

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**

**CLAUDIA SOFÍA ARROYABE Y OTROS**

**VS**

**FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S. A**

**FIDUCIARIA, VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CENTRO  
COMERCIAL JARDÍN PLAZA 2101**

**ACTA No. 25**

En la ciudad de Cali, a los veintinueve (29) días del mes de octubre del año dos mil nueve (2009) siendo las once y media (11:30 a.m) de la mañana se reunieron en la sede del Tribunal, el Dr. **JOSE ANTONIO TAMAYO HURTADO**, Árbitro único y la Dra. **PATRICIA RIASCOS LEMOS**, Secretaria.

Asistió la Dra. **Clara Isabel Agudelo de Zúñiga**, apoderada especial de la parte convocante y el Dr. **Diego Suárez Escobar** apoderado principal de la parte convocada.

**OBJETO**

Resolver las solicitudes de aclaración y complementación al laudo arbitral proferido por este Tribunal el día 19 de octubre de 2009

**DESARROLLO**

El Tribunal profiere el siguiente

**AUTO No. 41**

Santiago de Cali, 29 de octubre de 2009.

## CONSIDERACIONES

Mediante memoriales presentados el día 23 y 26 de Octubre del año en curso, y estando dentro del término previsto en la ley para pedir aclaraciones, correcciones y complementaciones del Laudo Arbitral dictado y notificado el día diecinueve (19) de Octubre de dos mil nueve (2.009)<sup>1</sup>, ambas partes solicitaron lo siguiente, haciendo uso del citado derecho:

### 1. PETICIONES DE LA PARTE CONVOCANTE, Y CONVOCADA RECONVENIDA, CLAUDIA SOFÍA ARROYAVE Y OTROS, PARA QUE EL LAUDO ARBITRAL SEA ACLARADO.

#### 1.1. RESPECTO A LA RESTITUCIÓN DE LOS LOCALES O UNIDADES COMERCIALES.

Para la peticionaria hay contradicción entre los párrafos que se encuentran en la página 54, párrafo primero, literal “p” del punto 4.8.1.; en la pág. 95 y en la pagina 101, referente lo primero a la exclusión que hace de los procesos de restitución la cláusula compromisoria, con lo cual se estaría reconociendo la incompetencia para hacer pronunciamientos sobre el tema, y, los otros dos, a las declaraciones de restitución de los inmuebles, con la salvedad, en esos mismos párrafos, de la falta de competencia para adelantar el trámite de los correspondientes procesos de restitución. Por lo tanto solicita aclarar el verdadero alcance de lo manifestado.

#### 1.2. SOBRE LA IDENTIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES.

Para la peticionaria, no es clara la manifestación contenida en la pág., 96 del Laudo, renglones uno y dos, en el sentido de que “**los inmuebles se consideran suficientemente identificados en los contratos y sus anexos**”, Por lo tanto solicita aclarar el verdadero alcance de lo manifestado, indicando la parte de los contratos y sus anexos en donde se encuentren

---

<sup>1</sup> Art. 160 del Decreto. 1818 de 1.998.

**"suficientemente identificados"**, por cuanto nunca se hizo alinderación de los locales ni del Centro Comercial, ni se presentaron los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria, siendo que los linderos son elementos diferenciadores e irremplazables de la propiedad raíz. Lo anterior lo sustenta con una cita del tratadista Hernando Morales Molina, sobre la necesidad de la alinderación, en la reivindicación de inmuebles que hacen partes de globos de terreno de mayor extensión.

### 1.3. SOBRE RETENCIÓN DE LOS LOCALES.

Manifiesta la peticionaria que sus clientes, los convocantes, quisieron entregar los locales, pero que fue la administración del Centro Comercial la que no quiso recibirlos, sin que se les cancelaran las cuentas por administración y contraprestaciones, hasta la fecha de terminación de cada contrato, lo cual ilustra con las declaraciones de parte de cuatro de los convocantes, circunstancia que iría en contravía de lo manifestado en el Laudo, en el sentido de que la retención de los locales es una conducta violatoria de los contratos, y perjudicial para los propietarios del Centro Comercial. Lo anterior está contenido en varias partes el Laudo, entre ellas en la pág. 95, párrafo primero, en el que se critica el hecho de la retención de los locales, cuando lo correcto era el de entregarlos y seguir discutiendo judicialmente los conflictos económicos, y en el párrafo que se refiere a la atenuación de la culpa de la Fiducia, por la retención de los locales por parte de los concesionados, mientras se producen las restituciones por las vías judiciales y policiales.

Para la peticionaria, el no haber tenido en cuenta los ofrecimientos de devolución de los locales, y su rechazo a recibirlos, por parte del Centro Comercial, es un tema que merece que se aclare el verdadero alcance de lo manifestado por el Tribunal.

### 1.4. SOBRE EL INCUMPLIMIENTO DE LAS SOCIEDADES ARTEMISA S.A., ANTES ARTEMISA LTDA. Y BROXXO MODA COMPANY S. EN C.

Dice la peticionaria que, estas dos sociedades están al día en todas sus obligaciones para con el Centro Comercial, lo cual se desprende de las declaraciones de parte y del dictamen pericial. Por lo tanto, no se comprenden las manifestaciones del Tribunal, en las partes motiva y resolutive, de declarar el INCUMPLIMIENTO de ellas. Es así como en la resolutive se admite la declaratoria de terminación anticipada de los contratos, como consecuencia de incumplimientos que no se dieron. Situación que hace necesario aclarar el verdadero alcance de dicha manifestación.

#### 1.5. SOBRE LOS HONORARIOS DE LA PERITO.

Solicita aclarar la cuantía del saldo que sus clientes le adeudan a la perito, toda vez que el Laudo los cuantificó en el total de \$4.000.000.00, a su cargo, siendo que ya se habían abonado \$1.817.640.00, más \$400.000.00, que acaban de consignarse. Pagos que sustenta con las correspondientes consignaciones a favor de la perito.

## **2. PETICIONES DE LA PARTE CONVOCADA, Y CONVOCANTE RECONVINIENTE, FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL JARDÍN PLAZA 2101, PARA QUE EL LAUDO ARBITRAL SEA COMPLEMENTADO Y ACLARADO.**

#### 2.1. SOLICITUD DE COMPLEMENTACIÓN EN RELACIÓN CON LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN RELATIVAS A FERNANDO PÉREZ CASTAÑEDA, MARÍA ROSA TRIVIÑO BRIÑEZ Y B&T TRADING LTDA.

