

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

**FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO CENTRO
COMERCIAL JARDÍN PLAZA 2101**

VS.

**LILIANA PEREZ BRAVO, ESPERANZA GARCÍA AYALA, GUSTAVO RAMIREZ RIVERA, JULIANA
ALVARADO SUAREZ, LUIS ARTURO ARIAS CARDONA, LUZ NELLY PRIETO JIMÉNEZ, MARIA OFELIA
RUIZ ALVARADO, MIRYAM STELLA ACEVEDO DE ZAMORANO, GRANADA FARÓ LTDA., CALZADO
ITALPELL Y CIA. LTDA., LA PLATERIA LTDA., y PALCA S.A.**

LAUDO ARBITRAL

Cali, marzo 25 de 2010

Encontrándose surtidas, en su totalidad, las actuaciones procesales previstas en el Decreto 2279 de 1989, la Ley 23 de 1991 y la Ley 446 de 1998 para la debida instrucción del trámite arbitral, y siendo la fecha y hora señaladas para llevar a cabo la Audiencia de Fallo, el Tribunal de Arbitramento profiere, en derecho, el Laudo conclusivo del proceso arbitral convocado para dirimir las diferencias entre **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL JARDÍN PLAZA 2101**, parte convocante y **LILIANA PEREZ BRAVO, ESPERANZA GARCÍA AYALA, GUSTAVO RAMIREZ RIVERA, JULIANA ALVARADO SUAREZ, LUIS ARTURO ARIAS CARDONA, LUZ NELLY PRIETO JIMÉNEZ, MARIA OFELIA RUIZ ALVARADO, MIRYAM STELLA ACEVEDO DE ZAMORANO, GRANADA FARÓ LTDA., CALZADO ITALPELL Y CIA. LTDA., LA PLATERIA LTDA., y PALCA S.A.**, parte convocada, previos los siguientes antecedentes:

I. ANTECEDENTES

1. EL PACTO ARBITRAL.

Las controversias que se deciden mediante el presente Laudo se originan en catorce contratos de concesión cuyos textos obran en el expediente, cuya cláusula vigésima tercera contiene un texto uniforme e idéntico y a la letra dispone:

"CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA.- CLÁUSULA COMPROMISORIA. Las diferencias, reclamaciones o disputas entre ellas, por razón o con ocasión de la Concesión, serán sometidas a un Tribunal de Arbitramento designado por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali, mediante árbitro único, escogido por sorteo entre los inscritos en dicho Centro.

El Tribunal decidirá en derecho y se sujetará a las disposiciones del derecho sustantivo y procesal de la República de Colombia, en particular del Decreto Ley 1818 de 1998, de la Ley 446 de 1998, de la Ley 23 de 1991, del Decreto 2651 de 1991, del Decreto 2279 de 1989 y de las demás que resulten aplicables a la materia. El Tribunal sesionará en la ciudad de Cali, su organización interna se sujetará a las reglas previstas para el efecto por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de esta ciudad. La parte contra la cual se dicte un laudo arbitral condenatorio, total o parcial, pagará la totalidad de los gastos, costos y honorarios del arbitramento respectivo.

Quedan excluidos de éste procedimiento las acciones judiciales de ejecución y restitución ante la rama judicial, para el cobro de los valores originados en desarrollo de esta CONCESIÓN, salvo que en el futuro la Ley permita tramitar este tipo de acciones por el proceso arbitral".

2. PARTES PROCESALES

2.1. Parte Convocante

FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A, actúa como vocera legal del denominado FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL JARDÍN PLAZA 2101

2.2 Parte Convocada

LILIANA PÉREZ BRAVO, ESPERANZA GARCÍA AYALA, GUSTAVO RAMÍREZ RIVERA, JULIANA ALVARADO SUÁREZ, LUIS ARTURO ARIAS CARDONA, LUZ NELLY PRIETO JIMÉNEZ, MARÍA OFELIA RUIZ ALVARADO, MIRYAM STELLA

ACEVEDO DE ZAMORANO, BEDOYA CIBERMATRIX.COM S. EN C., GRANADA FARÓ LTDA., CALZADO ITALPELL Y CÍA. LTDA., LA PLATERÍA LTDA. EN LIQUIDACIÓN, PALCA S.A., PAY 'S S.A.

3. RESUMEN DE LAS ETAPAS PROCESALES

Se inició el presente Tribunal el día 27 de mayo de 2009 en las oficinas del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali, donde se declaró legalmente instalado; en la misma audiencia, mediante auto numero 3, se admitió la demanda presentada el día 30 de abril de 2009 por la convocante FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A, como vocera legal del denominado FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL JARDÍN PLAZA 2101. En el traslado del auto que lo admitió, la apoderada Dra. Clara Isabel Agudelo, presentó recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda, sustentado en el hecho de que la convocatoria tenía como pretensiones el cobro de unas sumas de dinero y la restitución de los bienes entregados mediante contratos de concesión. De lo anterior se corrió traslado a la parte convocante quien solicito desestimar los argumentos, por cuanto se estaba frente a un proceso declarativo y no uno ejecutivo, ni de restitución.

El Tribunal mediante auto numero 4 se pronunció considerando que efectivamente no estaba frente a un proceso ejecutivo, donde se cobran sumas de dinero sino frente a un proceso eminentemente declarativo, donde se pretendía la declaratoria de unos incumplimientos por parte de los convocados que tenían unos contratos de concesión vigentes, y tampoco nos encontrábamos frente a un proceso de restitución, proceso excluido de la cláusula compromisoria, sino frente a una pretensión de entrega de los locales como consecuencia del incumplimiento de los contratos de concesión.

Con fecha 21 de septiembre de 2009, según acta No. 5 se realizó la audiencia de conciliación ordenada en el artículo 141 del Decreto 1818 de 1998, la cual se declaró fracasada mediante el auto No. 11, por no existir ánimo conciliatorio entre las partes, a pesar de que el Tribunal hizo las gestiones necesarias para que presentaran fórmulas de arreglo. A continuación de esa audiencia se fijaron gastos, los cuales fueron pagados dentro del término legal por la parte Convocante, tanto los que le correspondía a ella como los que correspondían a la parte convocada.

TRÁMITE ARBITRAL.

3.1. Primera audiencia de trámite.

En el acta numero 7, de fecha 22 de octubre de 2009, se dio inicio a la primera audiencia de trámite, en donde se dio lectura a la cláusula compromisoria que consta en las ofertas mercantiles, la cual fue transcrita en el primer punto de estos antecedentes, y mediante auto No. 15 el Tribunal se declaró competente para decidir en derecho la controversia sometida a su consideración. Llegando a esta conclusión, después de realizar un estudio a la cláusula compromisoria que consta en los contratos de concesión; para el mencionado estudio se tuvieron en cuenta los factores *territoriales, objetivo, y subjetivo*. En cuanto a lo *subjetivo*, se verificó la capacidad para transigir que tenían las partes, y su legítima o debida representación en el proceso. En cuanto al factor *territorial* se revisó la formulación de la demanda en el centro designado por las partes. Vista la competencia en lo *objetivo*, se estableció que los asuntos controvertidos fueran susceptibles de transacción (art. 2470 Código Civil).

Teniendo en cuenta lo anterior, el Tribunal examinó cada uno de estos factores, así:

Factor territorial: Las partes que celebraron los contratos que dan origen a la controversia subjudice, en la cláusula vigésima tercera, correspondiente a la Cláusula Compromisoria, determinaron que el conflicto debía ser definido por un Tribunal Arbitral con funcionamiento en el Centro de Conciliación y Arbitraje, de la Cámara de Comercio de la ciudad de Cali, y efectivamente a él acudieron las partes, y en él se está cursando.

Factor objetivo: Referente al "objeto" del litigio, el examen abarca tres aspectos: a). Que la cuestión litigiosa sea transigible (art. 115, Decreto 1818/98); b). Que la materia controvertida no esté legalmente sujeta a un procedimiento o trámite incompatible con el fijado para el arbitraje, y c). Que el pacto arbitral conste por escrito (Art. 118, 119 y 120, Decreto 1818/98).

