorio de parte como representante legal de Central Control S.A. Para el Tribunal el artículo 1º de la Ley 675 de 2001 define la propiedad horizontal así: "...la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad". A juicio del Tribunal los elementos que estructuran la propiedad horizontal no concurren en el Centro Comercial Jardín Plaza este caso, en la medida que el Centro Comercial tiene un solo folio de matrícula inmobiliaria y no se han conformado unidades jurídicamente independientes.

Para el Arbitro la existencia de un Reglamento de Propiedad Horizontal en el Centro Comercial Jardín Plaza, no es requisito para que no se pudiera efectuar el cobro de la cuota de administración, ni constituye un incumplimiento, grave, contractual por parte de la Concedente, y entiende el Tribunal que tal obligación puede nacer a la

vida jurídica por un acto bilateral y consensual, como efectivamente ocurrió

Agrega el Tribunal, que la existencia o no de reglamento de propiedad horizontal como fuente de obligaciones tampoco es un tema, independiente, no vinculado a las pretensiones de la Demanda, en la medida en que la pretensión principal es la declaración de la inexistencia de la oferta comercial y del contrato de concesión y como consecuencia de la anterior, solicita se le hagan los reintegros y pagos de indemnizaciones correspondientes.

12. Condicionada al éxito de la primera pretensión de inexistencia de la oferta de contrato y del contrato de concesión, solicita la Convocante le reintegren los valores cancelados por concepto del pago de la denominada prima a todos sus poderdantes, debido a la ilegalidad de su cobro, porque, solamente, tiene existencia legal en los contratos de arrendamiento de establecimientos comerciales.

El artículo 1494 del Código Civil dice que las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones,...ya por disposición de la ley.....". En el tema del origen de la obligación de pagar la aquí llamada prima, esta obligación, entiende el Tribunal, nació como consecuencia de un acto consensual, sin embargo, a pesar de no ser una pretensión autónoma de la pretensión principal, en cuanto se solicita se ordene su reintegro como consecuencia de la primera pretensión, hará algunas consideraciones al respecto.

DE LA PRIMA PAGADA POR LOS CONCESIONARIOS.

Presentada y contestada la Demanda, la Parte Convocante sustituyo el libelo inicial y, en el nuevo escrito adujo como fundamento del mismo, los siguientes hechos.

- a) Ilegalidad del cobro de la Prima (Páginas 11 y 25)
- b) Condiciones inequitativas.
- c) Que no se trata de un "Contrato e Concesión" sino de arrendamiento (Página 17) Que hubo incumplimiento de los convenios o términos precontractuales.
(Página 13)

- d)) Que hubo incumplimiento de los convenios o términos precontractuales.(Página 13)
- e) Inexistencia del “Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza. (Página 20)
- f) Inexistencia de poder o poder mal otorgado. (Páginas 22 y s. s.)
- g) Inexistencia del “Régimen de Propiedad Horizontal” (Página
- h) Abuso de Posición Dominante (Página 30); e
- i) Inexistencia del Negocio Jurídico (Página 33)

Con fundamento en los hechos que quedan relacionados, los Convocantes formularon una Pretensión única, de cuyo acogimiento dependería la prosperidad de los otros pedimentos.

Repetimos el texto ya transcrito, cuyo tenor literal es el siguiente:

1º) Pido se DECLARE LA INEXISTENCIA DE LA OFERTA MERCANTIL y del CONTRATO DE CONCESIÓN derivado de ella- suscritos por mis poderdantes- y por lo tanto la inexistencia de toda relación contractual.

2º) Como consecuencia de tal declaración se disponga ordenar a las sociedades Demandadas o Convocadas a reintegrar a mis mandantes las sumas respecto a la adecuación de los locales que les fueron entregados en obra negra.

3º) Se ordene a la parte Demandada el reintegro de los dineros que mis poderdantes entregaron a FIDUVALLE S.A. Y/O CENTRAL CONTROL S.A., por concepto de primas.

4º) Se ordene a la Demandada el reintegro del valor correspondiente a lo cancelado por mis clientes, por concepto de renta o la mal llamada contraprestación económica.

5º) Se ordene a la parte Demandada o Convocada el reintegro del valor correspondiente que por concepto de administración cancelaron mis poderdantes.

6º) Se ordene a la parte Demandada el pago a favor de mis mandantes de la indemnización por daño emergente y por lucro cesante.

7º) Se ordene a la parte Demandada a reintegrar el valor cobrado por concepto de intereses a algunos de mis clientes, los cuales serán demostrados por medio de la inspección y exhibición que más adelante solicito.

8º) Igualmente se ordene a la sociedad Demandada al pago de los intereses sobre todas las sumas anteriores, decretados a la máxima legal vigente.

9º) Se condene a la sociedades Fiduciaria Corficolombiana S.A. y Central control S.A., solidariamente, al pago de todos los gastos de instalación y funcionamiento del Tribunal de arbitramento, así como al pago de los demás gastos y costas procesales.

El rechazo de la súplica principal haría innecesario el estudio de las otras pretensiones porque, en los términos de la Demanda, el Tribunal sólo podría acogerlas en el evento de haber encontrado probada la inexistencia del contrato.

Este Tribunal encuentra absolutamente limitado su campo de acción porque, aún encontrando probados los hechos que determinarían que acogiera favorablemente alguna, o algunas de las pretensiones de los Convocantes, no puede sentenciar acorde con tales presupuestos porque, al hacerlo, se estaría pronunciando con fundamento en lo “no pedido” o “más allá de lo pedido”.

Estimamos obligatorio referirnos a los hechos que fundamentarían las pretensiones que, en beneficio de todos sus poderdantes, formuló la Parte Actora.

a) Ilegalidad del cobro de la Prima.- Sobre la prima, presentaremos consideraciones al final del repaso de la acción que decide este Laudo.

b) Condiciones inequitativas.- Las condiciones del contrato, cualquiera sea la naturaleza del mismo, fueron convenidas por las Partes y, en el evento de que circunstancias especiales, que deban ser consideradas por el Juzgador, las hubieren modificado en forma tal que merecieren ser variadas por sentencia, no se formulo la solicitud alegando hechos anteriores o posteriores a la celebración del contrato, sino haciendo depender su consideración en forma exclusiva de la declaratoria de inexistencia del vínculo que unió a las Partes.

- c) **Que no se trata de un “Contrato de Concesión” sino de un “Contrato de Arrendamiento”.** Respetable argumentación pero, únicamente procedería su examen si, como pretensión principal o subsidiaria, se hubiera hecho la correspondiente solicitud.
- d) **Incumplimiento de Términos Precontractuales.** El Tribunal considera que no le compete entrar a señalar hechos constitutivos de “incumplimientos” porque la acción no se basa en la violación de las obligaciones de las Partes, sino en la “inexistencia del contrato”, aunque el material probatorio acercado al proceso, acredita que ninguna de las Partes cumplió todos los compromisos contraídos.
- e) **Inexistencia del “Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza**
- f) **Inexistencia de poder o poder mal otorgado**
- g) **Inexistencia del “Régimen de Propiedad Horizontal”**
- h) **Abuso de Posición Dominante**

En lo que atañe a los cuatro (4) últimos literales, el Tribunal se remite a lo expuesto sobre la materia en las páginas anteriores.

La procedencia de las pretensiones de la Parte Convocante, amerita los siguientes comentarios.

CONTRATO DE TRACTO SUCESIVO. Cualesquiera sea la relación que vinculó a las Partes y, como ellas lo aceptan, se trata de un “Contrato de Tracto Sucesivo”.

1º) El Tribunal estima que, no es, ni sería procedente el reintegro de las sumas pagadas por la adecuación de los locales que fueron entregados en obra negra, porque dichas adecuaciones fueron fruto de la libre voluntad de cada uno de los Convocantes y, hubo lugar a ellas porque, sin las debidas adecuaciones, ninguno de los negocios previstos habría podido funcionar.

2º) El Tribunal estima que, no es, ni sería procedente el reintegro de las sumas pagadas, por concepto de renta o la mal llamada contraprestación económica, simplemente porque, nadie debe disfrutar

gratuitamente de un inmueble destinado a la explotación de un negocio. Ello sería “Enriquecimiento Indebido”.

3º) El Tribunal estima que, no es, ni sería procedente el reintegro de las sumas pagadas, por concepto de administración, por las mismas razones expuestas en el numeral anterior..

4º) Tribunal estima que, no es, ni sería procedente ordenar el de la indemnización por daño emergente y por lucro cesante, por la doble razón de que, acorde con la Demanda, se condiciona esta petición a la prosperidad de la declaración de Inexistencia del Contrato y porque, no aparecen probados ni el lucro cesante ni el daño emergente.

5º) Tribunal estima que, no es, ni sería procedente ordenar el reintegro del valor cobrado o pagado por concepto de intereses, porque ellos son exigibles cuando hay mora en el cumplimiento de la obligación de pagar una suma de dinero.

6º) En cuanto al pago de intereses sobre las presuntas sumas debidas a los Convocantes y la condena en Costas, la ley precisa cuando proceden unas y otras y a su texto se atenderá el Tribunal.

PRIMA A CARGO DE LOS CONCESIONARIOS.

La prestación denominada “Prima”, cuya devolución reclaman los Convocantes, está reglamentada en la cláusula CUARTA de la “Oferta Mercantil”, en cuyo PARÁGRAFO DOS se lee:

PARÁGRAFO DOS.- En todo caso EL CONCESIONARIO podrá comercializar la prima de acuerdo con los numerales 15.4, 15.6 y 16.2 de las cláusulas décima quinta y décima sexta respectivamente, e la presente OFERTA.