Dice el Laudo que los convocantes referenciados carecen de legitimación para demandar por perjuicios, por no ser los actuales propietarios de los

establecimientos de comercio concesionados. Pero en la parte resolutive se incurre en contradicciones, que son, a juicio del peticionario, las siguientes:

- A. Al declarar la prosperidad de la excepción quinta presentada contra la demanda principal (pág. 100 del Laudo), se refiere a la ausencia de derecho de las citadas personas. Pero al resolver sobre la demanda de reconvención se declara oficiosamente la excepción de contrato no cumplido, en virtud de la cual, estos convocantes, que cedieron irregularmente la tenencia de los inmuebles, y que no estaban legitimados para reclamar perjuicios, quedarían exonerados de pagarlos, lo cual significa que tendrían derecho a recibir sumas de dinero a su favor, con lo cual entrarían en contradicción los numerales primero y segundo de la parte resolutive del Laudo.
- B. Al decidir sobre las pretensiones de la demanda de reconvención (pág. 101, numerales primero, tercero y quinto), se declara la terminación de todos los contratos, incluyendo los de las tres personas previamente excluidas en el fallo de la demanda principal, y se concede el derecho de la convocada a pedir la restitución de los inmuebles. Pero al hacer el pronunciamiento puntual sobre cada uno de ellos, se manifiesta la falta de competencia del Tribunal para conocer de sus demandas, declarándose inhibido para pronunciarse sobre sus pretensiones, lo cual sería contradictorio con la conclusión del punto segundo de la parte resolutive del Laudo, puesto que primero se declara inhibido para fallar respecto a estos demandantes reconvenidos, declarando la terminación del contrato y ordenando su restitución, pero decidiendo de manera opuesta al referirse puntualmente a sus pretensiones. Adicionalmente, continúa diciendo el peticionario, el Laudo se refiere, al decidir sobre la demanda de reconvención, a las pretensiones de esas personas en su demanda principal. Todo lo cual lo lleva a concluir que esa contradicción condujo al árbitro a error, consistente en que se abstuvo de decidir sobre las pretensiones de dichas personas, en la demanda de reconvención.

## 2.2. SOLICITUD DE COMPLEMENTACIÓN RESPECTO DE LA CONDENA EN COSTAS.

Se refiere a que en el punto 6 del Laudo, no se hacen condenas en costas y agencias en derecho. Decisión que deja por fuera las costas de dos de los demandantes que fueron dejados por fuera de la demanda de reconvención: Vasport S.A. y Leticia Hoyos de García. Por lo tanto ha debido haber pronunciamiento expreso en ese tema, sobre dichas personas, por haberse pedido así en la contestación de la demanda. E igual caso sucede, a juicio del peticionario, con las tres personas cuyas pretensiones no prosperaron, de acuerdo a lo desarrollado en el punto anterior.

## 2.3. SOLICITUD DE ACLARACIÓN.

Solicita mayor claridad en cuanto al pronunciamiento sobre la restitución inmediata de las unidades comerciales, en cuanto a que su cumplimiento solamente podría exigirse por los procedimientos legales y por la jurisdicción ordinaria. Posición que podría entabrar los correspondientes procesos de restitución, como, según dice el peticionario, ha ocurrido en otros casos, en que se han negado a entregar voluntariamente los locales comerciales.

## 2.4. PETICIÓN.

En consideración de lo anterior, solicita:

A. Complementar el Laudo en lo siguiente:

- a) Resolver sobre las pretensiones de la demanda de reconvención, en relación con las tres personas excluidas: Fernando Pérez Castañeda, María Rosa Triviño Briñez y B&T Trading Ltda.

b) Resolver sobre la condena en costas contra estas mismas personas y contra las no reconvenidas, Vasport S.A. y Leticia Hoyos de García, respecto de las cuales prosperó la excepción quinta de la demanda.

B. Aclarar el Laudo en el sentido de expresar que, para efectos de la restitución de los inmuebles, solamente se deberá acudir a la jurisdicción ordinaria en caso de que los convocantes no hicieren entrega voluntaria de los locales comerciales.

### **3. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL, EN RELACIÓN CON LAS PETICIONES DE ACLARACION DE LA PARTE CONVOCANTE, Y CONVOCADA RECONVENIDA, CLAUDIA SOFÍA ARROYAVE Y OTROS.**

#### **3.1. RESPECTO A LA RESTITUCIÓN DE LOS LOCALES O UNIDADES COMERCIALES.**

Dicen los contratos, en lo pertinente:

**CLAUSULA DÉCIMA SÉPTIMA – RESTITUCION DE LA UNIDAD COMERCIAL.** *A partir de la expedición de la respectiva Orden de Compra de Servicios, **EL CONCESIONARIO** se obliga en forma irrevocable a restituir a favor de **LA CONCEDENTE**, la tenencia de la Unidad Comercial descrita en las cláusulas precedentes, cuando termine la CONCESIÓN, bien por vencimiento del plazo o por terminación anticipada en los términos de la CONCESIÓN; restitución que se debe efectuar automáticamente y de manera inmediata, toda vez que su demora afecta gravemente el funcionamiento de JARDIN PLAZA, así como el derecho de la CONCEDENTE, de los demás concesionarios y terceros involucrados.*

*La restitución se efectuará con sujeción al siguiente procedimiento:*

- o EL CONCESIONARIO entregará el local, al vencimiento del plazo de la CONCESIÓN o en la fecha de la terminación anticipada de la CONCESIÓN, previa cesación de toda actividad comercial, con cerramiento en madera triplex u otro tipo de panel de instalación inmediata o cualquier otro mecanismo de cerramiento, que no afecte a JARDÍN PLAZA y a las Unidades Comerciales colindantes.*
- o En caso de que no se efectúe el cerramiento indicado, EL CONCESIONARIO desde el momento de la aceptación de la presente OFERTA otorga autorización expresa, suficiente e irrevocable a LA CONCEDENTE para que dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes, efectúe el cerramiento a fin de que ésta desmonte todas las instalaciones, equipos, muebles y maquinarias que se hubieren introducido en la Unidad asignada, sin interferir el normal funcionamiento de JARDÍN PLAZA. La unidad debe restituirse en las mismas condiciones recibidas.*
- o Las mejoras introducidas a la Unidad durante la vigencia de la CONCESIÓN, sin autorización escrita de LA CONCEDENTE no podrán ser retiradas y quedan de propiedad de ésta, sin que por ello se pueda exigir pago o indemnización alguna, pero LA CONCEDENTE sin costo alguno de su parte y sin obligación indemnizatoria en favor de EL CONCESIONARIO podrá acceder a que tales adiciones o mejoras sean separadas y retirados los materiales cuando con ello no se cause ningún detrimento al espacio concedido.*
- o EL CONCESIONARIO renuncia expresamente al derecho de retención de la Unidad Comercial, por mejoras, adiciones o reparaciones, por las que crea le asistan derechos para oponerse al procedimiento pactado, sin perjuicio del ejercicio de las acciones a que tuviere derecho por resarcimiento de daños y perjuicios.*
- o En cualquier caso, para la restitución de la Unidad Comercial y la respectiva verificación del estado material de la Unidad Comercial a la fecha de dicha restitución, ésta se hará teniendo como parámetro para su entrega el acta suscrita inicialmente,*