Examinados los aspectos de hecho y legales que anteceden, el Tribunal de Arbitramento determinó que tiene plena capacidad para asumir el conocimiento y proferir el fallo sobre las diferencias planteadas en la demanda, sus contestaciones, las excepciones de merito planteadas, que a juicio del Tribunal, versan sobre una materia susceptible de transacción (art. 2470 C.C.), como quiera que se aduce la celebración de unos contratos de concesión, relacionados con diferentes locales comerciales que hacen parte integrante del Centro Comercial Jardín Plaza de esta ciudad, contratos aceptados y reglados por la ley mercantil, dentro de los parámetros reconocidos legítimamente a la autonomía de la voluntad contractual, y sin que su celebración vaya en contra de normas de orden publico o disposiciones legales, ni sea contrario a la moral o a las buenas costumbres, así como tampoco existe norma legal especial que lo declare materia no transigible.

La materia controvertida, básicamente el presunto incumplimiento de los aludidos contratos de concesión y las consiguientes solicitudes de terminación anticipada de los mismos, la supuesta falta de derecho para solicitar por parte del concedente el reembolso de lo pagado por concepto de prima, la solicitud de entrega inmediata de las unidades comerciales, como consecuencia del supuesto incumplimiento, y la consecuente condena por concepto de daño emergente y lucro cesante, son propios de una controversia de conocimiento que por voluntad de la partes al firmar los contratos que contienen la cláusula compromisoria debe ser decidido ante la justicia arbitral.

Factor Subjetivo: Respecto del factor subjetivo para determinar la competencia del Tribunal, lo que se revisó fue la capacidad de las partes para comparecer en juicio. Que las partes procesales principales existen legalmente, gozan de plena capacidad legal para intervenir como parte en el trámite arbitral, porque tanto la parte convocante como los integrantes de la parte convocada son personas naturales y jurídicas, con reconocimiento constitucional y desarrollo legal, plenamente facultadas para actuar dentro del marco de su respectivo objeto legal y/o estatutario y han intervenido en la causa directamente por sus representantes legales, y a través de mandatarios judiciales.

Obran en el expediente unas ofertas mercantiles para la concesión de unos locales comerciales y las consecuentes aceptaciones de las mismas, junto con los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio del domicilio social cuando es procedente, es decir en los casos de las personas jurídicas, las mencionadas ofertas mercantiles fueron aceptadas dentro de los términos de sus objetos sociales y por las personas que aparecen en dichos certificados como sus representantes legales.

Que la cláusula compromisoria pactada en los contratos, establece restricciones en materia de competencia, que hacen referencia al cobro ejecutivo y/o de restitución de sumas de dinero, pretensiones que en este caso no se están ejercitando.

Las partes decidieron libremente dejar por fuera del arbitramento la posibilidad del cobro de sumas de dinero, bajo el título de ejecución o de restitución, siendo esta la voluntad de las partes y por lo tanto a lo que se debe someter el Árbitro.

En el presente proceso no se cobran ejecutivamente sumas de dinero por la parte convocante, sino que se está solicitando declaratoria de incumplimiento de los aludidos contratos de concesión y las consiguientes solicitudes de terminación anticipada de los mismos, la supuesta falta de derecho para solicitar por parte del concedente el reembolso de lo pagado por concepto de prima, la solicitud de entrega inmediata de las unidades comerciales, como consecuencia del supuesto incumplimiento, y la consecuente condena por concepto de daño emergente y lucro cesante, siendo estas propias de una controversia de conocimiento que por voluntad de la partes al firmar los contratos que contienen la cláusula compromisoria debe ser decidido ante la justicia arbitral.

Que, en conclusión, el Tribunal de Arbitramento tiene competencia para decidir sobre las pretensiones de la demanda decisión contenida en el auto No. 15, contra el cual se interpuso recurso de reposición por las apoderadas judiciales de los Convocados, el cual fue debidamente resuelto mediante auto número 16, en donde el Tribunal deja plasmado que en el presente proceso arbitral no se están cobrando ejecutivamente sumas de dinero por la parte convocante, sino solicitando la declaratoria de incumplimiento de contratos y/o devolución y/o restitución de las que resultan ser consecuencia de la declaratoria de supuesto incumplimiento de los denominados contratos de concesión.

Que el párrafo final de la cláusula compromisoria se pactó expresamente que “quedan excluidos 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 futuro la ley permita tramitar este tipo de acciones por el procedimiento arbitral”.

Es importante reiterar, que para este Tribunal está claro que la acción que aquí se tramita es eminentemente declarativa y que en ningún caso las pretensiones de la demanda equivalen a acciones judiciales de ejecución y restitución, que fueron las expresamente excluidas al pactar la cláusula compromisoria y que por tanto es claro que de salir adelante la parte convocante deberá acudir a la jurisdicción ordinaria para hacer efectivo el laudo.

En el acta No. 7 del 22 de octubre de 2009, mediante auto número 17, igualmente se resolvió sobre las transacciones firmadas entre la convocante FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A, quien actúa como vocera legal del denominado FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL JARDÍN PLAZA 2101 y, las sociedades PAY’S S.A. y BEDOYA CIBERMATRIX.COM. S.en C., considerando que los contratos de transacción arrimados al proceso se ajustan a la ley, en las decisiones tomadas por las partes en lo relacionado con la disposición de sus derechos, que las partes son capaces, que se trataba de derechos susceptibles de ser transigidos, que fueron firmados por los representantes legales de las sociedades y que no están afectados de nulidad absoluta.

Los contratos de transacción cumplían plenamente los requisitos sustanciales señalados y además se ajustan en derecho a lo consagrado en el artículo 340 del Código de Procedimiento Civil, por lo que el Tribunal aprobó los mencionados contratos y ordenó continuar el proceso con los demás convocados, es decir, LILIANA PÉREZ BRAVO, ESPERANZA GARCÍA AYALA, GUSTAVO RAMÍREZ RIVERA, JULIANA ALVARADO SUAREZ, LUZ NELLY PRIETO JIMÉNEZ, MARÍA OFELIA RUIZ ALVARADO, GRANADA FARÓ LTDA., CALZADO ITALPELL Y CÍA. LTDA., LA PLATERÍA LTDA. EN LIQUIDACIÓN, MYRIAM STELLA ACEVEDO DE ZAMORANO, LUIS ARTURO ARIAS CARDONA y PALCA S.A.

En la misma audiencia el Tribunal de Arbitramento fijó el término de duración del proceso arbitral en seis (6) meses a partir del 22 de octubre de 2009, inclusive, y se pronunció sobre las pruebas pedidas por las partes, decretando finalmente todas las solicitadas.

3.2. Pruebas Decretadas y Practicadas.

El Tribunal de Arbitramento practicó todas las pruebas solicitadas tanto por la Convocante como por la Convocada

3.3. Dictamen Pericial.

Se recibieron dos dictámenes periciales:

3.3.1. Dictamen pericial de carácter contable y financiero

El dictamen fue objetado por la parte Convocada.

3.3.2. Dictamen pericial de carácter técnico

El dictamen fue objeto de aclaración y complementación por solicitud de la parte convocante y no fue objetado.

El dictamen contable y financiero fue objeto de aclaración por decisión del árbitro único, la cual, al igual que la aclaración y complementación solicitada para el dictamen técnico, fue rendida de conformidad con lo solicitado y obran en el Cuadernos de Pruebas No. 12 y 12.1.

3.4. Audiencia de alegatos de conclusión.

Concluida la etapa probatoria, los apoderados de las partes, en audiencia del día 25 de febrero de 2010, expusieron sus alegatos de manera oral y al final presentaron los correspondientes escritos. (Cuaderno No. 13)

3.5. Audiencia de Fallo.

El Tribunal, por auto número 45 proferido el 25 de febrero de 2010, señaló el día 25 de marzo de 2010 a las 9:00 a.m., para llevar a cabo la audiencia de fallo.

3.6. Término para Fallar.

De conformidad con el artículo 103 de la Ley 23 de 1991, cuando las partes no señalan el término para la duración del proceso arbitral, será de seis (6) meses contados a partir de la primera audiencia de trámite, al cual se adicionarán los días que por causas legales se interrumpa o suspenda el proceso. Es decir que el término cuenta a partir del día 22 de octubre de 2009 se le suman 30 días de suspensión solicitada por las partes y decretadas mediante auto No. Y 18 y 19 de fecha 22 de octubre de 2009, encontrándose en término para dictar el presente laudo.