A su turno, las estipulaciones citadas tienen el siguiente texto:

“15.4 Una vez finalizada la Concesión, no habrá lugar a reembolso alguno de parte de la CONCEDENTE por concepto de prima; pero el CONCESIONARIO, podrá negociarla de acuerdo al numeral 15.6 de la presente cláusula”

15.6 LA CONCEDENTE, informará a EL CONCESIONARIO seis (6) meses antes del vencimiento de la Concesión si se realizará una nueva oferta para la Concesión de la unidad comercial: de no ser así, EL CONCESIONARIO tendrá la opción de buscar un nuevo CONCESIONARIO, dentro del término restante para la finalización de la CONCESION, para ocupar la unidad comercial de Jardín Plaza correspondiente y LA Concedente le reconocerá a EL CONCESIONARIO el noventa por (90%) del pago efectivo de la prima que realice el NUEVO CONCESIONARIO

16.2 POR PARTE DEL CONCESIONARIO: EL CONCESIONARIO podrá dar por terminada en forma unilateral y anticipada LA CONCESION, evento en el cual, es indispensable que EL CONCESIONARIO presente a LA CONCEDENTE, un nuevo concesionario que deberá ser previamente aprobado por la misma, quien le reconocerá a EL CONCESIONARIO que quiere terminar la CONCESION, el noventa (90%) del pago efectivo de la prima que realice el nuevo concesionario”

Presentada la Demanda inicial, el apoderado entonces de “Central Control S. A.” y “Fiduciaria Corficolombiana S. A.”, dio respuesta a este acápite de la Demanda, en los siguientes términos:

“En relación con el hecho No. 4 de la Demanda y el hecho No. 4 de la adición: No es cierto. La redacción de este hecho de la Demanda, reiterada en su escrito de adición, constituye el primer ejemplo de lo que afirmo en la consideración preliminar de la presente contestación. La apoderada de los Convocantes se limita a realizar afirmaciones generales, sin parar mientes en aportar pruebas que soporten su dicho. Veamos por qué:

Por una parte, el compromiso de adecuar la unidad comercial que es entregada en Concesión no constituye una prestación inequitativa, dado que la estructura económica de la Concesión se basa precisamente en la posibilidad que tiene el comerciante de adecuar el espacio que se le entrega en Concesión de acuerdo con las especiales características de su negocio.

Así mismo, no es cierto que el valor convenido por concepto de prima carezca de fundamento legal, el solo hecho de estar convenido en un contrato lo convierte en ley para las partes en los términos del artículo 1602 del Código Civil. Por otra parte, este valor tiene un fundamento económico claro y específico pues constituye la remuneración por el compromiso correlativo que asume la parte Concedente de reconocer a los concesionarios, en este caso a los Convocantes, los siguientes derechos: (i) el derecho a instalar en el espacio comercial un establecimiento de comercio de su propiedad durante la vigencia del contrato; y (ii) el derecho de propiedad sobre un intangible consistente en el reconocimiento o

posicionamiento que la unidad comercial logre dentro del centro comercial (acreditación comercial) derecho que es susceptible de ser negociado.

*Prueba de que la prima es un activo por el cual pagó el comerciante, y que desde luego es de su propiedad, la constituye el hecho de que algunos comerciantes en su condición de Concesionarios originales de unidades comerciales en el Centro Comercial Jardín Plaza han transferido a terceros dicho activo mediante actos jurídicos válidos registrados ante la sociedad fiduciaria, tal como se evidencia en los siguientes documentos que se entregan como **ANEXO No. 2** del presente escrito:*

- a) El señor Jesús Rodrigo Duque vendió la prima de la unidad comercial No. 43 (factura de compraventa de Fiduciaria del Valle S.A. No. CJP140, factura de compraventa de Central Control S.A. No. 6164 y factura de compraventa de Central Control S.A. No. 6164).*
- b) La sociedad Calzarenas Ltda. vendió la prima de la unidad comercial No. 43 (factura de compraventa de Fiduciaria del Valle S.A. No. CJP026, factura de compraventa de Jardín Plaza S.A. No. JP-002116).*
- c) La señora Diana Lucía Arbeláez Restrepo vendió la prima de la unidad comercial No. 87 (factura de compraventa de Fiduciaria del Valle S.A. No. CJP166, factura de compraventa de Jardín Plaza S.A. No. JP-002616).*
- d) La sociedad Inversiones Lassner Ltda. vendió la prima de la unidad comercial No. K25 (factura de compraventa de Fiduciaria del Valle S.A. No. CJP066, factura de compraventa de Centra Control S.A. No. 3015).*
- e) La sociedad PALL S.A. vendió la prima de la unidad comercial No. K30 (factura de compraventa de Fiduciaria del Valle S.A. No. CJP057, factura de compraventa de Centra Control S.A. No. 001891).*
- f) La señora Ana Carmenza David vendió la prima de la unidad comercial No. 133 (factura de compraventa de Fiduciaria del Valle S.A. No. CJP027, factura de compraventa de Central Control S.A. No. 1894).*
- g) La sociedad Milenium Connection E.U. vendió la prima de las unidades comerciales Nos. 27 y 28 (factura de compraventa de Fiduciaria del Valle S.A. No. 002, factura de compraventa de Centra Control S.A. No. 001892).*
- h) El señor Jorge Hernando Salazar vendió la prima de la unidad comercial No. 177 (factura de compraventa de Fiduciaria del Valle S.A. No. CJP038, factura de compraventa de Jardín Plaza S.A. No. 1574). “*

Reformada la Demanda, al dar respuesta al nuevo texto, contesto así lo referente a la Prima:

“Así mismo, no es cierto que el valor convenido por concepto de prima carezca de fundamento legal, el solo hecho de estar convenido en un contrato lo convierte en ley para las partes en los términos del artículo 1602 del Código Civil. Por otra parte, este valor tiene un fundamento económico claro y específico pues constituye la remuneración por el compromiso correlativo que asume la parte Concedente de reconocer a los concesionarios, los siguientes derechos: (i) el

derecho a instalar en el espacio comercial un establecimiento de comercio de su propiedad durante la vigencia del contrato; y (ii) el derecho de propiedad sobre un intangible consistente en el reconocimiento o posicionamiento que la unidad comercial logre dentro del centro comercial (acreditación comercial) derecho que es susceptible de ser negociado.

Prueba de que la prima es un activo por el cual pagó el comerciante, y que desde luego es de su propiedad, la constituye el hecho de que algunos comerciantes en su condición de Concesionarios originales de unidades comerciales en el Centro Comercial Jardín Plaza han transferido a terceros dicho activo mediante actos jurídicos válidos registrados ante la sociedad fiduciaria, tal como se evidencia en los siguientes documentos que se entregan como ANEXO No. 14 del presente escrito.”

Los documentos a los cuales se contrae el anexo No. 14, son los relativos a las negociaciones determinadas bajo los ocho (8) literales, a) a h), individualizadas al responder la Demanda Inicial y, sobra destacar que la respuesta del Apoderado de las entonces Convocadas, constituye “Confesión Judicial”

Pero el hecho al cual me vengo refiriendo no ha sido discutido por las inicialmente Convocadas, ni rechazado por “Fiduciaria Corficolombiana S. A.” y, basta leer la declaración rendida por la señoras Sandra Tenorio quien, como Representante Legal de “Central Control S. A.”, apoderada de “Fiduciaria Corficolombiana S. A.” acepta expresamente en su testimonio que la prima es un activo del Concesionario, sometido a las reglamentaciones de las cuales tratan la “Oferta Mercantil” y su “Aceptación.”

En términos similares se expresa el profesor Ramiro Bejarano Guzmán en el concepto que, sobre este particular rindiera a la Parte Convocada y que ésta allegó a sus Alegatos de Conclusión.

Por lo demás, el Contrato de Concesión, o el que reglamenta las relaciones entre la Convocada y los Convocantes es un claro “Contrato de Adhesión”, como lo acepta y manifiesta su apoderado judicial y, como tal, sus cláusulas oscuras o deficientes, deben ser interpretadas en contra del Acreedor –léase , “Fiduciaria Corficolombiana S. A.” y a favor de los Deudores que, en este caso son los Convocantes.

La reglamentación de los relativo a la Prima, es absolutamente incompleta, casi pudiera calificarse de inexistente pero, lo esencial es que se define como un “Activo del Concesionario”, que la Concedente no le reembolsa directamente, pero que el primero puede negociar durante la vigencia del a Concesión y que, al finalizar el término de la misma o, por lo menos, dentro de los seis (6) meses anteriores a su expiración puede vender, recibiendo el noventa por ciento (90%) del

valor de la negociación, suma que puede ser superior, igual o inferior a lo pagado por él a la Concesionaria.

Acorde con la interpretación anterior, que se ciñe a las escasas estipulaciones sobre la materia, por lo menos cuando la Convocada haya concesionado nuevamente la Unidad Comercial entregada por el anterior Concesionario, éste tendrá derecho a saber el valor de la negociación y a pedir que se le entregue la parte del precio que le corresponde, sin perjuicio de ceder su derecho, compensarlo y, en fin, ejecutar con relación al mismo todos los actos autorizados por el Código Civil y el Código de Comercio.

En el anterior orden de ideas, este Tribunal encuentra que, en el caso del señor Ricardo Arias Martínez, que restituyó el inmueble concesionado o que fuera materia de la negociación en la cual intervino; que pagó el total de la prima y cumplió todas las obligaciones señaladas en el Convenio celebrado y cuya unidad comercial fue nuevamente concesionada, Fiduciaria Corficolombiana S. A.", está en mora de restituirle el noventa por ciento (90%) del valor recibido como precio de la nueva Concesión.

Reitera el Tribunal que, no obstante las evidencias anteriores, le está vedado ordenar el pago o tomar cualesquiera otra determinación sobre "PRIMAS" porque estaría fallando ultra o extra petita, al pronunciarse sobre pretensiones que, aunque contenidas en la Demanda, está sujetas a que se declarase la Inexistencia del Contrato de Concesión, súplica que no se acoge.

13. El artículo 1.524 del Código Civil reza que no puede haber obligación sin una causa real y lícita, que no es necesario expresarla y que la pura liberalidad, constituye causa suficiente, entendiendo por tal el motivo que induce al acto o contrato.

Cuando la causa del contrato no se expresa, como ocurrió, la doctrina y la jurisprudencia, han establecido la presunción legal de que todo contrato la tiene, sobra advertir que es de lógica elemental que los sujetos de derecho ejecuten actos jurídicos con una finalidad concreta y determinada, que se evidencia en los resultados esperados.