*según lo estipulado en la cláusula segunda de la presente OFERTA.*

*La utilización del procedimiento precedente no implica renuncia al ejercicio de todas las acciones que por cualquier vía legal tuviese derecho a ejercer LA CONCEDENTE para exigir la restitución de la Unidad Comercial concedida.*

**CLAUSULA DÉCIMA OCTAVA.- DESOCUPACIÓN Y ENTREGA DE LA UNIDAD.-** De conformidad con lo preceptuado en los artículos 424 y 426 del Código de Procedimiento Civil, *LA CONCEDENTE queda facultada para solicitar en todos los casos y por la vía judicial o extrajudicial la desocupación y entrega de la Unidad Comercial,* evento en el que serán de cargo del CONCESIONARIO, las costas y expensas judiciales así como las agencias en derecho que dicho proceso conlleve.

*La vía judicial de que se trata esta cláusula no requiere del procedimiento arbitral* previsto en este documento, como tampoco de los requerimientos y constituciones en mora a los cuales renuncian EL CONCEDENTE Y EL CONCESIONARIO. (He subrayado).<sup>2</sup>

**...“CLAUSULA VIGESIMA TERCERA: CLAUSULA COMPROMISORIA. ...**

*Quedan excluidas de este procedimiento las acciones judiciales de ejecución y restitución ante la rama judicial, para el cobro de los valores originados en desarrollo de esta CONCESION, salvo que en el futuro la ley permita tramitar este tipo de acciones por el procedimiento arbitral”.* (He subrayado).<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Tomadas de los contratos de concesión de espacios del Centro Comercial, los cuales obran en el expediente.

<sup>3</sup> Págs. 1 y 2 de las consideraciones preliminares del Laudo Arbitral.

Dice la doctrina:<sup>4</sup>

*Resta decir que la jurisdicción arbitral se aplica a fines declarativos cuando los árbitros deben reconocer la existencia de un derecho, o modificar una situación jurídica, o imponer cierta prestación a cargo del convocado cuando se reúnen los requisitos exigidos por la ley. La forma como el árbitro debe cumplir su función declarativa la establece el alcance del objeto del pacto arbitral, pues según lo que ha de ser materia de pronunciamiento del tribunal, igualmente queda fijada la finalidad con que éste opera. La actuación del árbitro en tales circunstancias puede adoptar varias formas: el declarativo puro, el de condena o el de prestación, y el declarativo constitutivo. El primero, o sea el declarativo puro, implica que el convocante con interés jurídico actual pide que por esta jurisdicción se declare la existencia (o inexistencia) de un derecho o relación jurídica, sin que se trate de imponer al convocado ninguna responsabilidad, o de alegar incumplimiento suyo, o que se modifique la relación existente o se cree una nueva. La segunda manifestación del declarativo, vale decir, de condena o de prestación, conlleva que por la jurisdicción arbitral se reconozca un derecho al convocante, y que el convocado quede obligado a respetarlo y lo satisfaga, o que asuma las consecuencias por su incumplimiento y la consiguiente responsabilidad. Por último, la jurisdicción arbitral se expresa por medio de un proceso declarativo constitutivo cuando partiendo de una declaración de certeza de cierta relación jurídica, se busca una modificación al estado o situación preexistente. (He subrayado).*

El Tribunal, remató la primera frase citada en el memorial de la peticionaria, con la siguiente manifestación:<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Becerra Toro, Rodrigo. Manual de Arbitraje en Colombia, Teoría y Práctica. Cámara de Comercio de Cali, Centro de Conciliación y Arbitraje, Febrero de 2007.

<sup>5</sup> Laudo Arbitral, pág. 54.

*Además, los contratos, en sus cláusulas Décima Séptima y Décima Octava, se refieren expresamente a la obligación de restitución de las unidades comerciales a la finalización de los contratos. Por lo tanto, y de acuerdo a la interpretación sistemática de los contratos (art. 1622 del C. Civil), la cláusula de arbitramento debe interpretarse, en el punto en discusión, como referida a la restitución de esas unidades comerciales concesionadas, tal como lo pactaron las partes, dentro del mismo texto contractual.*

Para el Tribunal es perfectamente claro, a la luz de la interpretación sistemática, aludida expresamente, y teniendo en cuenta el contrato y la doctrina que se acaba de citar, que no es competente para llevar adelante procesos de restitución (ni de ejecución), no permitidos tampoco por la ley. Para adelantarlos es competente la jurisdicción ordinaria. Por eso su manifestación al respecto es declarativa, constitutiva de un derecho que tiene el propietario del Centro Comercial a que se le restituyan sus locales comerciales, como consecuencia de las declaraciones de condena, que declaran terminados los contratos, con las consiguientes obligaciones contractuales de restitución, a tramitarse por la vía judicial ordinaria, de acuerdo a lo pactado en la cláusula décimo octava de los contratos, y en la arbitral, interpretadas sistemáticamente, dentro de la más rigurosa hermenéutica jurídica de los contratos.

Por las razones anteriores, el Tribunal considera que este punto no necesita aclaración alguna, y ratifica la obligación que tiene los convocantes de proceder a la restitución de los locales, a la ejecutoria del presente Laudo Arbitral, so pena de que la convocada reconviniere adelante los procesos coactivos de restitución, por medio de la justicia ordinaria, con base en la mera declaración del derecho, contenida en el Laudo.