4. CONTENIDO DE LA DEMANDA Y SUS CONTESTACIONES.

4.1.1. Hechos de la demanda.

A continuación se presenta una síntesis de los hechos tal y como fueron presentados por la parte Convocante que han servido como soporte de sus pretensiones:

Que mediante Escritura Pública No. 2101 de fecha 26 de mayo de 2003 otorgada en la Notaría Primera del Círculo de Cali, la sociedad Corporación Financiera del Valle S.A. (hoy Corporación Financiera Colombiana S.A.) y Fiduciaria del Valle S.A. (hoy Fiduciaria Corficolombiana S.A.) celebraron un contrato de fiducia mercantil de

administración que tuvo inicialmente como finalidad que la sociedad fiduciaria permitiera la realización de proyectos urbanísticos mediante cualquier modalidad de inversión, cuentas en participación o aportes de capital en especie, sobre un lote de terreno que por virtud del mismo acto jurídico fue transferido a la sociedad fiduciaria a título de fiducia mercantil, inmueble identificado como Lote 1A, cuya descripción, cabida y linderos se encuentran contenidos en el referido instrumento público. Al patrimonio autónomo que surgió como consecuencia de la celebración de este acto jurídico se le denominó FIDEICOMISO LOTE CARRERA 100 SJ.

Que por medio de documento privado de fecha 27 de julio de 2004, las partes contratantes decidieron modificar la denominación asignada inicialmente al patrimonio autónomo por la de FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL JARDÍN PLAZA.

Que por medio de la Escritura Pública No. 2293 de fecha 3 de junio de 2005 otorgada en la Notaría Primera de Cali, las partes contratantes convinieron una nueva modificación al contrato de fiducia mercantil en el sentido de adicionar a la sociedad Valora S.A. como nueva fideicomitente, y modificar el objeto del contrato el cual quedó así: **a)** para que la fiduciaria permita la utilización y disposición de los activos fideicomitidos en proyectos que impliquen venta, arrendamiento o concesión en bloque de diferentes unidades o lotes a través de mecanismos permitidos por la ley; **b)** invertir en el Fondo Común Ordinario Valor Plus, administrado por la misma sociedad fiduciaria, los recursos provenientes de los contratos de concesión que se originen como consecuencia de la aceptación de las ofertas mercantiles que se generen para tal efecto, ofertas a suscribir por la sociedad Central Control S.A. en calidad de apoderada de la fiduciaria como vocera legal del fideicomiso; **c)** servir de fuente de pago de las obligaciones adquiridas por el fideicomiso; y **d)** administrar los recursos que ingresen al fideicomiso a cualquier título.

En este mismo instrumento público se acordó cambiar la denominación del patrimonio autónomo por la de **FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL JARDÍN PLAZA 2101**, denominación que mantiene actualmente.

Que por medio de los contratos de cesión de derechos fiduciarios configurados en virtud de la aceptación (órdenes de compra de fecha 6 de julio de 2005) de las ofertas mercantiles de fecha 5 de julio de 2005, las fideicomitentes Corporación Financiera del Valle S.A. (hoy Corporación Financiera Colombiana S.A.) y Valora S.A. cedieron a favor de la sociedad Jardín Plaza S.A. la totalidad de los derechos fiduciarios derivados del contrato de fiducia mercantil al que me he venido refiriendo en los hechos anteriores.

Por medio de documento privado de fecha 17 de agosto de 2005, las partes convinieron una nueva modificación al contrato de fiducia mercantil, en el sentido de ampliar su objeto a efecto de que los inmuebles que conforman el patrimonio autónomo sirvan de garantía a los acreedores beneficiarios del fideicomiso, en respaldo de las obligaciones del fideicomitente, sociedad Jardín Plaza S.A., para el pago de capital, de intereses corrientes y de intereses moratorios.

Por medio de documento privado de fecha 27 de octubre de 2005, la sociedad Jardín Plaza S.A., en su condición de fideicomitente y la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A. convinieron una modificación al contrato de fiducia mercantil que dio origen al hoy Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, en el sentido de ampliar su vigencia hasta el 31 de diciembre del año 2010.

Para concluir manifiesta que, por medio de documento privado de fecha 30 de octubre de 2008, la sociedad Jardín Plaza S.A., en su condición de fideicomitente y la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A. convinieron otra modificación al contrato de fiducia mercantil que dio origen al hoy Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, en el sentido de ampliar su vigencia hasta el 31 de enero del año 2014.

Que el fideicomiso propietario del Centro Comercial Jardín Plaza, por intermedio de su vocera legal Fiduciaria Corficolombiana S.A., creó y construyó bajo un esquema económico y administrativo diferente al tradicional de la mayoría de los centros comerciales en Colombia. Que no busca ni la venta ni el arrendamiento de los locales comerciales, sino conservar el derecho de propiedad en cabeza de la sociedad fiduciaria vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101 y lograr un alto posicionamiento de dichas unidades comerciales que beneficie tanto al fideicomiso como a los comerciantes, gracias a un esquema de colaboración integral entre el operador y administrador del centro comercial y los comerciantes propietarios de establecimientos de comercio. Para estos efectos, las unidades comerciales fueron entregadas bajo un sistema de concesión, instrumentado a través de un contrato atípico que se fundamenta en lo siguiente:

En el *Pago de una prima* la cual se obliga a pagar el comerciante que esté interesado en vincularse al Centro Comercial Jardín Plaza y que se le asigne la tenencia de una unidad comercial para el desarrollo de una actividad comercial lícita previamente convenida; en el pago de una contraprestación en donde el comerciante interesado, además de comprometerse al pago de la prima; se compromete igualmente a pagar al fideicomiso propietario, con frecuencia mensual, una *contraprestación* por el uso de la unidad comercial fijada con base en el siguiente parámetro: el mayor valor entre una suma mínima convenida en el contrato o un porcentaje sobre las ventas que

realice el comerciante en la respectiva mensualidad; el pago de una *cuota de administración* la cual se fija en función del área de la unidad comercial y el presupuesto anual del Centro Comercial Jardín Plaza. Esta cuota de administración o expensas comunes tiene como finalidad sufragar los gastos de mantenimiento, seguridad, mercadeo, pólizas de seguro, entre otros, del centro comercial en beneficio de todos los comerciantes concesionarios; *el pago de adecuaciones físicas*, por cuanto del local comercial concesionado se entrega en obra gris y el concesionario se obliga a adecuar la unidad

Que los incumplimientos imputables a los convocados les han causado serios perjuicios a la parte convocante.

8.2. Pretensiones de la parte Convocante.

PRETENSIONES RESPECTO A LA CONVOCADA LILIANA PÉREZ BRAVO.

Pretensiones declarativas

1. Que se declare que la señora Liliana Pérez Bravo incumplió gravemente los tres contratos de concesión suscritos con la sociedad Fiduciaria del Valle S.A. (hoy Fiduciaria Corficolombiana S.A.) como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, de los cuales son objeto las Unidades Comerciales No. 160, No. 92 y No. 94 del Centro Comercial Jardín Plaza de esta ciudad.
2. Que como consecuencia del referido incumplimiento se declare la terminación anticipada de cada uno de los tres contratos de concesión celebrados con la señora Pérez Bravo.
3. Que como consecuencia de la declaración de la terminación anticipada de cada uno de los tres contratos de concesión por el incumplimiento de la convocada, declare que la señora Liliana Pérez Bravo carece de derecho a solicitar a la concedente el reembolso de lo pagado por prima según fue convenido en cada uno de los contratos de concesión.
4. Que como consecuencia de la declaración de la terminación anticipada de cada uno de los tres contratos de concesión, se ordene a la señora Liliana Pérez Bravo, la entrega inmediata, y sin condición alguna, de las Unidades Comerciales No. 160, No. 92 y No. 94 del Centro Comercial Jardín Plaza, entrega que debe realizarse a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A. como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101.