Expresa la H. Corte Suprema de Justicia:

"El documento en que consta una obligación, o mejor dicho, el documento que es prueba de una obligación, lo es también y conjuntamente de la causa o causas reales y lícitas de ella, aun cuando no se exprese ninguna. Probada la obligación queda comprobada la causa real o lícita, aunque la parte

*contraria niegue la existencia de tal causa. Quien diga ser simulada o ilícita es quien debe dar la prueba de estos calificativos”.*²

A la luz del procedimiento civil, la carga de la prueba de la ausencia de causa le corresponde a los Convocantes y en todas las pruebas arrimadas al proceso brilla por su ausencia, existen solamente afirmaciones de los Convocantes sin sustento. Las respuestas de los Convocantes en sus interrogatorios de parte se refieren a las expectativas que se le crearon por parte de la Sra. Sandra Tenorio, sin que se hubiera probado fehacientemente obligaciones concretas y plazos de la Concedente sobre el tema. La cláusula vigésima de las ofertas mercantiles declaró expresamente:

“Una vez aceptada LA OFERTA mediante la expedición de la Orden de Compra de Servicios, LA CONCEDENTE y EL CONCESIONARIO, dan cumplimiento a los acuerdos previos o contractuales que se hubieren celebrado entre ellos. En consecuencia, debidamente aceptada la oferta, este documento será el único que consigna un acuerdo total y deja sin efecto cualquier otro acuerdo, verbal o escrito, celebrado entre el CONCEDENTE y EL CONCESIONARIO”.

14. Es importante precisar que las ofertas mercantiles, refiriéndose a las obligaciones de la Concedente, no establecen plazos para la llegada al Centro Comercial de almacenes ancla, ni sobre la reserva de espacios para ellas, ni sobre la ubicación exacta de teatros, el gimnasio, el parque de juegos infantiles, etc, para poder acreditar los incumplimiento de la Concedente que llevan a la Convocante a afirmar la “falsa causa”, pudiéndose concluir que la Convocada no estaba garantizando certeza sobre el éxito comercial de cada uno de los Concesionarios del proyecto, es decir, no se probó que la Concedente generó expectativas de buenos resultados para los comerciantes A PARTIR DE PROMESAS SOMETIDAS A PLAZOS O A CONDICIONES..

Las ofertas comerciales fueron claras en no atar al Concedente a garantizar un diseño no flexible en el Centro Comercial, en la medida en que contractualmente quedó facultado para hacer cambios al diseño del centro Comercial, como por ejemplo en el literal K. del Capítulo D., que dispone:

“Que de ser aceptada LA OFERTA, EL CONCESIONARIO reconoce y acepta el derecho que se reserva LA CONCEDENTE, de modificar en cualquier tiempo y por razones de conveniencia de

² Casación del 18 de octubre de 1.890. Tomo V., pág. 306.

JARDIN PLAZA las especificaciones generales del desarrollo, el nombre, las áreas de cada Unidad Comercial o las zonas comunes que lo conforman y en general cualquier otra modificación que estime conveniente”.

15. En el proceso hay falta de prueba de unas supuestas promesas incumplidas a los Convocantes, por la sociedad Central Control S. A. y/o de la señora Sandra María Tenorio, los supuestos incumplimientos no se concretaron ni determinaron en el tiempo, tampoco aparecen establecidos los daños y perjuicios causados con el incumplimiento de las relaciones preliminares atribuido a la parte Convocada, que distorsionaban el equilibrio de las prestaciones en función del consentimiento expresado por cada uno de los partícipes.

16. Fue arrimado al proceso un documento por medio del cual se le informa a los interesados del Centro Comercial que a su apertura el mismo contará con una ocupación del 100%, hecho que NO OCURRIÓ, como se acreditó dentro del proceso, incumplimiento que nada tiene que ver con la inexistencia o no de las ofertas mercantiles, tratándose de un compromiso incumplido y propio del terreno de la responsabilidad, cuyos efectos negativos correspondería a los Convocantes demostrar para acreditar los daños y perjuicios causados en sus ventas. Pero en este punto no hay pretensión de la Demanda.

Como prueba de oficio, el Tribunal ordenó recibirle testimonio a la Sra. Sandra María Tenorio en su calidad de representante legal de la sociedad Central Control S.A., quien respondió a los interrogantes formulados así:

ÍNDICES DE OCUPACIÓN OFRECIDOS A LOS CONCESIONARIOS.

Dr. FRANCISCO JOAQUÍN CHAVES CAJIAO – Árbitro Único

Sírvase decirnos doctora ¿Cuándo se inauguró el Centro Comercial cuántos locales estaban ocupados cuando se inauguró?

Dra. SANDRA MARÍA TENORIO CALERO

Doctor, el Centro Comercial se inauguró el 30 de noviembre de 2005, estaban colocado el 85% de los locales por contrato, estaba abierto al público en ese momento aproximadamente un 60% de locales durante todo el mes de diciembre y enero siguieron adecuando. En este momento abrimos nosotros con locales concesionados a un 85%, en este momento tenemos un 94.95% colocado.

Yo bien viéndole la carta allí quisiera, yo sé qué pregunta me va hacer sobre el 100% de la colocación y quisiera ir más allá para irle contando exactamente qué es. Esta carta no se le entregó al 100% de los comerciantes, diríamos que más o menos desde el mes de octubre, septiembre de 2005 a finales del 2005, ¿por qué razón?, porque ya después de inaugurado usted ya no necesitaba entregar una carta de estas.

A los comerciantes que están aquí no se les entregaba esta carta, ésta carta si usted la ve está sin nombre y era una carta que se enviaba por correo, ésta es un carta que se aportó a todos los Tribunales de Arbitramento y a todos los fólder de las personas que están aquí y en el otro Tribunal pero si usted me lo permite yo quisiera mostrarle algo en esa carta ... **(Fl. 07-08 C. 13)**

RATIFICACIÓN DE PODERES CONFERIDOS

Dr. FRANCISCO JOAQUÍN CHAVES CAJIAO – Árbitro Único

Por razones que no me corresponde analizar en este momento, debo preguntarle ¿si usted conoce la ratificación de poderes que hiciera el docto Juan Manuel Puerto Anzola, con fecha de junio de 2007, que me permito presentarles

Dra. SANDRA MARÍA TENORIO CALERO

Doctor, yo conozco todas la ratificaciones de poderes que tengo. Tengo ratificaciones del 2007, tengo varias, varios poderes que se me entregaron también, conozco exactamente todo lo que me han entregado, no le puedo decir al pie la letra, porque hay cosas legales donde yo no soy abogada y los revisan mis abogados, pero sí conozco los poderes que me ha entregado la Fiduciaria a Central. **(Fl. 11 C. 13)**

Dr. FRANCISCO JOAQUÍN CHAVES CAJIAO – Árbitro Único

Sin perjuicio de que usted no sea abogada, sírvase explicarme, si usted lo entiende, yo no, si usted no actuó como apoderada de Fiduciaria del Valle, de acuerdo con el primer poder, ¿qué objeto tenía, que en documento posterior le ratificaran el poder?

Dra. SANDRA MARÍA TENORIO CALERO

Sinceramente me lo debían ratificar porque pues, si yo era la representante legal de Central Control, ellos estaban ratificando el poder como que Sandra Tenorio actuaba era como representante legal

de central. No le puedo decir más, porque no sabría más cómo contestarle esa parte sinceramente. **(Fl. 11 C. 13)**

INTERVENCION DE LA SRA. TENORIO EN LAS NEGOCIACIONES
CON LOS CONCESIONARIOS.
CALIDAD EN QUE ACTUÓ LA STRA TENORIO EN LAS
NEGOCIACIONES.

Dr. FRANCISCO JOAQUÍN CHAVES CAJIAO – Árbitro Único

Sírvase decirnos ¿si usted intervino directamente, en las negociaciones con cada uno de los Convocantes de este Tribunal?

Dra. SANDRA MARÍA TENORIO CALERO

Doctor, la persona que comercializaba era yo, no podía haber intervenido otra persona. Solamente uno de los comerciantes que está aquí, me lo llevó un vendedor externo y es el señor de Italpelli y era el señor que vendía vallas a los Pal ... de Diesel, él fue quien me lo presentó y yo creo que él lo puede ratificar, porque yo tengo hasta las cartas de presentación como cliente. El resto de las personales fueron a mi oficina, porque a ninguno de ellos nos busque y quisieron conocer el proyecto.

Algunos fueron antes de que se inaugurará, mucho antes, otros después de la inauguración, como es el señor Carlos Andrés Pedraza, como el señor Cataño, que fue después de que el Centro Comercial se inauguró; como el señor de Granda Faró, como el señor de Velomatit que firmó después, pero conoció desde un principio el proyecto, ni siquiera por mí, sino por el mismo Carrefour y Carrefour le dio la opción a los concesionario que estaban en el pasillo de Carrefour, con Carrefour, de entrar al Centro Comercial como una negociación que exigía Carrefour o de no entrar y hubo tres de los siete, o nueve Concesionarios que había, que decidieron entrar, como fueron Giros y Finanzas, Velomatit y Natural Light. **(Fl. 12 C. 13)**

Dr. FRANCISCO JOAQUÍN CHAVES CAJIAO – Árbitro Único

Retrotrayéndome, debo pedirle una vez más, que usted me explique, porque yo no entiendo, si el Centro Comercial está, figura en cabeza de la Fiduciaria y usted nunca obró en nombre de la Fiduciaria, ¿Cómo la sociedad que usted representa entró administrar el Centro?

Dra. SANDRA MARÍA TENORIO CALERO

Dr. Esto es de un solo dueño, las decisiones que se toman y el manejo son las mismas decisiones que se toman en manejo de centros comerciales en el exterior.

La mayor parte de mis jefes son portugueses, la otra parte es Corficolombiana y Sindicato antioqueño y la otra parte es una persona natural.