### 3.2. SOBRE LA IDENTIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES.

Dicen los contratos, en lo pertinente:

**CLÁUSULA PRIMERA.-OBJETO DE LA OFERTA. ...**

**Parágrafo uno:** *La superficie, delimitación particular, ubicación general y destinación de la unidad comercial objeto de la presente OFERTA, se encuentran establecidas en los planos que hacen parte de este documento como anexos 5 y 6.*

Cabe anotar que en ninguno de los contratos obrantes en el expediente se incluyeron dichos anexos, pero si las ordenes de compra de servicios, por parte de los concesionarios, lo cual indica que conocieron la cláusula y recibieron a satisfacción los anexos. Pero si así no hubiere sido, será el proceso de restitución la oportunidad para que la parte convocada reconviniere presente dichos planos, o cualquier otro documento que permita la plena identificación de los locales, sobre los cuales la parte convocante reconvienida no puede alegar su falta de conocimiento, en materia de ubicación y linderos, por cuanto no solamente están ocupando los locales sino que además tuvieron que remodelarlos con base en planos por ellos conocidos. En efecto, como dijo en su testimonio la Gerente del Centro Comercial:<sup>6</sup>

*El área de cada local está dentro de cada contrato, se coloca en todos los contratos el área que tiene cada unidad comercial, fuera de eso se entregan unos planos para adecuación; dentro de estos planos para adecuación se dice qué área tiene cada local porque si no era imposible que sin altura, sin área, sin fachada, las personas pudiese trabajar una adecuación de un local.*

*¿Cómo se determina el número? Es el único Jardín Plaza que hay en Cali, es el único Centro Comercial Jardín Plaza no sólo en Cali sino en este momento en todo Colombia, es una*

---

<sup>6</sup> Laudo Arbitral, página 52.

*marca registrada por nosotros, y sólo en el Centro Comercial Jardín Plaza Cra. 98 No. 16 – 200 existe el Local 116 con un contrato a nombre de fulanito de tal, es imposible que ése fulanito, en otro centro comercial, pueda tener ese mismo 116 que se llame Jardín Plaza y que lo pueda firmarla Fiduciaria Corficolombiana.*

Por las razones anteriores, es suficientemente claro el alcance de las manifestaciones que sobre este tema se encuentran contenidas en el Laudo Arbitral, el cual además no es requisito para que se adelanten las acciones de restitución, de acuerdo a lo pactado contractualmente, y analizado en el punto anterior.

### 3.3. SOBRE RETENCIÓN DE LOS LOCALES.

Se refiere concretamente a las manifestaciones del Laudo sobre la conducta de los convocantes, de alegar la inexistencia de los contratos y seguir ocupándolos, en lugar de devolverlos y resolver los demás conflictos económicos por las vías legales (página 95 del Laudo), y a tener esas conductas como atenuación de la culpa de los convocados, por sus incumplimientos en sus obligaciones de colaboración empresarial.

Para el Tribunal, no se trataba solamente de que el Centro Comercial no se los recibiera voluntariamente, sino de un incumplimiento recíproco y permanente, como lo fue la situación contractual de desequilibrio, en que los concesionarios no devolvían los locales si el Centro Comercial no les condonaba prestaciones económicas, a lo que éste no estaba dispuesto, al menos con las aspiraciones de aquellos. Así lo manifestaron algunos de los convocantes, en sus declaraciones de parte, citadas en el Laudo:<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Laudo Arbitral, páginas 69 y siguientes.

**CARLOS ARTURO NAVAS PORTELA**

*... nosotros no el comerciante no puede opinar nada simplemente si le fue mal váyase no nos importa si es problema del Centro Comercial si es problema de quien sea simplemente váyase y punto y pague todo lo que debe esa ha sido toda, de eso se trata el contrato y hasta ese punto hemos llegado hasta ahora no se ha logrado ninguna negociación*

**SRA. CLAUDIA SOFÍA ARROYAVE**

*Sí, es cierto, no he pagado la totalidad por lo mismo, el centro comercial como no me cumplió con lo que me prometió obviamente mi negocio no prosperó y estoy ilíquida, no tengo con que pagar, y en muchas ocasiones le dije a ellos no puedo seguir acá, quiero arreglar, pasé carta, fui a hablar, me dijeron que sí que me iban a ayudar,*

**MARIA ROSA TRIVIÑO BRIÑEZ**

*Me parecía imposible contar con una autorización de ellos donde yo había ido, no perdón, primero la respuesta si yo cerré, donde es imposible saber para una autorización donde yo misma me dirigí tres veces donde la señora Sandra expresándole todas mis necesidades todas mis inquietudes, pidiéndole que me voy a ir, que me diera una facilidad donde ella me digiera que cantidad tenía que pagar o cual era los cual eran los reglamentos, pero no, solo me decía que había un destrato o sea muy alto, era imposible pero nunca me dio una solución, entonces si no habían una solución, cerré.*

**SEÑOR FERNANDO PEREZ CASTAÑEDA**

*.... siento de todas maneras que ellos en ningún momento no nos han colaborado no nos han ayudado pues exijo que haya justicia que por lo menos no nos encuellen no nos acaben de asfixiar, ellos pueden en este momento tienen mas oportunidades de arrendar sus locales de entregar a cadenas mas grandes que puedan subsistir nosotros no podemos, pero como no podemos ni entregar ni irnos ni nada todos los días estamos adquiriendo una deuda mas grande....*

La crítica que hace el Laudo Arbitral a la posición de los convocantes, de retener los locales, situación que llevó a considerarse como un atenuante de la culpa de la parte convocada, no es otra cosa que el reconocimiento de un absurdo desequilibrio contractual mantenido a través del tiempo, por unas partes que no quisieron ceder en sus aspiraciones. Al respecto, dice el Laudo:<sup>8</sup>

*Esa permanencia en el contrato en desequilibrio, por ambas partes, es una conducta que, da lugar a la aplicación de los principios jurídicos de **culpas compartidas**,...*  
(He subrayado).

Pero hay otra circunstancia, incomprensible en el mundo de los negocios: es el referente a que los convocantes, salvo una de las personas atrás citadas, hubieran buscado la solución del suicidio económico, continuando con la explotación de sus negocios, a pesar de que estaban a pérdida, y, lo que es peor, alegando simultáneamente no estar vinculados contractualmente a la convocada, lo cual se desprende de la segunda pretensión de su demanda, en la que pide que se declara la inexistencia de vínculos contractuales entre las partes. Situación esta última que además de contradictoria vulnera inclusive principios de buena fe contractual, como el de “venire contra factum”, reconocido así por la doctrina:

---

<sup>8</sup> Laudo Arbitral, pág. 84.