Pretensiones de condena

5. Que por concepto de daño emergente se condene a la señora Liliana Pérez Bravo a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, el **IVA** de las facturas de **contraprestaciones mensuales** a su cargo por las Unidades Comerciales No. 160, No. 92 y No. 94 del Centro Comercial Jardín Plaza dejadas de pagar desde el día 11 de abril del año 2007 hasta el 11 de febrero del año 2008, cuya base gravable pagó la Compañía Suramericana de Seguros S.A. a título de indemnización, de acuerdo con el siguiente detalle:

<i>Fecha de la factura de contraprestación</i>	<i>IVA no pagado por Compañía Suramericana de Seguros S.A.</i>
11/04/2007	\$ 125.848
11/05/2007	\$ 2.591.600
11/06/2007	\$ 2.591.600
11/07/2007	\$ 2.591.600
11/08/2007	\$ 2.591.600
11/09/2007	\$ 2.591.600
11/10/2007	\$ 2.591.600
11/11/2007	\$ 2.591.600
11/12/2007	\$ 2.591.600
11/01/2008	\$ 2.739.063
11/02/2008	\$ 2.613.213
<i>Total</i>	<i>\$ 26.210.924</i>

El IVA de las facturas de contraprestaciones mensuales cuya base gravable pagó la Compañía Suramericana de Seguros S.A. a título de indemnización, es la suma de veintiséis millones doscientos diez mil novecientos veinticuatro pesos (\$26.210.924), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

6. Que por concepto de daño emergente se condene a la señora Liliana Pérez Bravo a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, los **intereses moratorios** calculados a la tasa de mora más alta prevista por la ley, sobre el IVA de cada una de las facturas de contraprestaciones mensuales a su cargo y dejadas de pagar por las Unidades Comerciales No. 160, No. 92 y No. 94 del Centro Comercial Jardín Plaza relacionadas a continuación, cuya base gravable pagó la Compañía Suramericana de Seguros S.A. a título de indemnización, desde las fechas en que de acuerdo a lo establecido en el contrato de concesión debía pagarlas, hasta el día en que efectúe el pago:

<i>Fecha de la factura de contraprestación</i>	<i>IVA no pagado por Compañía Suramericana de Seguros S.A.</i>	<i>Intereses de mora</i>
11/04/2007	\$ 125.848	\$ 69.095
11/05/2007	\$ 2.591.600	\$ 1.364.886
11/06/2007	\$ 2.591.600	\$ 1.304.955
11/07/2007	\$ 2.591.600	\$ 1.246.957
11/08/2007	\$ 2.591.600	\$ 1.187.026
11/09/2007	\$ 2.591.600	\$ 1.127.095
11/10/2007	\$ 2.591.600	\$ 1.069.097
11/11/2007	\$ 2.591.600	\$ 1.009.165
11/12/2007	\$ 2.591.600	\$ 951.167
11/01/2008	\$ 2.739.063	\$ 941.948
11/02/2008	\$ 2.613.213	\$ 838.237
<i>Total</i>	<i>\$ 26.210.924</i>	<i>\$ 11.109.628</i>

Con corte al 15 de abril de 2009, los intereses liquidados a la tasa máxima de mora permitida por la ley, ascienden a la suma de once millones ciento nueve mil seiscientos veintiocho pesos (\$11.109.628), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

7. Que por concepto de daño emergente se condene a la señora Liliana Pérez Bravo a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, las **contraprestaciones mensuales** a su cargo por las Unidades Comerciales No. 160, No. 92 y No. 94 del Centro Comercial Jardín Plaza dejadas de pagar desde el día 11 de marzo del año 2008, no cobradas en el proceso ejecutivo y no pagadas por la Compañía Suramericana de Seguros S.A., y las que se causen hasta la fecha en que se dicte el laudo arbitral, de acuerdo con el siguiente detalle:

a) Por la Unidad Comercial No. 160.

<i>Fecha en que debía pagar la contraprestación mensual</i>	<i>Valor</i>
11/03/2008	\$8.327.632
11/04/2008	\$8.327.632
11/05/2008	\$8.327.632
11/06/2008	\$8.327.632
11/07/2008	\$8.327.632
11/08/2008	\$8.327.632
11/09/2008	\$8.327.632
11/10/2008	\$8.327.632
11/11/2008	\$8.327.632
11/12/2008	\$8.327.632
11/01/2009	\$8.966.362
11/02/2009	\$8.966.362
11/03/2009	\$8.966.362
11/04/2009	\$8.966.362
<i>Total</i>	<i>\$119.141.768</i>

Con corte al 15 de abril de 2009, las contraprestaciones mensuales dejadas de pagar por la Unidad Comercial No. 160, ascienden a la suma de ciento diecinueve millones ciento cuarenta y un mil

setecientos sesenta y ocho pesos (\$119.141.768), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

b) Por la Unidad Comercial No. 92.

<i>Fecha en que debía pagar la contraprestación mensual</i>	<i>Valor</i>
11/03/2008	\$5.765.284
11/04/2008	\$5.765.284
11/05/2008	\$5.765.284
11/06/2008	\$5.765.284
11/07/2008	\$5.765.284
11/08/2008	\$5.765.284
11/09/2008	\$5.765.284
11/10/2008	\$5.765.284
11/11/2008	\$5.765.284
11/12/2008	\$5.765.284
11/01/2009	\$6.207.481
11/02/2009	\$6.207.481
11/03/2009	\$6.207.481
11/04/2009	\$6.207.481
Total	\$82.482.764

Con corte al 15 de abril de 2009, las contraprestaciones mensuales dejadas de pagar por la Unidad Comercial No. 92, ascienden a la suma de ochenta y dos millones cuatrocientos ochenta y dos mil setecientos sesenta y cuatro pesos (\$82.482.764), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

c) Por la Unidad Comercial No. 94.

<i>Fecha en que debía pagar la contraprestación mensual</i>	<i>Valor</i>
11/03/2008	\$5.765.284
11/04/2008	\$5.765.284
11/05/2008	\$5.765.284
11/06/2008	\$5.765.284
11/07/2008	\$5.765.284
11/08/2008	\$5.765.284
11/09/2008	\$5.765.284
11/10/2008	\$5.765.284
11/11/2008	\$5.765.284
11/12/2008	\$5.765.284
11/01/2009	\$6.207.481
11/02/2009	\$6.207.481
11/03/2009	\$6.207.481
11/04/2009	\$6.207.481
Total	\$82.482.764

Con corte al 15 de abril de 2009, las contraprestaciones mensuales dejadas de pagar por la Unidad Comercial No. 94, ascienden a la suma de ochenta y dos millones cuatrocientos ochenta y dos mil setecientos sesenta y cuatro pesos (\$82.482.764), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

8. Que por concepto de daño emergente se condene a la señora Liliana Pérez Bravo a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, los **intereses moratorios** calculados a la tasa de mora más alta prevista por la ley, sobre cada una de las contraprestaciones mensuales a su cargo y dejadas de pagar por las Unidades Comerciales No. 160, No. 92 y No. 94 del Centro Comercial Jardín Plaza relacionadas a continuación, desde las fechas en que de acuerdo a lo establecido en el contrato de concesión debía pagarlas, hasta el día en que efectúe el pago:

a) Por la Unidad Comercial No. 160.

<i>Fecha en que debía pagar la contraprestación mensual</i>	<i>Valor</i>	<i>Intereses de mora</i>
11/03/2008	\$8.327.632	\$2.491.092
11/04/2008	\$8.327.632	\$2.298.513
11/05/2008	\$8.327.632	\$2.112.148
11/06/2008	\$8.327.632	\$1.919.569
11/07/2008	\$8.327.632	\$1.733.203
11/08/2008	\$8.327.632	\$1.540.625
11/09/2008	\$8.327.632	\$1.348.047
11/10/2008	\$8.327.632	\$1.161.681
11/11/2008	\$8.327.632	\$969.103
11/12/2008	\$8.327.632	\$782.737
11/01/2009	\$8.966.362	\$635.424
11/02/2009	\$8.966.362	\$428.075
11/03/2009	\$8.966.362	\$240.792
11/04/2009	\$8.966.362	\$33.443
Total	\$119.141.768	\$17.694.452

Con corte al 15 de abril de 2009, los intereses liquidados a la tasa máxima de mora permitida por la ley, por la Unidad Comercial No. 160 ascienden a la suma de diecisiete millones seiscientos noventa y cuatro mil cuatrocientos cincuenta y dos pesos (\$17.694.452), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

b) Por la Unidad Comercial No. 92.