Dentro de todo esto, lo centro comerciales en Europa y en todo Latinoamérica y Asia, operaran por concesión, tiene una empresa inmobiliaria que es la dueña del inmueble, tiene otra empresa que es la que comercializa y administra y tiene otra empresa que es la que visualiza los negocios de Centros Comerciales, por que hay empresas que se dedican a desarrollar centros comerciales mundialmente.

Nosotros tenemos la figura donde Jardín Plaza es el dueño del patrimonio autónomo y Central Control comercializa y administra y hacen desarrollos inmobiliarios. **(Fl. 12-13 C. 13)**

PRESTACIONES A CARGO DE LOS CONCESIONARIOS.

Dr. FRANCISCO JOAQUÍN CHAVES CAJIAO – Árbitro Único

Sírvase decirnos doctora ¿cuáles son todas y cada una de las prestaciones económicas que deben cumplir los interesados en los locales comerciales del Centro Comercial que usted administra?

Dra. SANDRA MARÍA TENORIO CALERO

Deben pagar una prima o derecho para entrar al Centro Comercial y mensualmente deben pagar una contraprestación mínima mensual y/o un porcentaje sobre las ventas, como le expliqué hace un rato, que es y/o el mayor valor entre los dos, después de haber sacado el IVA y después de haberse la comisión que le pagan a los bancos por tarjeta crédito y débito y una cuota de administración para lo que es vigilancia, aseo, publicidad y mercadeo. Que en esa parte, Central Control y Jardín Plaza aportan muchísimo más porque la cuota tampoco da para todo el tipo de eventos que el Centro Comercial hace. **(Fl. 15 C. 13)**

Dr. FRANCISCO JOAQUÍN CHAVES CAJIAO – Árbitro Único

De acuerdo con los contratos que obran en el expediente, esos pagos cubren un periodo de cinco años ¿qué pasa cumplidos los cinco años?

Dra. SANDRA MARÍA TENORIO CALERO

Cumplidos los cinco años si el comerciante, ha sido un comerciante idóneo y ha cumplido, nosotros hacemos un nuevo contrato en las mismas condiciones del anterior, esto se le explica a todos los comerciantes, la prima nunca se vuelve a pagar, porque la prima de propiedad del comerciante, ya no queda de propiedad nuestra. O sea, que el comerciante sólo la paga una vez, la valorización que ésta tenga con los años es del comerciante, en un 90% y el 10% de esta prima siempre será de Jardín Plaza.

Fuera de eso, en caso de que vaya a hacer algún tipo de cambio en el destino, siempre miramos dentro de ese comerciante, cuál ha sido su comportamiento idóneo, en cuanto a la parte, pues de que haya cumplido con todas las obligaciones contractuales. Si las ha cumplido se hace un nuevo contrato sin ningún inconveniente, porque no podemos salir, ni a cobrar otra prima, porque el mismo contrato dice que no se vuelve a cobrar, que es única.

Fuera de eso, si no hubiese tenido la posibilidad de cambio, hubo comerciantes que dijeron, A mi déjeme estipulado en mi contrato que usted no me vuelve a cobrar la prima y se les dejó estipulado, porque todos los comerciantes leyeron el contrato, y han podido pedir esa parte. Si lo pidieron perfecto, si no, el mismo contrato dice que es una única vez que se hace el contrato.

Si esta persona, no fue un comerciante idóneo, no fue una persona que pagó a tiempo, no fue una persona que cumplió con todo, en el contrato dice que seis meses antes de vencerse los cinco años se le dice a la persona que no se le volverá a renovar nunca el contrato con nosotros, perdón, no es renovación. Se hace un nuevo contrato al sexto año, pero que no se le haría un nuevo contrato. **(FI. 15-16 C. 13)**

OFERTAS HECHAS A LOS CONCESIONARIOS PARA QUE
SE VINCULARAN AL CENTRO COMERCIAL JARDIN
PLAZA 2101

Dr. FRANCISCO JOAQUÍN CHAVES CAJIAO – Árbitro Único

Sírvase decirnos doctora ¿Qué oferta les hizo usted dentro del proceso de negociación a los interesados en las unidades comerciales que han convocado a este Tribunal?

Dra. SANDRA MARÍA TENORIO CALERO

Que tendríamos las mejores marcas, que era un Centro Comercial que tenía dos anclas ya posicionadas que tenían un tráfico

de gente aproximadamente de 500.000 personas. Esto era algo que a todo el mundo le gustaba, es más, yo les ofrecí, no a todos, porque a los que iniciaron, iniciaron aún no estábamos en negociaciones con el Bodytech, ni con Zara.

Zara lo trajimos a Colombia nosotros, porque mis jefes son los dueños de la Textilera Rio, Vélez y son quienes les venden a ellos los textiles y Zara es un local construido única y exclusivamente para Zara. Si usted ve tiene una concesión distinta en tamaño, en fachada, en ancho y en fondo. Fue un local que se escogió en ese sitio en el momento que ya se había hablado con los Españoles. Se ofreció el Bodytech, se ofrecieron diferentes marcas y se ofreció una proyección de Phoenix, pero siempre se dijo que estamos en negociación con ellos.

Más sin embargo se ofrecieron y se cumplieron, porque Zara existe en Jardín Plaza, Bodytech existe en Jardín Plaza y los cines existen en Jardín Plaza. Se les dijo que iban a ser unos cines distintos a cine Colombia para tener unas diferenciaciones.

Fuera de eso, nunca se dijo es para tal día o para tal otro, ex contractualmente, en ninguno de los contratos dice la fecha exacta, pero tampoco Jardín Plaza, en lo que ofreció verbalmente, ha incumplido. Muchos de los comerciantes que están aquí, nada tenían que ver con el Bodytech o los cines o Zara fuera en un lado o fuese en el otro, porque hay comerciantes aquí que escogieron por pasillos que nada tienen que ver con, que los perjudicará o no los perjudicará el sitio donde fuera cada uno de las anclas. **(FI. 17-18 C. 13)**

Dr. FRANCISCO JOAQUÍN CHAVES CAJIAO – Árbitro Único

Sírvase decirnos doctora ¿si debemos entender entonces, que las ofertas de los, de las unidades cines, Zara, Bodytech, fueron ciertas con el plazo absoluta y totalmente indefinido, que si hoy no estuvieran contruidos, ustedes no estarían incumpliendo, porque nunca señalaron un plazo?

Dra. SANDRA MARÍA TENORIO CALERO

Exactamente, si y no, porque yo lo que le puedo decir es que nosotros los ofrecimos, así no tuviesen un plazo, sí nos importó cumplir con lo que habíamos ofrecido, no tenía un plazo pero si habíamos dado un nombre, unas marcas, y habíamos ofrecido algo que nos interesó cumplir, nos importó al máximo y lo cumplimos, no con un plazo específico, pero nunca pretendimos no cumplir Zara, porque sabíamos que era un negocio que traíamos amarrado desde España. Así muchos digan que no es así.

Tan es así, que Zara abre primero en Jardín Plaza, antes de abrir en cualquier Centro Comercial en Cali, no podría abrir en Cali, antes de abrir en Bogotá, ni antes de abrir en Medellín y eso era algo claro para la marca

Mas sin embargo, nos interesó tanto traerla que negociamos con ella, con ellos hasta traerla directamente, yo les ayude a buscar ellos los locales en Bogotá, de Iserra, Unicentro, todos los locales que ellos tienen, fueron ayudados a conseguir directamente por nosotros, con los españoles, y luego a su vez, con los señores (no se entiende) que son las personas que tienen la franquicia para Colombia. **(Fl. 25-26 C. 13)**

Dr. FRANCISCO JOAQUÍN CHAVES CAJIAO – Árbitro Único

Para abreviar, permítame decirle doctora, que con excepción de tres o cuatro personas, que ni siquiera saben porque están interviniendo en este Tribunal, todos los demás Convocantes afirman que dentro del proceso de las negociaciones, usted les hizo las ofertas a las cuales ya nos hemos referido, Bodytech, Zara, oficinas, incluso se habla de una capilla y muestran los planos que le fueron entregados junto con la oferta mercantil. Díganos entonces, ¿si esas personas están diciendo la verdad o no?

Dra. SANDRA MARÍA TENORIO CALERO

Doctor, aquí en las declaraciones que han hecho nuestros comerciantes de Jardín Plaza y las personas que convocaron este Tribunal, hay muchas cosas que sí son, y yo sé las he reconocido, tal como lo son, como hay muchas cosas que no son y por eso estoy aclarando cada uno.

Hay un punto de comerciantes que dicen que yo jamás los atendí, que nunca me senté con ellos, como es la declaración de la señora Esperanza García, que dice que su cuñado nunca pudo sentarse conmigo, que yo jamás le di cita, mientras que el señor muchas veces lo atendí y no para bajar la contraprestación, lo atendí porque quiso montar un negocio de un bonyomping con el señor Gerardo García, que es el dueño de un restaurante que se llama Tizones lo atendí porque volvió con el señor Gerardo García y con un señor de Telepacífico o algo así, porque quería montar un programa de televisión y que ellos conseguían el patrocinio en plaza de comidas, todos los sábados y domingos.

A todo esto, al bonyonping le dije no podía porque los juegos yo no podía meterles otro tipos de juegos, que negociara con los señores de los juegos, que si los señores de los juegos le decían que si, era un ingreso que podrían tener pero que la negociación era con ellos, porque yo no podía saltarlos a ellos. Fuera de eso, Telepacífico, muchísimas veces yo misma los llamé porque era un negocio que iban a montar, más sin embargo, los permisos nunca se lo dieron o no sé, pero nunca aparecieron.

Luego el señor volvió, para, con el señor Gerardo García nuevamente, para pedirme un espacio para una carreta que porque iban a vender unas cerámicas de búhos, pero el señor Gerardo García me dijo que en Chipichape le daban gratis el espacio y que yo era la única que cobraba, cosa que sinceramente me da risa, porque Chipichape, en la vida, da un espacio gratis y yo fui miembro de junta directiva del Centro Comercial Chipichape.