*... principio de la inadmisibilidad de la conducta contradictoria. De acuerdo con este principio, el sujeto que toma parte en el tráfico jurídico queda vinculado a su propia conducta, de tal suerte que no puede después contradecirla de modo que vulnere la buena fe<sup>9</sup>. (He subrayado)*

Antes de la solución de quebrarse, manteniendo ocupados los locales, era obligación de los convocantes, como comerciantes con responsabilidades legales ante terceros y con sus propios negocios, cerrar sus establecimientos y entregar los locales por los medios contemplados para ello en los contratos y en la ley.

Por lo tanto, lo manifestado en el Laudo es el único y verdadero alcance de lo analizado en este tema, no siendo menester agregar nada más.

#### 3.4. SOBRE EL INCUMPLIMIENTO DE LAS SOCIEDADES ARTEMISA S.A., ANTES ARTEMISA LTDA. Y BROXXO MODA COMPANY S. EN C.

El Tribunal declaró el incumplimiento de estas sociedades, a pesar de estar al día en sus prestaciones económicas, y como consecuencia ordenó la terminación anticipada de los contratos. Lo hizo así el Tribunal en razón a que los incumplimientos declarados no fueron solamente los cuantificados por la perito contadora.

De acuerdo a lo desarrollado en los puntos anteriores, las partes entraron en una situación permanente de desequilibrio, puesta de manifiesto también respecto a las dos sociedades aquí referidas, como se verá en sus declaraciones de parte, en las que se manifiesta una crítica constante al contrato celebrado, y lo gravoso económicamente del mismo. Y, por otra parte, está el hecho ya analizado de no reconocer como existente el contrato, por parte de los

---

<sup>9</sup> López Blanco, Hernán Fabio. PROCEDIMIENTO CIVIL. Parte General. Bogotá, Edit ABC, 1.991, pag. 356 (citando a Hinrich Lhmann).

convocantes, todo lo cual llevó al Tribunal a concluir que ninguna de las dos partes deseaba continuar con el mismo. Tanto así que lo habían pedido declarar por la vía jurídica: la parte convocante, con sus pretensiones de inexistencia de relaciones jurídicas entre las partes, y la convocada con la de terminación de los contratos. No prosperando la primera, por razones de falta de técnica jurídica ya analizadas en el Laudo, el Tribunal consideró que debía prosperar la segunda, la de la convocada, para reconocer el hecho de la falta de voluntad de las dos partes, de seguir con el contrato.

Dice la doctrina:<sup>10</sup>

**JURISPRUDENCIA. -Mutuo disenso tácito. Opera cuando el incumplimiento recíproco de las partes es suficientemente indicativo del desistimiento de la convención.** “...La disolución del contrato por mutuo disenso puede provenir de un consentimiento expreso o también tácito. La primera forma no requiere de la intervención judicial, como quiera que la disolución se produce por el acuerdo expreso; en cambio la segunda forma sí requiere de decisión judicial. Esta última manera de disolver el contrato se da ante la recíproca y simultánea inexecución o incumplimiento de las partes con sus obligaciones contractuales, pues la conducta reiterada de los contratantes de alejarse del cumplimiento oportuno de sus obligaciones, sólo puede considerarse y, por ende traducirse, como una manifestación clara de anotar el vínculo contractual.

(...).

Ahora bien, no siempre que ocurra el incumplimiento recíproco de las partes contratantes con sus obligaciones puede hablarse de disolución del contrato por mutuo disenso tácito. Se precisa, para que se configure esta forma de aniquilamiento, que la conducta de las partes sea lo suficientemente indicativa de desistimiento de la convención,

*lo cual no se da cuando una de las partes, a pesar del incumplimiento original de una de sus obligaciones, continúa ejecutando oportunamente las demás, en la medida que se vuelven exigibles, y la parte contraria acepta tal ejecución.*

*La jurisprudencia de la Corte, en este preciso punto, es la de que “para que pueda declararse desistido el contrato por mutuo disenso tácito requiérese que del comportamiento de ambos contratantes, frente al cumplimiento de sus obligaciones, pueda naturalmente deducirse que su implícito y recíproco querer es el de no ejecutar el contrato, el de no llevarlo a cabo.*

*No basta pues el recíproco incumplimiento, sino que es menester que los actos u omisiones en que consiste la inejecución sean expresivos, tácita o expresamente de voluntad conjunta o separada que apunte a desistir del contrato...”. (CSJ, Cas. Civil, Sent. nov. 5/79).*

...  
*... La Corte ha sido enfática en ello; así, en sentencia de 7 de diciembre de 1982, aseveró que:*

*No es aceptable “que al simple incumplimiento, sin ningún acuerdo expreso o tácito, el juzgador le dé connotación de negocio jurídico encaminado a disolver el contrato incumplido.... Para que tal connotación surja es menester que junto con el incumplimiento haya hechos que inequívocamente demuestren que además de la voluntad de incumplir hubo la de resolver (CLXV, pág. 344)”. (CSJ., Cas. Civil, Sent. feb. 2/94. M.P. Rafael Romero Sierra).*

Dijeron las representantes legales de las sociedades aquí referidas (respectivamente las Sras. Gloria Nieves Nieves y Margarita Millán Malaver)<sup>11</sup>:

---

<sup>10</sup> Legis. Código Civil y Legislación Complementaria, página 674[7089].

**SRA. GLORIA NIEVES NIEVES – Interrogada.**

*Yo estoy completamente al día. Siempre he pagado todos los meses.*

.....

*Pues haber, nosotros primero que todo decidimos acogernos a este proceso, no lo buscaba, digamos que fue una coincidencia que se presentó donde había otras personas que estaban haciendo algo y alguien me dijo existe unas personas que están haciendo unas demandas, y como realmente ha habido tantas dificultades en la comunicación con el centro comercial porque a pesar de que uno le dijera mira necesito reubicación, necesito promoción, necesito rebaja, necesito algo, necesito irme, lo que sea, no ha habido forma, entonces es un contrato tan completamente amarrado que es muy difícil, es unilateral, entonces pues uno queriendo buscar la forma de yo defender mis intereses económicos pues me acogí digamos a este proceso. De todas formas, ¿qué puedo pretender yo?, digamos que me reviertan un poquito la inversión que yo hice en las adecuaciones, y el local de pronto no fue una concesión adecuada, o sea de pronto recibir dinero que me compense un poquito la cantidad de pérdidas, enormes pérdidas que he tenido por estar ahí y por no haberme podido retirar en el momento adecuado y porque nadie me ha escuchado. Es básicamente lo que estoy pretendiendo.*

.....