<i>Fecha en que debía pagar la contraprestación mensual</i>	<i>Valor</i>	<i>Intereses de mora</i>
11/03/2008	\$5.765.284	\$1.724.602
11/04/2008	\$5.765.284	\$1.591.279
11/05/2008	\$5.765.284	\$1.462.256
11/06/2008	\$5.765.284	\$1.328.933
11/07/2008	\$5.765.284	\$1.199.910
11/08/2008	\$5.765.284	\$1.066.587
11/09/2008	\$5.765.284	\$933.263
11/10/2008	\$5.765.284	\$804.241
11/11/2008	\$5.765.284	\$670.917
11/12/2008	\$5.765.284	\$541.895
11/01/2009	\$6.207.481	\$439.909
11/02/2009	\$6.207.481	\$296.360
11/03/2009	\$6.207.481	\$166.702
11/04/2009	\$6.207.481	\$23.153
Total	\$82.482.764	\$12.250.007

Con corte al 15 de abril de 2009, los intereses liquidados a la tasa máxima de mora permitida por la ley, por la Unidad Comercial No. 92, ascienden a la suma de doce millones doscientos cincuenta mil siete pesos (\$12.250.007), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

c) Por la Unidad Comercial No. 94.

<i>Fecha en que debía pagar la contrapresta-ción mensual</i>	<i>Valor</i>	<i>Intereses de mora</i>
11/03/2008	\$5.765.284	\$1.724.602
11/04/2008	\$5.765.284	\$1.591.279
11/05/2008	\$5.765.284	\$1.462.256

11/06/2008	\$5.765.284	\$1.328.933
11/07/2008	\$5.765.284	\$1.199.910
11/08/2008	\$5.765.284	\$1.066.587
11/09/2008	\$5.765.284	\$933.263
11/10/2008	\$5.765.284	\$804.241
11/11/2008	\$5.765.284	\$670.917
11/12/2008	\$5.765.284	\$541.895
11/01/2009	\$6.207.481	\$439.909
11/02/2009	\$6.207.481	\$296.360
11/03/2009	\$6.207.481	\$166.702
11/04/2009	\$6.207.481	\$23.153
Total	\$82.482.764	\$12.250.007

Con corte al 15 de abril de 2009, los intereses liquidados a la tasa máxima de mora permitida por la ley, por la Unidad Comercial No. 92, ascienden a la suma de doce millones doscientos cincuenta mil siete pesos (\$12.250.007), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

9. Que por concepto de daño emergente se condene a la señora Liliana Pérez Bravo a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, las **cuotas por expensas comunes** que se han generado a su cargo como concesionaria de las Unidades Comerciales No. 160, No. 92 y No. 94 por la administración del Centro Comercial Jardín Plaza, dejadas de pagar por la convocada desde el día 11 de enero del año 2007, y las que se causen hasta la fecha en que se produzca el laudo arbitral de acuerdo con el siguiente detalle:

a) Por la Unidad Comercial No. 160.

<i>Fecha en que debía pagar la cuota de expensas comunes por administración</i>	<i>Valor</i>
11/01/2007	\$1.966.855
11/02/2007	\$1.966.855
11/03/2007	\$1.966.855
11/04/2007	\$1.966.855
11/05/2007	\$1.966.855
11/06/2007	\$1.966.855
11/07/2007	\$1.966.855
11/08/2007	\$1.966.855
11/09/2007	\$1.966.855
11/10/2007	\$1.966.855
11/11/2007	\$1.966.855
11/12/2007	\$1.966.855
11/01/2008	\$2.078.770
11/02/2008	\$2.078.770
11/03/2008	\$2.078.770
11/04/2008	\$2.078.770
11/05/2008	\$2.078.770
11/06/2008	\$2.078.770
11/07/2008	\$2.078.770
11/08/2008	\$2.078.770
11/09/2008	\$2.078.770
11/10/2008	\$2.078.770
11/11/2008	\$2.078.770
11/12/2008	\$2.078.770
11/01/2009	\$2.238.275
11/02/2009	\$2.238.275
11/03/2009	\$2.238.275

<i>Fecha en que debía pagar la cuota de expensas comunes por administración</i>	<i>Valor</i>
11/04/2009	\$2.238.275
Total	\$57.500.600

Con corte al 15 de abril de 2009, las cuotas por expensas comunes que se han generado por la administración del Centro Comercial Jardín Plaza correspondientes a la Unidad Comercial No. 160 ascienden a la suma de cincuenta y siete millones quinientos mil seiscientos pesos (\$57.500.600), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

b) Por la Unidad Comercial No. 92.

<i>Fecha en que debía pagar la cuota de expensas comunes por administración</i>	<i>Valor</i>
11/01/2007	\$1.124.982
11/02/2007	\$1.124.982
11/03/2007	\$1.124.982
11/04/2007	\$1.124.982
11/05/2007	\$1.124.982
11/06/2007	\$1.124.982
11/07/2007	\$1.124.982
11/08/2007	\$1.124.982
11/09/2007	\$1.124.982
11/10/2007	\$1.124.982
11/11/2007	\$1.124.982
11/12/2007	\$1.124.982
11/01/2008	\$1.188.993
11/02/2008	\$1.188.993
11/03/2008	\$1.188.993
11/04/2008	\$1.188.993
11/05/2008	\$1.188.993
11/06/2008	\$1.188.993
11/07/2008	\$1.188.993
11/08/2008	\$1.188.993
11/09/2008	\$1.188.993
11/10/2008	\$1.188.993
11/11/2008	\$1.188.993
11/12/2008	\$1.188.993
11/01/2009	\$1.280.189
11/02/2009	\$1.280.189
11/03/2009	\$1.280.189
11/04/2009	\$1.280.189
Total	\$32.888.456

Con corte al 15 de abril de 2009, las cuotas por expensas comunes que se han generado por la administración del Centro Comercial Jardín Plaza correspondientes a la Unidad Comercial No. 92 ascienden a la suma de treinta dos millones ochocientos ochenta y ocho mil cuatrocientos cincuenta y seis pesos (\$32.888.456), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

c) Por la Unidad Comercial No. 94.

<i>Fecha en que debía pagar la cuota de expensas comunes por administración</i>	<i>Valor</i>
11/01/2007	\$1.132.982
11/02/2007	\$1.132.982
11/03/2007	\$1.132.982

<i>Fecha en que debía pagar la cuota de expensas comunes por administración</i>	<i>Valor</i>
11/04/2007	\$1.132.982
11/05/2007	\$1.132.982
11/06/2007	\$1.132.982
11/07/2007	\$1.132.982
11/08/2007	\$1.132.982
11/09/2007	\$1.132.982
11/10/2007	\$1.132.982
11/11/2007	\$1.132.982
11/12/2007	\$1.132.982
11/01/2008	\$1.197.449
11/02/2008	\$1.197.449
11/03/2008	\$1.197.449
11/04/2008	\$1.197.449
11/05/2008	\$1.197.449
11/06/2008	\$1.197.449
11/07/2008	\$1.197.449
11/08/2008	\$1.197.449
11/09/2008	\$1.197.449
11/10/2008	\$1.197.449
11/11/2008	\$1.197.449
11/12/2008	\$1.197.449
11/01/2009	\$1.289.294
11/02/2009	\$1.289.294
11/03/2009	\$1.289.294
11/04/2009	\$1.289.294
Total	\$33.122.348

Con corte al 15 de abril de 2009, las cuotas por expensas comunes que se han generado por la administración del Centro Comercial Jardín Plaza correspondientes a la Unidad Comercial No. 94 ascienden a la suma de treinta y tres millones ciento veintidós mil trescientos cuarenta y ocho pesos (\$33.122.348), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

10. Que por concepto de daño emergente se condene a la señora Liliana Pérez Bravo a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, los **intereses moratorios** calculados a la tasa de mora más alta prevista por la ley, sobre las cuotas de **expensas comunes por administración** del Centro Comercial Jardín Plaza, calculados desde la fecha en que de acuerdo a lo establecido en los contratos de concesión debía pagarlas, hasta el día en que efectúe el pago:

a) Por la Unidad Comercial No. 160.