Lo atendí varias veces por qué una vez lo mandé yo a llamar, a decirle que por qué no le daban la vuelta a su negocio también, vendiendo almuerzos ejecutivos, no solo comida típica si no almuerzos ejecutivos, porque había un potencial muy grande en el Centro Comercial y que allá estaba entrando un restaurante que se llamaba Perejil a venderle a los empleados de los locales, que por qué los restaurantes de comidas del Centro Comercial que pudiesen vender almuerzos ejecutivos, no captaban la gente de la clínica y no captaban los empleados de los locales comerciales y él me dijo que a mí sí me funciona y a mí no me está yendo mal, me dijo.

Otro día fue y me pidió que le ayudara bajándole un poco la contraprestación, yo le dije que yo no podía bajarle, fuera de que el señor Juan Carlos Mena, que es el que está aquí, él no es el dueño del contrato con Jardín Plaza, la dueña de ese contrato y quien firmó con nosotros no dijo que sería la socia de Tomate, es la señora María Esperanza García, nosotros no tenemos contrato con el señor Juan Carlos Mena que está aquí. **(Fl. 26-27 C. 13)**

A pesar de que los temas sobre los cuales declaró la Sra. Tenorio como representante legal de Central Control S.A no están relacionados de una manera directa con la pretensión principal de declaración de inexistencia de las ofertas mercantiles y de los consecuentes contratos de concesión que planteó como condición de viabilidad del resto de pretensiones, el Tribunal, como lo ha hechos en varias oportunidades, considera que la declaración de la sra Tenorio es suficiente responsiva para probar que las negociaciones con los Concesionarios fueron hechas con ella, que ofreció en distintas etapas de desarrollo del proyecto atractivos a los eventuales clientes que no

estaban sometidos a plazos o a condiciones, que el pago de las contra-prestaciones fue acordado con los Concesionarios y que actuó como representante legal de Central Control sociedad contratada por Corficolombiana S.A como vocera del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101 para diseñarlo, promocionarlo y concesionarlo.

17. Si la Convocante pretendió que el Tribunal se pronunciara sobre la existencia en el contrato de concesión de prestaciones no equitativas, desequilibrio y onerosidad, tal pretensión excluiría la pretensión de declarar la inexistencia de la oferta comercial y del contrato de concesión.

18. El desequilibrio de las contraprestaciones en contra de los Concesionarios está relacionado con el tema de las adecuaciones de las unidades comerciales, originado en acuerdo consensuales que integran el contrato de concesión de los locales comerciales, pero, dentro del proceso no se probó la supuesta onerosidad a partir de la determinación de costos estimados de obras no sometidas a las reglamentaciones del Centro Comercial QUE SIRVIERAN DE REFERENTES COMPARATIVOS.

19. Los Convocantes tampoco profundizaron el enriquecimiento sin causa, ni solicitaron pruebas en esa dirección y en el evento en que se hubiera probado un eventual enriquecimiento sin causa, y en el evento hipotético en que lo hubieran acreditado tampoco se hubiera podido predicar la inexistencia de los contratos en comento.

20. Sobre el tema del abuso del derecho, planteado sobre la existencia de cláusulas en las ofertas mercantiles, de estipulaciones de cargas indebidas contra los Convocantes, Jorge Suescún Melo, dice:

“La mencionada tendencia, que ha tenido una apreciable preponderancia en el derecho comparado, también ha tenido acogida en el derecho colombiano, tanto por voluntad legislativa como la que se advierte en la Ley de Servicios Públicos Domiciliarios (Ley 142 de 1994) como mediante decisiones jurisprudenciales de especial significación, cuyo efecto más relevante es la sentencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia del 19 de octubre de 1994, en la cual, con base en una noción renovada del abuso del derecho, se establecen los parámetros para descartar de los contratos todas aquellas estipulaciones abusivas, impuestas a partir de la posición dominante de uno de los contratantes y en marcado detrimento de la parte vulnerable. Esta providencia pionera – que permite privar de eficacia a cláusulas que no necesariamente violan normas imperativas, pero que por su contenido desequilibrado vulneran la

buena fe y la lealtad debidas en las relaciones negociales – se ha ido constituyendo en doctrina consolidada a través de su reiteración en ulteriores pronunciamientos judiciales y arbitrales”.³

En el presente caso, no es suficiente hacer afirmaciones sobre la existencia de un real o presunto caso de abuso del derecho, como se ha dicho en varias oportunidades en este proceso, su declaratoria está sujeta a que esté contenida en una pretensión de la Demanda y en este proceso no lo está, Sin embargo, tampoco existen pruebas aportadas al proceso para acreditar referentes para poder concluir que las estipulaciones contractuales fueran abusivas o desequilibradas, brillan por su ausencia las pruebas demostradoras, en concreto, de los desequilibrios económico s y/o prestacionales contenidos en los distintos contratos de concesión.

La Corte Suprema de Justicia, también, en múltiples oportunidades se ha pronunciado sobre la teoría del abuso de derecho, desde la perspectiva de la intencionalidad de los contratantes:

“ Abuso del derecho. Noción. Teorías sobre el fundamento de su ejercicio.

Para ver si la teoría del abuso del derecho es aplicable de conformidad con nuestra legislación, es conveniente analizar lo que se entiende por ella.

Tiene por fundamento la consideración de que el derecho es una función que debe ejercerse para el cumplimiento del fin social y sobre base de estricta justicia, o sea, sin traspasar los límites de la moral; porque – como dicen los tratadistas de esta teoría – “no se conforma el derecho con el ejercicio de las facultades que con arreglo a las normas nos corresponden; exige que las mismas sean ejercidas no sólo sin perjuicio de los demás, del todo social, sino también con la intención de no dañar con un fin lícito y moral simultáneo.

Sobre estos conceptos se ha planteado, teóricamente, apenas, si el uso de un derecho, dentro de su normatividad objetiva, pero sin fin lícito o con fin malicioso, podrá y deberá ser protegido por el derecho objetivo, problema que se trata de resolver con la doctrina mencionada, cuya causa determinante se ha pretendido fijar con dos criterios:

El primero, que la base sobre la apreciación de la intención de perjudicar al ejercerse el derecho. Los defensores de este aspecto de la doctrina se colocan en un plano puramente subjetivo, juzgando abusivo el ejercicio del derecho cuando el móvil del agente se reduce a la intención de hacer daño.

El segundo criterio la hace fundar en la falta de interés serio y legítimo, o sea apartamiento del fin económico y social en un ejercicio anormal del derecho.

Sus partidarios consideran ilícito el acto realizado sin interés importante y genuino por parte del actuante y cuyo efecto solo puede ser el perjudicar a otro. Estas dos tendencias han sido conciliadas por otros autores, quienes reuniéndolas

³ Derecho Privado. Estudios de Derecho Civil y Comercial Contemporáneo. Tomo II. Segunda Edición. Legis, págs. 21 y 22.

en una sola teoría, consideran que para que exista abuso del derecho es preciso intención de dañar y falta de un fin útil". (C.S.J., S. Negocios Generales, Sent. Sep. 6/35).

IMPORTANTES SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SOBRE "ABUSO DEL DERECHO"

En términos generales, nuestra Corte ha establecido que existe abuso del derecho en las siguientes situaciones:

1. Cuando se embargan en exceso bienes del deudor. (Cas.oct.30/35)
2. Cuando temerariamente se formula denuncia criminal. (Cas.ago.5/37)
3. Cuando se insiste en el secuestro de bienes que no pertenecen al ejecutado (Cas. Mayo 19/41)
4. Cuando se abusa del derecho de litigar (Cas.jun. 22/43).

De la lectura a las citas parciales de las sentencia de la Corte Suprema de Justicia en el tema del abuso del derecho se concluye que los supuestos de su existencia no se acreditaron durante el presenta trámite arbitral.

21. Afirma la Convocante que existen fallas en la autenticación de algunas de las firmas de aceptación de las ofertas mercantiles, y que en las fechas indicadas, algunos de los Convocantes se encontraban en el exterior.

A juicio del Tribunal, dada las características del contrato de concesión, que como ya se ha dicho, es consensual, atípico, oneroso y de tracto sucesivo, la existencia de las fallas en la autenticación de algunas firmas de los Convocantes no tiene la trascendencia jurídica que le ha dado la parte Convocante en la medida que todos los Convocantes gozaron de la tenencia de los espacios dados en concesión y cumplieron imperfectamente algunas de sus obligaciones contractuales; por tanto no es de recibo el argumento expuesto, así mismo las fallas endilgadas a los poderes de algunos Convocantes nada tienen que ver la inexistencia de la oferta comercial y del contrato de concesión, dadas sus características, sobre todo de la consensualidad.

Al mismo tiempo es conveniente considerar que en hechos posteriores a la autenticación de los poderes, los mismos Convocantes, con los mismos poderes, supuestamente deficientes, presentaron la Demanda y sus modificaciones, sin hacer ningún reparo y luego en los interrogatorios de parte, los Convocantes

reconocieron como suyas las firmas de las cartas de aceptación que emitieron, imponiéndose así lo dispuesto en el artículo 273, numeral 3 del Código de Procedimiento Civil.

22. Afirman los Convocantes que son abusivas las cláusulas compromisorias de los contratos de concesión porque hicieron más gravosa la situación económica

Presentada la oferta comercial los Concesionarios tuvieron un término bastante amplio para aceptarla, que las partes fijaron en treinta días, sin que formularan reparo alguno a la oferta, perfeccionándose el contrato de concesión. No encuentra el Tribunal prueba dentro del plenario en donde se haya acreditado actuaciones abusivas de la Convocada, la aceptación de las ofertas fue pura y simple y así fue reconocido en los interrogatorios de parte.

La ley y la jurisprudencia han coincidido en la autonomía de la cláusula compromisoria frente al contrato que la pacta, significando que la nulidad, ineficacia o invalidez del contrato al cual este atada no la afecta, la Corte Constitucional en la sentencia C – 248 de 1.999 así lo consideró.