*Bueno, sí he tenido dificultades económicas y uno de los motivos ha sido en realidad el exceso, lo costoso del local de Jardín Plaza porque no nos ha podido dar nunca utilidad, entonces he tenido que subsidiar con los otros locales ese*

---

<sup>11</sup> Testimonios, visibles en el expediente.

*otro, entonces hemos estado demasiado apretados, Digamos que no he dejado de cumplir con unas obligaciones que son indispensables como decir los arriendos, la administración, salarios, en eso nunca me atraso, pero he tenido que tener algunos acuerdos con los proveedores para poder seguir cumpliendo, por eso yo me he sostenido, también porque los proveedores me conocen ya hace más de 20 años y saben que yo les cumplo. Pero he tenido dificultades, he tenido serias dificultades, por eso he querido hablar con el centro comercial pero no se ha podido.*

*.....*

*Yo creo que aquí estoy metida porque estoy tratando de buscar una forma de compensación económica y no más egresos económicos; entonces probablemente me parece que más gastos, que para el mismo caso de Jardín Plaza que de Jardín Plaza para nosotros, es algo que es una palabra que llama, representa solo gastos y problemas, entonces pues más plata no; por eso realmente no lo hice. De todas formas fui citada y yo vine, así como estoy viniendo hoy, pero espero que esto no genere plata.*

*.....*

*.... humildad, porque hay negocios buenos en ese pasillo, está Jeff, Sprint, Distrihogar, son negocios buenos, grandes, que incluso pagan más que yo, me imagino, pero todos como que caímos en el mismo error de no haber leído o consultado o con la ilusión, nos metimos ahí.*

*.....*

*... pérdida todo el tiempo, entonces yo no puedo seguir perdiendo sobre lo que estoy perdiendo; entonces esa otra*

*vez no pusimos el Stand porque no podíamos seguir perdiendo.*

.....

*... por lo tanto lo estoy haciendo porque quiero que me escuchen y quiero poder lograr acuerdos que me beneficien económicamente; ¿cuál?, yo escucho las propuestas. Eso es todo.*

.....

*O sea que sí han incumplido. Yo les he cumplido. Ellos no han cumplido. Yo he tratado de hablar; ellos no han respondido. Por lo pronto, por eso estoy aquí.*

...

**INTERROGATORIO DE PARTE DE MARGARITA MILLAN MALAVER**

**DOCTOR DIEGO SUAREZ ESCOBAR**

*Pregunta No. 10*

*¿Por favor infórmele al señor Arbitro, cual es la finalidad que la sociedad que usted representa persigue al convocar este Tribunal de Arbitramento?*

.....

*..... Hasta el momento he tenido pérdidas demasiado grandes, lo único que yo quise aquí es que lo yo hice una inversión muy grande, de una prima que cuando a uno le muestran un proyecto, que al frente va a estar tal persona, al lado los juegos, los cines, todo lo que vaya a estar a los lados, porque yo creo que yo estoy casi al lado de los*

*juegos, estoy encima de un gimnasio, y estoy al frente de Sara, y usted no encuentra nada, si no encuentra año tras año al frente un hueco donde olía feo bueno, entonces no quiero profundizar porque yo creo que ya sabemos todo esto, es que me devuelvan la parte de la prima que yo invertí cuando un centro comercial no estaba, uno cuando paga una prima es un Good Well, y ese Good Well no lo tiene el Centro Comercial y que me devuelvan, no estoy pidiendo toda la parte de lo que invertí en el almacén pero si las obligaciones o lo que me obligaron a, que yo debía haber instalado según un la electricidad, los kilovatios, todo lo que me exigían que me devuelvan al menos la mitad, que me hubieran rebajado al menos yo no pedía que me rebajaran a \$1.000.000.00, pero que si algo, un 10% que me rebajaran al arriendo, a la administración algo porque yo en ese almacén en un mes vendo 3, 4 millones de pesos y eso es lo que estoy pagando a la administración y estoy pagando el canon de arrendamiento porque realmente soy mujer de no deberle a nada a nadie, ni que me cobren, ni que mañana me embarguen, ni nada, prefiero no tener ni un peso, pero si pase demasiadas cargas y la única contestación que tenía era que la junta se había reunido, y que no estaba aprobada, el fue lo único, yo siempre escuche que nunca estaba aprobado las cartas que les enviaba.*

.....

*.....miro son cifras, visitamos, analizamos el Centro comercial y esta parte nos preocupo demasiado. La primera vez que creo que pedimos fue que nos bajaran la administración y ya continuábamos con lo del arriendo y veíamos que no habían resultados, pero yo siempre espere casi los 4 años para tomar de pronto esta decisión porque nunca me sentí escuchada no, con tantas cartas que enviamos de que por favor nos colaboraran con el arriendo y nos lo bajaran, nunca no, ni nos contestaban las últimas*

*cartas, algo que si quería dejar claro es que, que antes de yo venir acá, yo mire todo mi expediente, mis papeles, pues porque yo nunca había estado en este no, yo vi que, yo...*

De las declaraciones de parte; de los incumplimientos confesados; de los incumplimientos probados a cargo de la parte convocada; de la permanente situación de desequilibrio del contrato, y de las pretensiones de ambas partes que, por una u otra vía, pedían la cesación de los efectos del contrato, se desprende necesariamente el mutuo disenso de ambas partes para continuar con el contrato. Es decir para cesar sus efectos. Por ello el Tribunal lo decretó por la vía de las pretensiones de la demanda de reconvención, siendo ese el alcance de las manifestaciones que allí claramente se hicieron. Por lo tanto no es necesario proceder a hacer manifestaciones adicionales.

### 3.5. SOBRE LOS HONORARIOS DE LA PERITO.

No existen en el expediente las constancias de consignación que ahora acompaña la convocante, y que prueban que la suma que deben a la perito es menor de los cuatro millones de pesos liquidados en el Laudo Arbitral. Por lo tanto no hay que corregir ninguna cifra numérica. Simplemente, la perito podrá cobrar solamente los saldos, que inclusive podrían ser menores si antes de dicho cobro alguno de los demandados hiciera otro abono. Y por otra parte, los convocados pueden probar cuál es la suma real adeudada, y hacerla valer contra cualquier otra pretensión, por lo cual tampoco vería vulnerado sus derechos.

Por lo tanto no se accede a ninguna aclaración o modificación de cifras.