<i>Fecha en que debía pagar la cuota de expensas comunes por administración</i>	<i>Valor</i>	<i>Intereses de mora</i>
11/01/2007	\$1.966.855	\$1.211.926
11/02/2007	\$1.966.855	\$1.166.442
11/03/2007	\$1.966.855	\$1.125.360
11/04/2007	\$1.966.855	\$1.079.876
11/05/2007	\$1.966.855	\$1.035.859
11/06/2007	\$1.966.855	\$990.376
11/07/2007	\$1.966.855	\$946.359
11/08/2007	\$1.966.855	\$900.875
11/09/2007	\$1.966.855	\$855.391
11/10/2007	\$1.966.855	\$811.374
11/11/2007	\$1.966.855	\$765.890

<i>Fecha en que debía pagar la cuota de expensas comunes por administración</i>	<i>Valor</i>	<i>Intereses de mora</i>
11/12/2007	\$1.966.855	\$721.874
11/01/2008	\$2.078.770	\$714.877
11/02/2008	\$2.078.770	\$666.805
11/03/2008	\$2.078.770	\$621.834
11/04/2008	\$2.078.770	\$573.762
11/05/2008	\$2.078.770	\$527.241
11/06/2008	\$2.078.770	\$479.169
11/07/2008	\$2.078.770	\$432.648
11/08/2008	\$2.078.770	\$384.576
11/09/2008	\$2.078.770	\$336.504
11/10/2008	\$2.078.770	\$289.983
11/11/2008	\$2.078.770	\$241.911
11/12/2008	\$2.078.770	\$195.389
11/01/2009	\$2.238.275	\$158.621
11/02/2009	\$2.238.275	\$106.861
11/03/2009	\$2.238.275	\$60.109
11/04/2009	\$2.238.275	\$8.348
Total	\$57.500.600	\$17.410.240

Con corte al 15 de abril de 2009, los intereses liquidados a la tasa máxima de mora permitida por la ley ascienden por la Unidad Comercial No. 160 a la suma de diecisiete millones cuatrocientos diez mil doscientos cuarenta pesos (\$17.410.240), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

b) Por la Unidad Comercial No. 92.

<i>Fecha en que debía pagar la cuota de expensas comunes por administración</i>	<i>Valor</i>	<i>Intereses de mora</i>
11/01/2007	\$1.124.982	\$693.185
11/02/2007	\$1.124.982	\$667.170
11/03/2007	\$1.124.982	\$643.672
11/04/2007	\$1.124.982	\$617.657
11/05/2007	\$1.124.982	\$592.481
11/06/2007	\$1.124.982	\$566.465
11/07/2007	\$1.124.982	\$541.289
11/08/2007	\$1.124.982	\$515.273
11/09/2007	\$1.124.982	\$489.258
11/10/2007	\$1.124.982	\$464.082
11/11/2007	\$1.124.982	\$438.066
11/12/2007	\$1.124.982	\$412.890
11/01/2008	\$1.188.993	\$408.888
11/02/2008	\$1.188.993	\$381.392
11/03/2008	\$1.188.993	\$355.670
11/04/2008	\$1.188.993	\$328.174
11/05/2008	\$1.188.993	\$301.566
11/06/2008	\$1.188.993	\$274.070
11/07/2008	\$1.188.993	\$247.461
11/08/2008	\$1.188.993	\$219.966
11/09/2008	\$1.188.993	\$192.470
11/10/2008	\$1.188.993	\$165.861
11/11/2008	\$1.188.993	\$138.365
11/12/2008	\$1.188.993	\$111.757
11/01/2009	\$1.280.189	\$90.724

<i>Fecha en que debía pagar la cuota de expensas comunes por administración</i>	<i>Valor</i>	<i>Intereses de mora</i>
11/02/2009	\$1.280.189	\$61.119
11/03/2009	\$1.280.189	\$34.380
11/04/2009	\$1.280.189	\$4.775
Total	\$32.888.456	\$9.958.126

Con corte al 15 de abril de 2009, los intereses liquidados a la tasa máxima de mora permitida por la ley ascienden por la Unidad Comercial No. 92 a la suma de nueve millones novecientos cincuenta y ocho mil ciento veintiséis pesos (\$9.958.126), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso

c) Por la Unidad Comercial No. 94.

<i>Fecha en que debía pagar la cuota de expensas comunes por administración</i>	<i>Valor</i>	<i>Intereses de mora</i>
11/01/2007	\$1.132.982	\$698.115
11/02/2007	\$1.132.982	\$671.914
11/03/2007	\$1.132.982	\$648.249
11/04/2007	\$1.132.982	\$622.049
11/05/2007	\$1.132.982	\$596.694
11/06/2007	\$1.132.982	\$570.493
11/07/2007	\$1.132.982	\$545.138
11/08/2007	\$1.132.982	\$518.938
11/09/2007	\$1.132.982	\$492.737
11/10/2007	\$1.132.982	\$467.382
11/11/2007	\$1.132.982	\$441.182
11/12/2007	\$1.132.982	\$415.826
11/01/2008	\$1.197.449	\$411.796
11/02/2008	\$1.197.449	\$384.104
11/03/2008	\$1.197.449	\$358.200
11/04/2008	\$1.197.449	\$330.508
11/05/2008	\$1.197.449	\$303.710
11/06/2008	\$1.197.449	\$276.019
11/07/2008	\$1.197.449	\$249.221
11/08/2008	\$1.197.449	\$221.530
11/09/2008	\$1.197.449	\$193.839
11/10/2008	\$1.197.449	\$167.041
11/11/2008	\$1.197.449	\$139.350
11/12/2008	\$1.197.449	\$112.552
11/01/2009	\$1.289.294	\$91.369
11/02/2009	\$1.289.294	\$61.554
11/03/2009	\$1.289.294	\$34.624
11/04/2009	\$1.289.294	\$4.809
Total	\$33.122.348	\$10.028.943

Con corte al 15 de abril de 2009, los intereses liquidados a la tasa máxima de mora permitida por la ley ascienden por la Unidad Comercial No. 94 a la suma de diez millones veintiocho mil novecientos cuarenta y pesos (\$10.028.943), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

11. Que por concepto de lucro cesante se condene a la señora Liliana Pérez Bravo a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, el valor correspondiente a la totalidad de las contraprestaciones que, conforme a lo previsto en cada uno de los tres contratos de concesión de las Unidades Comerciales No. 160, No. 92 y No. 94 del Centro Comercial Jardín Plaza, esperaba recibir desde la fecha de ejecutoria del laudo arbitral, hasta el día dieciséis (16) de diciembre del año dos mil diez (2010) en el caso de la Unidad Comercial No. 160, hasta el día diecisiete (17) de diciembre del año dos mil diez (2010) en el caso de la Unidad Comercial No. 92, y hasta el día once (11)

de enero del año dos mil once (2011) en el caso de la Unidad Comercial No. 94, fechas pactadas para la terminación de la concesión, de acuerdo con el siguiente detalle:

Por la Unidad Comercial No. 160.

- a) Para los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil nueve (2009), la suma de setenta y un millones setecientos treinta mil ochocientos noventa y seis pesos (\$71.730.896), o la suma de dinero que resulte probada en el proceso;
- b) Para los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, y noviembre del año dos mil diez (2010), la suma de noventa y ocho millones seiscientos veintinueve mil novecientos ochenta y dos pesos (\$98.629.982) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
- c) Para el lapso comprendido entre el 1 y el 16 de diciembre del año dos mil diez (2010), la suma de cuatro millones setecientos ochenta y dos mil cincuenta y nueve pesos (\$4.782.059) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.

Por la Unidad Comercial No. 92.

- d) Para los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil nueve (2009), la suma de cuarenta y nueve millones seiscientos cincuenta y nueve mil ochocientos cuarenta y ocho pesos (\$49.659.848), o la suma de dinero que resulte probada en el proceso;
- e) Para los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, y noviembre del año dos mil diez (2010), la suma de sesenta y ocho millones doscientos ochenta y dos mil doscientos noventa y un pesos (\$68.282.291) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
- f) Para el lapso comprendido entre el 1 y el 17 de diciembre del año dos mil diez (2010), la suma de tres millones quinientos diecisiete mil quinientos setenta y dos pesos (\$3.517.572) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.

Por la Unidad Comercial No. 94.