La Convocante reitera en el libelo de la Demanda y en la de sus modificaciones que los contratos de concesión fueron celebrados por la Concedente, en claro abuso del derecho, que son inexistentes debido a que con ellos se ha pretendido simular el contrato de arrendamiento. En este punto el Tribunal se remite a las consideraciones hechas al tipificar el contrato de concesión de espacios comerciales y a las consideraciones efectuadas sobre los requisitos establecidos en la jurisprudencia y en la ley para que sea jurídicamente viable la declaratoria de inexistencia de un contrato, como también a las características esenciales del contrato de concesión de espacios comerciales.

23. Aunque tampoco existe pretensión relativa a la declaratoria de simulación de los contratos el Tribunal hará algunas precisiones al respecto. La simulación supone siempre la existencia de dos convenciones coexistentes, total o parcialmente contradictorias, una explícita y otra oculta, celebradas de común acuerdo entre los contratantes.

Para probarla y obtener sentencia debe acreditarse el consentimiento de las partes en la simulación y dentro del presente trámite arbitral, solamente existen manifestaciones de los Convocantes en ese sentido sin ningún soporte probatorio.

24. PRETENSIONES DE LA DEMANDA PRINCIPAL Y EXCEPCIONES PROPUESTAS:

Analizados por temas los hechos de la Demanda y confrontados con las pretensiones, es evidente concluir que la mayoría de los hechos de la Demanda nada tienen que ver con la pretensión principal que solicita la declaratoria de inexistencia de las ofertas comerciales y de las órdenes de compra que expresaban su aceptación, aunque los Convocantes pretenden que como consecuencia de la inexistencia se ordene la devolución de las contraprestaciones canceladas a la Concedente y el pago de las inversiones efectuadas; es elemental concluir que el Tribunal, solamente se puede pronunciar sobre las pretensiones de la Demanda en los términos formulados, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1º, numeral 135 del D.E. 2282 de 1989, modificatorio del artículo 305 del Código de Procedimiento Civil que dispone: “ La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la Demanda....” Y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieran sido alegadas si así lo exige la ley”.. ... del Código de procedimiento Civil,

25. Sobre las pruebas extemporáneas arrimadas por la Sra. Apoderada de los Convocantes con la intención de afectar la credibilidad de la testigo Sandra María Tenorio, consistentes en declaraciones rendidas extraprocesalmente por Margarita María Gaviria Restrepo, Claudia Patricia Payan Amador y Juan Carlos Rendón Agudelo, integrantes de la parte Convocante, el Tribunal no las tendrá en cuenta por ser extemporáneas, por expreso mandato de los artículos 174, 183, 294, 298 y 299 del Código de Procedimiento Civil, además de no cumplir con los principios de debido proceso, publicidad, contradicción y pertinencia.

Analizados los hechos de la Demanda y sus modificaciones que sirven de soportes de las pretensiones, por las razones expuestas, concluye el Tribunal que son improcedentes y que como consecuencia deberán ser negadas.

Las consideraciones del presente laudo tomaron en cuenta todas las pruebas practicadas sin que ninguna le concediera la razón a los Convocantes dentro del contexto en el cual se formularon las pretensiones basadas, en su mayor parte, en hechos no relacionados con ellas. La pretensión principal fue la declaratoria de inexistencia de las ofertas comerciales y de sus aceptaciones contenidas en las órdenes de compra y las pretensiones subsiguientes estaban

sometidas al éxito de la declaratoria de inexistencia, según el texto de la Demanda, en cuanto se solicitó que como consecuencia de la declaratoria de la inexistencia solicitada se diera trámite el resto de pretensiones. Por tales razones, el Tribunal las denegará.

La inexistencia no fue probada dentro del plenario y los hechos que supuestamente la soportaban fueron rebatidos por las pruebas recaudas dentro del proceso en donde como lo manifestó la señora apoderada de los Convocantes, la prueba documental fue fundamental.

Las repuestas de los Convocantes en sus interrogatorios y los testimonios rendidos, analizados individualmente y en conjunto, no contradicen las conclusiones del Tribunal de Arbitramento a partir del análisis de los supuestos de hecho y de derecho del proceso.

Debido a que el Tribunal denegará las pretensiones de la Demanda no hay razón para pronunciarse sobre las excepciones de mérito formuladas por la Convocada. Las costas estarán a cargo de la parte Convocante, que asumirá y cancelará cada uno de sus integrantes por distribución en partes iguales.

Como los costos del Tribunal de Arbitramento a cargo de los Convocantes fueron asumidos, oportunamente, por Central Control S.A., le corresponderá a los Convocantes hacer el pago de dichos gastos a la Convocada, para que ésta los reintegre a Central Control S.A.

26. PRUEBAS TESTIMONIALES.

Considera el Tribunal que la parte Convocante aportó pruebas documentales, como anexos al libelo de la Demanda en donde fue acreditado, debidamente, que los Concesionarios Esperanza Ayala, Gustavo Ramírez, Jairo Cataño, Roberto Felipe Mejía, representante legal de la sociedad Smartcell de Colombia Ltda, María Ofelia Ruíz y Luz Nelly Prieto, junto con el resto de convocados, recibieron las ofertas comerciales y suscribieron las órdenes de compra de servicios manifestando su consentimiento para perfeccionar los contratos de concesión de espacios comerciales, razones tenidas en cuenta al aceptar las Demandas acumuladas, documentos con suficiente calidad probatoria para acreditar la existencia de la relación contractual aquí referida con la sociedad Convocada.

En las pruebas de interrogatorio de parte de los Convocantes al ser interrogados por el señor apoderado de la Convocada respondieron, algunos, manifestando que no habían participado en las

negociaciones, que no manejaban sus negocios y que la Concedente les había incumplido las ofertas hechas para que se vincularan como concesionarios:

Dr. DIEGO SUÁREZ ESCOBAR – Apoderado Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Cuarta pregunta. Diga cómo es cierto o no ¿Qué usted mediante la firma de la correspondiente orden de compra, aceptó en su integridad y sin condición la totalidad de los términos contractuales propuestos en la oferta mercantil de fecha 2 de febrero de 2005?

Sra. ESPERANZA GARCÍA AYALA

Mi cuñado fue el que fue a hablar con ella y él fue el que negoció con ella, lo único que yo hice fue firmarlos, pues de una cantidad de cosas que le habían ofrecido que realmente no se dieron. Si acepté, cierto, porque firmé. **(Fl. 51 C. 11)**

Sr. GUSTAVO RAMÍREZ RIVERA

Me pasaron primero unos papeles y eso fue como que esporádicamente fue que me fueron pasando más papeles, no solamente fue un papel en la fecha.

Dr. DIEGO SUÁREZ ESCOBAR – Apoderado Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Le tengo que insistir en la pregunta porque no la ha contestado.
Sr. GUSTAVO RAMÍREZ RIVERA

Si.

Dr. DIEGO SUÁREZ ESCOBAR – Apoderado Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Tercera pregunta, diga cómo es cierto, sí o no ¿Qué antes de aceptar la oferta mercantil que invitaba a celebrar el contrato de concesión, usted leyó el contenido de la misma?

Sr. GUSTAVO RAMÍREZ RIVERA

Si. **(Fl. 59-60 C. 11)**

Dr. DIEGO SUÁREZ ESCOBAR – Apoderado Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Primera pregunta. Diga cómo es cierto sí o no, ¿Qué con ocasión de su vinculación al Centro Comercial Jardín Plaza, usted diligenció el formulario de información comercial de la Fiduciaria del

Valle S.A., hoy Fiduciaria Corficolombiana y entregó los documentos que le fueron solicitados con el mismo? Contestó:

Sr. JAIRO CATAÑO GÓMEZ

Si mi memoria no me falla, si llené unos formularios de la Fiduciaria, pero no recuerdo exactamente cuál.

Dr. DIEGO SUÁREZ ESCOBAR – Apoderado Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Segunda pregunta. Diga cómo es cierto sí o no, ¿Qué usted aceptó en su integridad y sin condición, la totalidad de los términos contractuales que le fueron propuestos en la oferta mercantil de fecha 6 de febrero de 2006?

Sr. JAIRO CATAÑO GÓMEZ

Si, acepté los términos, movido por unas promesas que a la postre resultaron impracticables.

Dr. DIEGO SUÁREZ ESCOBAR – Apoderado Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Tercera pregunta. Antes de firmar la orden de compra por la que usted aceptó la oferta comercial a la que se refiere mi pregunta anterior, ¿usted tuvo oportunidad de leer en su integridad del contenido de dicha oferta?

Sr. JAIRO CATAÑO GÓMEZ

No creo que haya tenido el tiempo suficiente, por cuanto esa oferta, ese contrato no salieron de la oficina, por lo menos en mis manos. **(Fl. 69-70 C. 11)**

Dr. DIEGO SUÁREZ ESCOBAR – Apoderado Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Primera pregunta, diga cómo es cierto si o no ¿Qué fue usted, Roberto Felipe Mejía, actuando en nombre propio, quien se vinculo inicialmente como concesionario de las unidades comerciales 83 y 114 del Centro Comercial Jardín Plaza y quien posteriormente cedió tal condición a la sociedad Smartcell de Colombia Ltda.?

Sr. ROBERTO FELIPE MEJÍA CAICEDO – Representante

Legal de la sociedad SMARTCELL DE COLOMBIA LTDA.

Sí, sí me vincule comercialmente con los locales 114, más el 83, inicialmente fue a nombre de mi esposa Catherine Betancourt, no sé si no lo sabía ¿Si lo tiene en cuenta?

Dr. DIEGO SUÁREZ ESCOBAR – Apoderado Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Segunda pregunta. Diga cómo cierto si o no ¿Qué como consecuencia de la cesión a la que se refiere la pregunta anterior, Smartcell de Colombia Ltda., aceptó las ofertas mercantiles de fecha 16 de noviembre de 2.006?

Sr. ROBERTO FELIPE MEJÍA CAICEDO – Representante Legal de la sociedad SMARTCELL DE COLOMBIA LTDA.