## **4. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL, EN RELACIÓN CON LAS PETICIONES DE COMPLEMENTACIÓN Y ACLARACIÓN DE LA PARTE CONVOCADA, Y CONVOCANTE RECONVINIENTE, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL JARDÍN PLAZA 2101, AL LAUDO ARBITRAL.**

4.1. SOLICITUD DE COMPLEMENTACIÓN EN RELACIÓN CON LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN RELATIVAS A FERNANDO PÉREZ CASTAÑEDA, MARÍA ROSA TRIVIÑO BRIÑEZ Y B&T TRADING LTDA.

Dice el Laudo Arbitral, en relación con los puntos que, a juicio del peticionario, son contradictorios:

- *Quinta Excepción: Los convocantes Fernando Pérez Castañeda, María Rosa Triviño Briñez, y B&T Trading Ltda., 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.*

***Esta excepción prospera.***

*Por lo tanto, el Tribunal se declarará inhibido para fallar de fondo las pretensiones de estos convocantes. (Pág. 89 del Laudo Arbitral. Este punto hace parte del No. 5, “Decisiones Sobre la **Demanda Principal**”, y se refiere a las excepciones presentadas por la parte convocada, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL JARDÍN PLAZA 2101, contra la demanda principal).*

*... En consecuencia, el Tribunal procederá así en relación con las pretensiones de la **demanda de reconvención** de la Fiduciaria Corficolombiana S.A. Vocera y Administradora del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101.*

***En primer lugar, se declara inhibido para fallar sobre las pretensiones de de Fernando Pérez Castañeda, María Rosa Triviño Briñez y B & T Trading Limitada, por no ser los titulares del derecho de propiedad sobre los***

establecimientos de comercio que ocupan los locales objeto de los contratos de concesión, y por lo tanto no tener legitimación en causa para demandar y cobrar perjuicios por responsabilidades civiles generadas en incumplimientos de dichos contratos. **Circunstancia que también lo inhibió con respecto a estas mismas personas, en la demanda principal.** (Págs. 94 y 95 del Laudo Arbitral. Este punto hace parte del No. 6, “Decisiones Sobre la Demanda de Reconvención”, y se refiere a las consecuencias sobre las pretensiones de esa demanda, una vez analizadas las consecuencias de cada excepción presentada contra la misma. He subrayado y resaltado).

...

El tribunal **se declara inhibido para fallar de fondo** sobre las pretensiones de Fernando Pérez Castañeda, María Rosa Triviño Briñez y B&T Trading Limitada. (Pág. 100 del Laudo Arbitral. Este punto hace parte del No. 9, “RESUELVE ... PRIMERO: Demanda Principal, y se refiere a la decisión sobre las pretensiones de la demanda principal, en lo referente a dichas personas).

...

**SEGUNDO: Demanda de Reconvención**

....

**Se declara de oficio probada la excepción innominada de contrato no cumplido,** respecto a las obligaciones propias de su naturaleza de colaboración empresarial.

*El Tribunal no encontró probadas las demás excepciones.*

*En consecuencia decide así sobre las pretensiones:*

### ***Pretensiones Declarativas***

*Sobre las pretensiones declarativas, el Tribunal procederá así, respecto a cada uno de los convocantes reconvenidos: CLAUDIA SOFÍA ARROYAVE GIRALDO, FERNANDO PÉREZ CASTAÑEDA, MARÍA ROSA TRIVIÑO BRIÑEZ, ARTEMISA LTDA., BROXXO MODA COMPANY S.EN C., ARIELA RODRÍGUEZ TAPIERO, OLGA LUCY MORALES VIANA, B&T TRADING LIMITADA LTDA., y C.I. ANN CHERY ORTOPÉDICO CHAROL E.U.:*

*No concede las indemnizaciones pedidas a título de daño emergente y del lucro cesante, por cuanto fueron sus propios incumplimientos, los de la convocada reconviniendo, los que generaron los de los convocantes reconvenidos. Esto, en razón de la declaración oficiosa de la excepción de contrato no cumplido.*

*Concede las de declaración de la terminación anticipada de los contratos de concesión.*

*Concede el derecho de la convocada reconviniendo, a cobrar la prima, por tratarse de un pacto válido, pero solamente por el valor que hasta ahora ha recibido de los convocantes reconvenidos, pero niega el derecho al cobro de los saldos por tales conceptos, de acuerdo al cuadro de liquidación contenido en el punto 8 de la presente providencia.*

*Concederá el derecho de la convocada reconviniendo, a la restitución inmediata de cada uno de los locales comerciales, reiterando que su trámite deberá adelantarse ante la justicia ordinaria, por no ser el Tribunal competente para ello, de conformidad a lo dispuesto en la ley y en la cláusula arbitral.*

### ***Pretensiones de Condena***

*Sobre las pretensiones de condena, el Tribunal procederá así:*

*Concede el derecho de la convocada reconviniendo, a recibir el pago de la prima, pero solamente en la parte que hubiere recibido hasta la fecha del presente Laudo Arbitral. No concede el pago de intereses de mora por este concepto. No concede el derecho a cobrar las sumas de dinero que se generen por este concepto a partir de la fecha de la presente providencia, y que se encuentran cuantificadas y discriminadas para cada uno de los convocantes reconvencidos, en el cuadro que aparece en el punto 8 del presente Laudo Arbitral, así como las que se causen con posterioridad a la ejecutoria de esta providencia.*

*Concede el derecho de la convocada reconviniendo, a recibir los pagos de las prestaciones generadas en obligaciones de tracto sucesivo: Las contraprestaciones mínimas mensuales y las cuotas de administración que ya hubiere recibido, y sus intereses de mora, por tratarse de pagos reconocidos y realizados por los convocantes reconvencidos, de acuerdo a lo analizado en el punto 4.9.2 de la parte motiva. No concede el derecho a cobrar las sumas de dinero que se generen por este concepto a partir de la fecha de la presente providencia.*

***En consecuencia, procede así frente a cada una de las pretensiones de condena:***

*... (Págs. 100, 101 y 102 de la parte resolutive del Laudo Arbitral, pronunciamiento sobre la demanda de reconvención).*

...