Si, si se aceptó, ya que el motivo principal o el uso del local comercial iba a ser para Smartcell, como inicialmente se hizo desde sus principios de que se montará el negocio, Smartcell siempre tuvo presencia en el local, nunca fue otro negocio diferente a él. **(Fl. 86-87 C. 11)**

Dr. DIEGO SUÁREZ ESCOBAR – Apoderado Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Por favor infórmele a este Tribunal, ¿si además de haber firmado la aceptación de la oferta comercial, usted ha intervenido de alguna u otra manera en la administración de la concesión de la Unidad Comercial R-20 de Centro Comercial Jardín Plaza?

Sra. MARÍA OFELIA RUIZ ALVARADO
No doctor.

Dr. DIEGO SUÁREZ ESCOBAR – Apoderado Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Pregunta número 13. Por favor infórmele al árbitro, ¿cuál es la razón por la cual usted, no obstante ser la concesionaria, no interviene en la administración del negocio que está instalado en esta unidad comercial?

Sra. MARÍA OFELIA RUIZ ALVARADO
Porque he estado enferma y el que me maneja todo eso de mis negocios es mi hijo mayor John Santiago es el que maneja y administra todos los negocios. Yo estaba incapacitada. **(Fl. 84 C. 11)**

Dr. DIEGO SUÁREZ ESCOBAR – Apoderado Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Pregunta número 5. Diga cómo es cierto si o no, ¿Qué el representante legal de la sociedad Calzado Italtell y Cía. Ltda., mediante la firma de la correspondiente orden de compra, acepto en su integridad y sin condiciones, los términos contractuales propuestos en la oferta mercantil de fecha 12 de septiembre de 2005? Contestó:
Sr. WILSON SIMÓN ÁNGEL PALOMINO – Representante Legal
CALZADO ITALPELL Y CIA. LTDA.

Haber, lo que sucede es que mí me hacen la oferta verbalmente, cierto, y luego a los días, me llaman y me entregan en donde yo firmo, pero primero me hacen una cantidad de ofrecimientos y cosas y luego ya cuando yo tengo ya es que me la entregan. **(Fl. 105-106 C. 11)**

Dr. DIEGO SUÁREZ ESCOBAR – Apoderado Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Tercera pregunta. Diga cómo es cierto sí o no, ¿Qué con ocasión de su vinculación al Centro Comercial Jardín Plaza, usted diligencia el formulario de información comercial de Fiduciaria del Valle, hoy fiduciaria Corficolombiana y entregó los documentos que fueron solicitados con el mismo?

Sra. LUZ NELLY PRIETO JIMÉNEZ
No.

Dr. DIEGO SUÁREZ ESCOBAR – Apoderado Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Cuarta pregunta. Diga cómo es cierto sí o no, ¿Qué usted acepto en su integridad y sin condición alguna, la totalidad de los términos contractuales propuestos en la oferta mercantil de fecha 12 de diciembre de 2005?

Sra. LUZ NELLY PRIETO JIMÉNEZ
Si.

Dr. DIEGO SUÁREZ ESCOBAR – Apoderado Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Quinta pregunta. Diga cómo es cierto, sí o no, ¿Qué antes de firmar la orden de compra por medio de la cual usted aceptó la oferta

comercial, usted leyó en su integridad el texto de dicha oferta comercial?

Sra. LUZ NELLY PRIETO JIMÉNEZ
No. **(FI. 121 -122 C. 11)**

Dr. DIEGO SUÁREZ ESCOBAR – Apoderado Fiduciaria
Corficolombiana S.A.

Tercera pregunta. Diga cómo es cierto sí o no, ¿Qué fue Marco Antonio Zea Benítez, actuando en nombre propio, quien se vinculó inicialmente como concesionario de la unidad comercial número R-19 del Centro Comercial Jardín Plaza? Contestó:

Sra. SHIRLEY NG CHOI
Sí, así es.

Dr. DIEGO SUÁREZ ESCOBAR – Apoderado Fiduciaria
Corficolombiana S.A.

Cuarta pregunta. Diga cómo es cierto sí o no, que fue Marco Antonio Zea Benítez, actuando en nombre propio, quien pagó en su totalidad la prima pactada en el contrato de concesión del cual es objeto la unidad comercial número R-19 del Centro Comercial Jardín Plaza?

Sra. SHIRLEY NG CHOI

Sí fue Marco Zea, que canceló, aunque teníamos un acuerdo entre nosotros y entre las tres personas después confirmamos la sociedad, fuimos las que pagamos el valor de la unidad comercial.

Dr. DIEGO SUÁREZ ESCOBAR – Apoderado Fiduciaria
Corficolombiana S.A.

Quinta pregunta. Diga cómo es cierto sí o no, ¿Qué fue a través de Marco Antonio Zea Benítez, que la sociedad S.M.J. LTDA., conoció y se vinculó al Centro Comercial Jardín Plaza?

Sra. SHIRLEY NG CHOI
Sí, es cierto.

Dr. DIEGO SUÁREZ ESCOBAR – Apoderado Fiduciaria
Corficolombiana S.A.

Sexta pregunta. Diga cómo es cierto sí o no, ¿Qué el representante legal e la sociedad S.M.J. Ltda., leyó y aceptó sin

condiciones la oferta mercantil de fecha 26 de marzo de 2007, antes de firmar la orden de compra por medio de la cual la aceptó?

Sra. SHIRLEY NG CHOI

Sí, es cierto. **(Fl. 261-262 C. 11)**

Dr. DIEGO SUÁREZ ESCOBAR – Apoderado Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Tercera pregunta. Diga cómo es cierto si o no, ¿Qué con ocasión de su vinculación al Centro Comercial Jardín Plaza, usted diligencio el formulario de información comercial de Fiduciaria del Valle, hoy Fiduciaria Corficolombiana y entregó los documentos que le fueron solicitados con el mismo?

Sr. RICARDO ARIAS MARTÍNEZ

Si.

Dr. DIEGO SUÁREZ ESCOBAR – Apoderado Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Cuarta pregunta. Diga cómo es cierto si o no ¿Que usted mediante la firma de la correspondiente orden de compra, aceptó en su integridad y sin condiciones, la totalidad de los términos contractuales propuestos en la oferta mercantil de fecha 25 de noviembre de 2005?

Contestó:

Sr. RICARDO ARIAS MARTÍNEZ

Si. **(Fl. 388-389 C. 11)**

EXCEPCIONES PROPUESTAS

Por haber sido negada la pretensión principal, el Tribunal no se pronunciará sobre las excepciones propuestas por la parte Convocada.

Tacha de testigos.

La señora apoderada de los Convocantes tachó el testimonio del señor Carlos Hernán Betancourt, aduciendo sospechas sobre su imparcialidad de su testimonio.

En reiterada jurisprudencia la Corte Suprema de Justicia ha precisado los requisitos para que la tacha prospere:

“Cuando exista un motivo de sospecha respecto del testigo, se pone en duda, que esté diciendo la verdad al declarar, se desconfía de su relato o de que sus repuestas corresponden a la realidad de lo que ocurrió; se supone que en él pesa más su propio interés en determinado sentido que prestar su colaboración a la justicia para esclarecer los hechos debatidos. El valor probatorio de toda declaración de un testigo sospechoso de antemano se halla contrarrestado por la suposición de que sus afirmaciones sean no verídicas y por consiguiente, por sí solas, jamás pueden producir certeza en el juez” CSJ, sent. Feb.12/80 M.P.José Mario Esguerra.)

A juicio del Tribunal, el hecho de que exista vinculación laboral del testigo con la Entidad Convocada no es motivo suficiente para afectar su credibilidad; su declaración, en razón del cargo desempeñado en el Centro Comercial Jardín Plaza 2101, es suficientemente responsiva, da razón de su dicho y no entró en contradicción con las pruebas documentales allegadas al proceso por parte de los interesados; la crítica a su testimonio, por el Arbitro descarta los motivos de sospecha de la señora apoderada de los Convocantes, debido a que en su declaración, en forma detallada narró sus funciones y sus relaciones con los Concesionarios del centro Comercial.

Transacciones

Al dictar el Laudo en Tribunal tendrá en cuenta que mediante Auto No. 17 del 4 de agosto de 2008 fue aceptada la transacción de la Convocante Claudia Vanessa Márquez con la Convocada y por Auto No. 20 del 25 de agosto fue aceptada la transacción con la representante legal de la sociedad Terranova Trade World & Cia. S. en C.S.

Incompetencia.

Por Auto No. 20 del 25 de agosto de 2.008 el Tribunal se declaró incompetente para conocer de la Demanda del señor Ever Augusto Hernández.

Costas.

De acuerdo a las consideraciones anteriores el Tribunal condenará a los Convocantes al pago de ellas.

Tendrá en cuenta que los Convocantes cancelaron al perito arquitecto el valor de los honorarios que le correspondieron

8. LIQUIDACIÓN EN CONCRETO.

8.1 PARÁMETROS PARA EL CÁLCULO DE LAS CONDENAS.

8.1.1. COSTAS.

a. Gastos de administración Cámara de Comercio de Cali:

	\$ 10.116.308,00
IVA sobre la suma anterior:	\$ 1.618.609,00
Subtotal:	\$ 11.734.917,00

b. Gastos de funcionamiento: Subtotal: \$ 10.116.308,00

c. Honorarios árbitro:	\$ 60.692.316,00
IVA sobre la suma anterior:	\$ 9.710.771,00
Subtotal:	\$ 70.403.087,00

d. Honorarios secretario:	\$ 30.346.158,00
IVA sobre la suma anterior:	\$ 4.855.385,00
Subtotal:	\$ 35.201.543,00

e. Honorarios perito:	\$ 12.500.000,00
IVA sobre la suma anterior:	\$ 2.000.000,00
Subtotal:	\$ 14.500.000,00

f. Agencias en Derecho: \$ 50.000.000,00

TOTAL COSTAS DEL PROCESO: \$ 191.955.855,00

En cuanto a las costas del proceso y las Agencias en Derecho, el Tribunal las señaló teniendo en cuenta el valor de las pretensiones, las transacciones acreditadas y la ilegitimidad de personería por activa.