**RESPECTO DE FERNANDO PÉREZ CASTAÑEDA:**

*No se concede ninguna, por cuanto el Tribunal no es competente para conocer **de su demanda**, por no tener legitimación en su personería sustantiva, al haber cedido sus derechos sobre la unidad comercial concesionada. En consecuencia no puede pronunciarse sobre sus pretensiones, que van desde la número 14, hasta la 26.*

**RESPECTO DE MARÍA ROSA TRIVIÑO BRIÑEZ:**

*No se concede ninguna, por cuanto el Tribunal no es competente para conocer **de su demanda**, por no tener legitimación en su personería sustantiva, al haber cedido sus derechos sobre la unidad comercial concesionada. En consecuencia no puede pronunciarse sobre sus pretensiones, que van desde la número 27, hasta la 37.*  
*(Pág. 104, de la parte resolutive del Laudo Arbitral, pronunciamiento sobre la demanda de reconvención).*

**RESPECTO DE B&T TRADING LTDA.**

*La vigésima tercera declarativa a trigésima tercera, no se pronunciará el Tribunal, en virtud de que se declarará inhibido para fallar de fondo en relación con dicha sociedad.*  
*(Pág. 110, de la parte resolutive del Laudo Arbitral, pronunciamiento sobre la demanda de reconvención). (He subrayado).*

Como puede observarse en el Laudo, el Tribunal despachó primero la demanda principal, y encontró que tres de los demandantes, Fernando Pérez Castañeda, María Rosa Triviño Briñez y B&T Trading Limitada, carecían de legitimación para demandar, por no ser los propietarios de los establecimientos de comercio que ocupaban los locales comerciales, tema que sustentó en varias partes del mismo, entre ellos en la página 56, donde se hace un análisis jurisprudencial

sobre la causa para demandar. Es decir que, respecto a estas tres personas, no había causa ni legitimación, que es lo mismo que decir en términos prácticos que no hubo demanda. Por lo tanto tampoco podía haber, respecto a esas tres personas, demanda de reconvención, la cual, de acuerdo al C. de P. C.<sup>12</sup>, permite que el demandado demande a su vez a uno o a varios de los demandantes. Lo cual significa que sin no hay competencia para conocer de la demanda de esos demandantes, tampoco la habría para reconvenirlos.

Por ello el Laudo, tanto en la demanda principal como en la de reconvención, se refiere a la imposibilidad de fallar la demanda principal, como motivo para declararse inhibido para fallar la de reconvención. Se recalca que no puede haber demanda de reconvención cuando no hay principal, y respecto a esas tres personas puede predicarse la ausencia de demanda. Y no hay ninguna contradicción en el Laudo, si se mira este en su conjunto y no con la lectura aislada de sus frases.

#### 4.2. EN CUANTO A LA SOLICITUD DE COMPLEMENTACIÓN RESPECTO DE LA CONDENA EN COSTAS.

Dice el Laudo Arbitral:

*Por otra parte, la culpa de la parte convocante, los concesionarios, hace acreedora a la convocada, la Fiduciaria, para reclamarles responsabilidad civil (daños y perjuicios) por sus incumplimientos. Pero, por las razones atrás anotadas, la indemnización se traducirá únicamente en el derecho a conservar lo que ya recaudó de los convocantes, en razón a que la parte convocante solamente pidió esas devoluciones como consecuencia de una inexistencia que no se declarará y, además, por tratarse de contratos de tracto sucesivo, cuya terminación solamente tendría efecto hacia delante. Y perderá la parte convocada su derecho a cobrarle a los convocantes los saldos a la*

---

<sup>12</sup> Art. 411 del C.P.C., el cual a su vez remite al art 400 del mismo Código.

*fecha de este Laudo Arbitral, como sanción por sus propios incumplimientos, y su mayor grado de culpa.*

*(Págs. 86 y 87 del Laudo Arbitral. Este punto hace parte del No. 4.9.2., referente a la culpa).*

...

#### **8. LIQUIDACION EN CONCRETO DE CONDENAS, COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO**

*No habrá condenas por **costas y agencias en Derecho**, por cuanto no prosperaron las pretensiones de las partes, en la forma en que habían sido planteadas. (Pág. 98 del Laudo Arbitral).*

Como puede observarse, en estas citas y en otras partes del Laudo, se establece que la primera en incumplir fue la convocada, y que esos incumplimientos desencadenaron los que pudieran atribuirse a los convocantes, sobre los cuales también hubo pronunciamiento de culpas, Temas a los que ya se ha referido esta providencia, al referirse a las peticiones aclaratorias de dicha parte.

La consecuencia de lo anterior es el mayor grado de culpa de la convocada, y fue ese el motivo por el cual el Tribunal consideró que no se le podía beneficiar con costas ni agencias en Derecho.

#### **4.3. EN CUANTO A LA SOLICITUD DE ACLARACIÓN.**

Se remite el Tribunal a los pronunciamientos que sobre el mismo tema ha hecho en esta providencia, en relación con las peticiones de la parte convocante, y de las cuales se desprende que contractualmente se pactó que la vía judicial de la restitución es independiente de lo que decida la jurisdicción arbitral, la cual, y en cuanto a las declaraciones hechas en el Laudo, ya estableció el derecho de la convocada a obtener la restitución de los locales comerciales concesionados, si ellos no fueron devueltos voluntariamente dentro del término de ejecutoria del Laudo.

#### 4.4. EN CUANTO A LA PETICIÓN FINAL.

Con base en las consideraciones que se han hecho, el tribunal procederá así respecto a la petición final:

Negará el Tribunal las dos solicitudes de complementación del Laudo, solicitadas para que se resolviera sobre la demanda de reconvenición de las tres personas excluidas de la demanda principal (Fernando Pérez Castañeda, María Rosa Triviño Briñez y B&T Trading Ltda.), y para que se resolviera sobre la condena en costas de dos personas que no fueron reconvenidas (Vasport S.A. y Leticia Hoyos de García).

Negará el Tribunal la solicitud de aclaración del Laudo, sobre el alcance de los pronunciamientos sobre la restitución de los inmuebles, por estar suficientemente claros en dicha providencia.

Con base en las anteriores consideraciones, con las cuales además quedaría aclarada cualquier duda sobre el texto del Laudo Arbitral, el Tribunal de Arbitramento,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO:** No acceder a la solicitud de las partes, de aclaraciones, correcciones y complementaciones del Laudo Arbitral dictado y notificado el 19 de Octubre de 2.009, dentro del presente proceso arbitral, por las razones explicadas en las consideraciones.

La presente providencia se notifica en audiencia.

**NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE**

**El Árbitro único,**

**JOSÉ ANTONIO TAMAYO HURTADO**

**PATRICIA RIASCOS LEMOS**

Secretaria