Con fundamento en las consideraciones expuestas este Tribunal de Arbitramento, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, dicta el siguiente:

LAUDO ARBITRAL

1º) Declarar infundada la tacha del testigo Carlos Hernán Betancourt, por las razones expuestas.

2º) Negar la pretensión de Inexistencia de las Ofertas Comerciales y de los Contratos de Concesión celebradas por los Convocantes **CARLOS ANDRÉS PEDRAZA MENDOZA, ESPERANZA GARCIA, GUSTAVO RAMÍREZ RIVERA, JAIRO CATAÑO GÓMEZ, JAVIER QUINTERO GOMEZ, LUZ NELLY PRIETO JIMÉNEZ , MARÍA OFELIA RUIZ ALVARADO, RICARDO ARIAS MARTÍNEZ, CALZADO ITALPELL Y CIA LTDA., GRANADA FARÓ LTDA., LA PLATERÍA LTDA., EN C.S., DISEÑOS Y TEXTURAS DE COLOMBIA LTDA., SMARTCELL DE COLOMBIA LTDA., LUIS ARTURO ARIAS CARDONA, S.M.J. LIMITADA.**por las razones expuestas.

3º) Negar las pretensiones segunda, tercera, cuarta, quinta, sexta y séptima debido a que estaban condicionadas al éxito de la primera.

4º) No pronunciarse sobre las excepciones propuesta debido a que no prosperó la pretensión de declaración de inexistencia.

5º) Condenar a los Convocantes a pagar a la convocada en los veinte (20) días hábiles siguientes a la ejecutoria del Laudo. Así:

CARLOS ANDRÉS PEDRAZA MENDOZA

CONCEPTO	VALOR NETO	IVA	SUBTOTAL
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (C.C.C.)	653.345	104.535	757.880
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	653.345	0	653.345
ÁRBITRO	3.919.711	627.154	4.546.865
SECRETARIO	1.959.856	313.577	2.273.433
PERITO	807.291	129.167	936.458
AGENCIAS EN DERECHO	3.229.167	0	3.229.167
VALOR TOTAL			12.397.147

ESPERANZA GARCÍA AYALA

CONCEPTO	VALOR NETO	IVA	SUBTOTAL
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (C.C.C.)	653.345	104.535	757.880
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	653.345	0	653.345
ÁRBITRO	3.919.711	627.154	4.546.865
SECRETARIO	1.959.856	313.577	2.273.433
PERITO	807.291	129.167	936.458
AGENCIAS EN DERECHO	3.229.167	0	3.229.167
VALOR TOTAL			12.397.147

EVER AUGUSTO HERNÁNDEZ

CONCEPTO	VALOR NETO	IVA	SUBTOTAL
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (C.C.C.)	316.135	50.582	366.717
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	316.135	0	316.135
ÁRBITRO	1.896.635	303.462	2.200.097
SECRETARIO	948.318	151.731	1.100.048
PERITO	390.625	62.500	453.125
AGENCIAS EN DERECHO	1.562.500	0	1.562.500
VALOR TOTAL			5.998.621

GUSTAVO RAMÍREZ RIVERA

CONCEPTO	VALOR NETO	IVA	SUBTOTAL
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (C.C.C.)	653.345	104.535	757.880
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	653.345	0	653.345
ÁRBITRO	3.919.711	627.154	4.546.865
SECRETARIO	1.959.856	313.577	2.273.433
PERITO	807.291	129.167	936.458
AGENCIAS EN DERECHO	3.229.167	0	3.229.167
VALOR TOTAL			12.397.147

JAIRO CATAÑO GÓMEZ

CONCEPTO	VALOR NETO	IVA	SUBTOTAL
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (C.C.C.)	653.345	104.535	757.880
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	653.345	0	653.345
ÁRBITRO	3.919.711	627.154	4.546.865
SECRETARIO	1.959.856	313.577	2.273.433
PERITO	807.291	129.167	936.458
AGENCIAS EN DERECHO	3.229.167	0	3.229.167
VALOR TOTAL			12.397.147

JAVIER QUINTERO GÓMEZ

CONCEPTO	VALOR NETO	IVA	SUBTOTAL
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (C.C.C.)	653.345	104.535	757.880
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	653.345	0	653.345
ÁRBITRO	3.919.711	627.154	4.546.865
SECRETARIO	1.959.856	313.577	2.273.433
PERITO	807.291	129.167	936.458
AGENCIAS EN DERECHO	3.229.167	0	3.229.167
VALOR TOTAL			12.397.147

LUZ NELLY PRIETO JIMÉNEZ

CONCEPTO	VALOR NETO	IVA	SUBTOTAL
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (C.C.C.)	653.345	104.535	757.880
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	653.345	0	653.345
ÁRBITRO	3.919.711	627.154	4.546.865
SECRETARIO	1.959.856	313.577	2.273.433
PERITO	807.291	129.167	936.458
AGENCIAS EN DERECHO	3.229.167	0	3.229.167
VALOR TOTAL			12.397.147

MARÍA OFELIA RUIZ ALVARADO

CONCEPTO	VALOR NETO	IVA	SUBTOTAL
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (C.C.C.)	653.345	104.535	757.880
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	653.345	0	653.345
ÁRBITRO	3.919.711	627.154	4.546.865
SECRETARIO	1.959.856	313.577	2.273.433
PERITO	807.291	129.167	936.458
AGENCIAS EN DERECHO	3.229.167	0	3.229.167
VALOR TOTAL			12.397.147

RICARDO ARIAS MARTÍNEZ

CONCEPTO	VALOR NETO	IVA	SUBTOTAL
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (C.C.C.)	653.345	104.535	757.880
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	653.345	0	653.345

ÁRBITRO	3.919.711	627.154	4.546.865
SECRETARIO	1.959.856	313.577	2.273.433
PERITO	807.291	129.167	936.458
AGENCIAS EN DERECHO	3.229.167	0	3.229.167
VALOR TOTAL			12.397.147

CALZADO ITALPELL Y CIA LTDA.

CONCEPTO	VALOR NETO	IVA	SUBTOTAL
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (C.C.C.)	653.345	104.535	757.880
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	653.345	0	653.345
ÁRBITRO	3.919.711	627.154	4.546.865
SECRETARIO	1.959.856	313.577	2.273.433
PERITO	807.291	129.167	936.458
AGENCIAS EN DERECHO	3.229.167	0	3.229.167
VALOR TOTAL			12.397.147

GRANADA FARÓ LTDA.

CONCEPTO	VALOR NETO	IVA	SUBTOTAL
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (C.C.C.)	653.345	104.535	757.880
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	653.345	0	653.345
ÁRBITRO	3.919.711	627.154	4.546.865
SECRETARIO	1.959.856	313.577	2.273.433
PERITO	807.291	129.167	936.458
AGENCIAS EN DERECHO	3.229.167	0	3.229.167
VALOR TOTAL			12.397.147

LA PLATERÍA LTDA.

CONCEPTO	VALOR NETO	IVA	SUBTOTAL
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (C.C.C.)	653.345	104.535	757.880
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	653.345	0	653.345
ÁRBITRO	3.919.711	627.154	4.546.865
SECRETARIO	1.959.856	313.577	2.273.433
PERITO	807.291	129.167	936.458
AGENCIAS EN DERECHO	3.229.167	0	3.229.167
VALOR TOTAL			12.397.147

DISEÑOS Y TEXTURAS DE COLOMBIA LTDA.

CONCEPTO	VALOR NETO	IVA	SUBTOTAL
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (C.C.C.)	653.345	104.535	757.880
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	653.345	0	653.345
ÁRBITRO	3.919.711	627.154	4.546.865
SECRETARIO	1.959.856	313.577	2.273.433
PERITO	807.291	129.167	936.458
AGENCIAS EN DERECHO	3.229.167	0	3.229.167
VALOR TOTAL			12.397.147

SMARTCELL DE COLOMBIA LTDA.

CONCEPTO	VALOR NETO	IVA	SUBTOTAL
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (C.C.C.)	653.345	104.535	757.880
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	653.345	0	653.345
ÁRBITRO	3.919.711	627.154	4.546.865
SECRETARIO	1.959.856	313.577	2.273.433
PERITO	807.291	129.167	936.458
AGENCIAS EN DERECHO	3.229.167	0	3.229.167
VALOR TOTAL			12.397.147

LUIS ARTURO ARIAS CARDONA

CONCEPTO	VALOR NETO	IVA	SUBTOTAL
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (C.C.C.)	653.345	104.535	757.880
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	653.345	0	653.345
ÁRBITRO	3.919.711	627.154	4.546.865
SECRETARIO	1.959.856	313.577	2.273.433
PERITO	807.291	129.167	936.458
AGENCIAS EN DERECHO	3.229.167	0	3.229.167
VALOR TOTAL			12.397.147

S.M.J. LIMITADA.

CONCEPTO	VALOR NETO	IVA	SUBTOTAL
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (C.C.C.)	653.345	104.535	757.880
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	653.345	0	653.345
ÁRBITRO	3.919.711	627.154	4.546.865
SECRETARIO	1.959.856	313.577	2.273.433
PERITO	807.291	129.167	936.458

AGENCIAS EN DERECHO	3.229.167	0	3.229.167
VALOR TOTAL			12.397.147

6º) Ordénase por Secretaria la expedición y entrega de copias auténticas de este Laudo a cada una de las partes, al Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali, a la Procuraduría e Igualmente a la perito, para los fines atrás indicados. Ejecutoriado el mismo, por Secretaría se expedirán las correspondientes constancias, con anotación expresa del mérito ejecutivo de esta providencia (art. 488 del C.P.C.), y cesarán las funciones del Tribunal.

7º) Ordenar a Fiduciaria Corficolombiana S.A. como Vocera del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101 que reintegre a Central Control S.A. los dineros pagados por ella, dentro del presente trámite arbitral.

8º) Con cargo a la cuenta de gastos del Tribunal, el Presidente protocolizará el expediente.

9º) Declarar causado el saldo final de honorarios del árbitro y del secretario y autorizar su pago.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

El árbitro,

FRANCISCO CHAVES CAJIAO

El Secretario,

JAIME VALENZUELA COBO