- g) Para los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil nueve (2009), la suma de cuarenta y nueve millones seiscientos cincuenta y nueve mil ochocientos cuarenta y ocho pesos (\$49.659.848), o la suma de dinero que resulte probada en el proceso;
 - h) Para el año dos mil diez (2010), la suma de setenta y cuatro millones cuatrocientos ochenta y nueve mil setecientos setenta y dos pesos (\$74.489.772) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso;
 - i) Para el lapso comprendido entre el 1 y el 11 de enero del año dos mil once (2011), la suma de dos millones doscientos setenta y seis mil setenta y seis pesos (\$2.276.076) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) y del año dos mil diez (2010), sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
- 12.** Que por concepto de lucro cesante se condene a la señora Liliana Pérez Bravo a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, el valor correspondiente a la totalidad de las expensas comunes por concepto de administración del Centro Comercial Jardín Plaza a su cargo como concesionaria de las Unidades Comerciales No. 160, No. 92 y No. 94, que conforme a lo previsto en los contratos, esperaba recibir desde la fecha de ejecutoria del laudo arbitral, hasta el día dieciséis (16) de diciembre del año dos mil diez (2010) en el caso de la Unidad Comercial No. 160, hasta el día diecisiete (17) de diciembre del año dos mil diez (2010) en el caso de la Unidad Comercial No. 92, y hasta el día once (11) de enero del año dos mil once (2011) en el caso de la Unidad Comercial No. 94, fechas pactadas para la terminación de la concesión, de acuerdo con el siguiente detalle:

Por la Unidad Comercial No. 160.

- a) Para los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil nueve (2009), la suma de diecisiete millones novecientos seis mil doscientos pesos (\$17.906.200), o la suma de dinero que resulte probada en el proceso;
- b) Para los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, y noviembre del año dos mil diez (2010), la suma de veinticuatro millones seiscientos veintiún mil novecientos ochenta y dos pesos (\$24.621.025) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
- c) Para el lapso comprendido entre el 1 y el 16 de diciembre del año dos mil diez (2010), la suma de un millón ciento noventa y tres mil setecientos cuarenta y seis pesos (\$1.193.746) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.

Por la Unidad Comercial No. 92.

- d) Para los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil nueve (2009), la suma de diez millones doscientos cuarenta y un mil cuatrocientos sesenta y cuatro pesos (\$10.241.464), o la suma de dinero que resulte probada en el proceso;
- e) Para los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, y noviembre del año dos mil diez (2010), la suma de catorce millones ochenta y dos mil trece pesos (\$14.082.013) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
- f) Para el lapso comprendido entre el 1 y el 17 de diciembre del año dos mil diez (2010), la suma de setecientos veinticinco mil cuatrocientos cuarenta pesos (\$725.440) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.

Por la Unidad Comercial No. 94.

- g) Para los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil nueve (2009), la suma de diez millones trescientos catorce mil trescientos cincuenta y dos pesos (\$10.314.352), o la suma de dinero que resulte probada en el proceso;
 - h) Para los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, y noviembre del año dos mil diez (2010), la suma de catorce millones ciento ochenta y dos mil doscientos treinta y cuatro pesos (\$14.182.234) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
 - i) Para el lapso comprendido entre el 1 y el 11 de enero del año dos mil once (2011), la suma de cuatrocientos setenta y dos mil setecientos cuarenta y un pesos (\$472.741) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) y del año dos mil diez (2010) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
- 13.** Que se condene a la señora Liliana Pérez Bravo a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, la multa establecida en el numeral cuarto de la cláusula décima novena del contrato de concesión del cual es objeto la Unidad Comercial No. 92 equivalente a doce veces el valor mínimo de la contraprestación mensual estipulada, que liquidada con corte al 15 de abril de 2009 asciende a la suma de setenta y cuatro millones cuatrocientos ochenta y nueve mil setecientos setenta y dos pesos (\$74.489.772).
- 14.** Que se condene a la señora Liliana Pérez Bravo a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, la multa establecida en el numeral cuarto de la cláusula décima novena del contrato de concesión del cual es objeto la Unidad Comercial No. 94 equivalente a doce veces el valor mínimo de la contraprestación mensual estipulada, que liquidada con corte al 15 de abril de 2009 asciende a la suma de setenta y cuatro millones cuatrocientos ochenta y nueve mil setecientos setenta y dos pesos (\$74.489.772).
- 15.** Que se condene a la señora Liliana Pérez Bravo a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, la multa establecida en el numeral quinto de la cláusula décima novena del contrato de concesión del cual es objeto la Unidad Comercial No. 92,

equivalente a tres veces el monto mínimo de la contraprestación mensual estipulada, que liquidada con corte al 15 de abril de 2009 asciende a la suma de dieciocho millones seiscientos veintidós mil cuatrocientos cuarenta y tres pesos (\$18.622.443).

16. Que se condene a la señora Liliana Pérez Bravo a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, la multa establecida en el numeral quinto de la cláusula décima novena del contrato de concesión del cual es objeto la Unidad Comercial No. 94, equivalente a tres veces el monto mínimo de la contraprestación mensual estipulada, que liquidada con corte al 15 de abril de 2009 asciende a la suma de dieciocho millones seiscientos veintidós mil cuatrocientos cuarenta y tres pesos (\$18.622.443).
17. Que se condene en costas a la señora Liliana Pérez Bravo.

PRETENSIONES RESPECTO A LA CONVOCADA ESPERANZA GARCÍA AYALA.

Pretensiones declarativas

18. Que se declare que la señora Esperanza García Ayala incumplió gravemente el contrato de concesión suscrito con la sociedad Fiduciaria del Valle S.A. (hoy Fiduciaria Corficolombiana S.A.) como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, del cual es objeto la Unidad Comercial No. R-9 del Centro Comercial Jardín Plaza de esta ciudad.
19. Que como consecuencia del referido incumplimiento se declare la terminación anticipada del contrato de concesión.
20. Que como consecuencia de la declaración de la terminación anticipada del contrato de concesión por el incumplimiento de la convocada, declare que la señora Esperanza García Ayala carece de derecho a solicitar a la concedente el reembolso de lo pagado por prima según fue convenido en el contrato de concesión.
21. Que como consecuencia de la declaración de la terminación anticipada del contrato de concesión, se ordene a la señora Esperanza García Ayala, la entrega inmediata, y sin condición alguna, de la Unidad Comercial No. R-9 del Centro Comercial Jardín Plaza, entrega que debe realizarse a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A. como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101.

Pretensiones de condena

22. Que por concepto de daño emergente se condene a la señora Esperanza García Ayala a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, las **contraprestaciones mensuales** a su cargo por la Unidad Comercial No. R-9 del Centro Comercial Jardín Plaza dejadas de pagar desde el día 11 de marzo del año 2008, y las que se causen hasta la fecha en que se dicte el laudo arbitral, de acuerdo con el siguiente detalle:

<i>Fecha en que debía pagar la contraprestación mensual</i>	<i>Valor</i>
11/03/2008	\$ 4.484.110
11/04/2008	\$ 4.484.110
11/05/2008	\$ 4.484.110
11/06/2008	\$ 4.484.110
11/07/2008	\$ 4.484.110
11/08/2008	\$ 4.484.110
11/09/2008	\$ 4.484.110
11/10/2008	\$ 4.484.110
11/11/2008	\$ 4.484.110
11/12/2008	\$ 4.484.110
11/01/2009	\$ 4.828.041
11/02/2009	\$ 4.828.041
11/03/2009	\$ 4.828.041
11/04/2009	\$ 4.828.041

<i>Fecha en que debía pagar la contraprestación mensual</i>	<i>Valor</i>
<i>Total</i>	<i>\$ 64.153.264</i>

Con corte al 15 de abril del 2009, las contraprestaciones mensuales dejadas de pagar ascienden a la suma de sesenta y cuatro millones ciento cincuenta y tres mil doscientos sesenta y cuatro pesos (\$64.153.264), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

23. Que por concepto de daño emergente se condene a la señora Esperanza García Ayala a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, los **intereses moratorios** calculados a la tasa de mora más alta prevista por la ley, sobre cada una de las contraprestaciones mensuales a su cargo y dejadas de pagar por la Unidad Comercial No. R-9 del Centro Comercial Jardín Plaza relacionadas a continuación, desde las fechas en que de acuerdo a lo establecido en el contrato de concesión debía pagarlas, hasta el día en que efectúe el pago:

<i>Fecha en que debía pagar la contraprestación mensual</i>	<i>Valor</i>	<i>Intereses de mora</i>
15/04/2009	\$ 4.484.110	\$ 1.341.357
15/04/2009	\$ 4.484.110	\$ 1.237.661
15/04/2009	\$ 4.484.110	\$ 1.137.310
15/04/2009	\$ 4.484.110	\$ 1.033.614
15/04/2009	\$ 4.484.110	\$ 933.263
15/04/2009	\$ 4.484.110	\$ 829.568
15/04/2009	\$ 4.484.110	\$ 725.872
15/04/2009	\$ 4.484.110	\$ 625.521
15/04/2009	\$ 4.484.110	\$ 521.825
15/04/2009	\$ 4.484.110	\$ 421.474
15/04/2009	\$ 4.828.041	\$ 342.151
15/04/2009	\$ 4.828.041	\$ 230.502
15/04/2009	\$ 4.828.041	\$ 129.657
15/04/2009	\$ 4.828.041	\$ 18.008
<i>Total</i>	<i>\$ 64.153.264</i>	<i>\$ 9.527.783</i>

Con corte al 15 de abril de 2009, los intereses liquidados a la tasa máxima de mora permitida por la ley, ascienden a la suma de nueve millones quinientos veintisiete mil setecientos ochenta y tres pesos (\$9.527.783), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

24. Que por concepto de daño emergente se condene a la señora Esperanza García Ayala a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, las **cuotas por expensas comunes** que se han generado a su cargo como concesionaria de la Unidad Comercial No. R-9 por la administración del Centro Comercial Jardín Plaza, dejadas de pagar desde el día 11 de febrero del año 2008, y las que se causen hasta la fecha en que se produzca el laudo arbitral de acuerdo con el siguiente detalle:

<i>Fecha en que debía pagar la cuota de expensas comunes por administración</i>	<i>Valor</i>
11/02/2008	\$ 28.618
11/03/2008	\$ 703.313
11/04/2008	\$ 703.313
11/05/2008	\$ 703.313
11/06/2008	\$ 703.313
11/07/2008	\$ 703.313
11/08/2008	\$ 703.313
11/09/2008	\$ 703.313
11/10/2008	\$ 703.313
11/11/2008	\$ 703.313
11/12/2008	\$ 703.313

<i>Fecha en que debía pagar la cuota de expensas comunes por administración</i>	<i>Valor</i>
11/01/2009	\$ 757.257
11/02/2009	\$ 757.257
11/03/2009	\$ 757.257
11/04/2009	\$ 757.257
Total	\$ 10.090.776

Con corte al 15 de abril de 2009, las cuotas por expensas comunes que se han generado por la administración del Centro Comercial Jardín Plaza correspondientes a la Unidad Comercial No. R-9 ascienden a la suma de diez millones noventa mil setecientos setenta y seis pesos (\$10.090.776), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

25. Que por concepto de daño emergente se condene a la señora Esperanza García Ayala a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, los **intereses moratorios** calculados a la tasa de mora más alta prevista por la ley, sobre las cuotas de **expensas comunes por administración** del Centro Comercial Jardín Plaza, calculados desde la fecha en que de acuerdo a lo establecido en los contratos de concesión debía pagarlas, hasta el día en que efectúe el pago:

<i>Fecha en que debía pagar la cuota de expensas comunes por administración</i>	<i>Valor</i>	<i>Intereses de mora</i>
11/02/2008	\$ 28.618	\$ 9.180
11/03/2008	\$ 703.313	\$ 210.386
11/04/2008	\$ 703.313	\$ 194.122
11/05/2008	\$ 703.313	\$ 178.382
11/06/2008	\$ 703.313	\$ 162.118
11/07/2008	\$ 703.313	\$ 146.378
11/08/2008	\$ 703.313	\$ 130.114
11/09/2008	\$ 703.313	\$ 113.850
11/10/2008	\$ 703.313	\$ 98.110
11/11/2008	\$ 703.313	\$ 81.846
11/12/2008	\$ 703.313	\$ 66.106
11/01/2009	\$ 757.257	\$ 53.665
11/02/2009	\$ 757.257	\$ 36.153
11/03/2009	\$ 757.257	\$ 20.336
11/04/2009	\$ 757.257	\$ 2.824
Total	\$ 10.090.776	\$ 1.503.570

Con corte al 15 de abril de 2009, los intereses liquidados a la tasa máxima de mora permitida por la ley ascienden a la suma de un millón quinientos tres mil quinientos setenta pesos (\$1.503.570), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

26. Que por concepto de lucro cesante se condene a la señora Esperanza García Ayala a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, el valor correspondiente a la totalidad de las contraprestaciones que, conforme a lo previsto en el contrato de concesión de la Unidad Comercial No. R-9 del Centro Comercial Jardín Plaza, esperaba recibir desde la fecha de ejecutoria del laudo arbitral, hasta el día veintidós (22) de diciembre del año dos mil diez (2010), fecha pactada para la terminación de la concesión, de acuerdo con el siguiente detalle:
- a) Para los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil ocho (2009), la suma de treinta y ocho millones seiscientos veinticuatro mil trescientos veintiocho pesos (\$38.624.328), o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
 - b) Para los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del año dos mil diez (2010), la suma de cincuenta y tres millones ciento ocho mil cuatrocientos cincuenta y un pesos (\$53.108.451) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.

- c) Para el lapso comprendido entre el 1 y el 22 de diciembre del año dos mil diez (2010), la suma de tres millones quinientos cuarenta mil quinientos sesenta y tres pesos (\$3.540.563) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
27. Que por concepto de lucro cesante se condene a la señora Esperanza García Ayala a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, el valor correspondiente a la totalidad de las expensas comunes por concepto de administración del Centro Comercial Jardín Plaza a su cargo como concesionaria de la Unidad Comercial No. R-9, que conforme a lo previsto en el contrato, esperaba recibir desde la fecha de ejecutoria del laudo arbitral, hasta el día veintidós (22) del mes de diciembre del año dos mil diez (2010), fecha pactada para la terminación de la concesión, de acuerdo con el siguiente detalle:
- a) Para los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil ocho (2009), la suma de seis millones cincuenta y ocho mil cincuenta y seis pesos (\$6.058.056), o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
- b) Para los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del año dos mil diez (2010), la suma de ocho millones trescientos veintinueve mil ochocientos veintisiete pesos (\$8.329.827) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
- c) Para el lapso comprendido entre el 1 y el 22 de diciembre del año dos mil diez (2010), la suma de quinientos cincuenta y cinco mil trescientos veintiún pesos (\$555.321) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
28. Que se condene en costas a la señora Esperanza García Ayala.

PRETENSIONES RESPECTO AL CONVOCADO GUSTAVO RAMÍREZ RIVERA.

Pretensiones declarativas

29. Que se declare que el señor Gustavo Ramírez Rivera incumplió gravemente el contrato de concesión suscrito con la sociedad Fiduciaria del Valle S.A. (hoy Fiduciaria Corficolombiana S.A.) como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, del cual es objeto la Unidad Comercial No. K-18 del Centro Comercial Jardín Plaza de esta ciudad.
30. Que como consecuencia del referido incumplimiento se declare la terminación anticipada del contrato de concesión.
31. Que como consecuencia de la declaración de la terminación anticipada del contrato de concesión por el incumplimiento del convocado, declare que el señor Gustavo Ramírez Rivera carece de derecho a solicitar a la concedente el reembolso de lo pagado por prima según fue convenido en el contrato de concesión.
32. Que como consecuencia de la declaración de la terminación anticipada del contrato de concesión, se ordene al señor Gustavo Ramírez Rivera, la entrega inmediata, y sin condición alguna, de la Unidad Comercial No. K-18 del Centro Comercial Jardín Plaza, entrega que debe realizarse a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A. como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101.

Pretensiones de condena

33. Que por concepto de daño emergente se condene al señor Gustavo Ramírez Rivera a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, las **contraprestaciones mensuales** a su cargo por la Unidad Comercial No. K-18 del Centro Comercial Jardín Plaza dejadas de pagar desde el día 11 de abril del año 2007, que no son objeto de cobro en proceso ejecutivo y las que se causen hasta la fecha en que se dicte el laudo arbitral, de acuerdo con el siguiente detalle:

<i>Fecha en que debía pagar la contraprestación mensual</i>	<i>Valor</i>
11/04/2007	\$ 2.424.400
11/05/2007	\$ 2.424.400

<i>Fecha en que debía pagar la contraprestación mensual</i>	<i>Valor</i>
11/06/2007	\$ 2.424.400
11/07/2007	\$ 2.424.400
11/08/2007	\$ 2.424.400
11/09/2007	\$ 2.424.400
11/10/2007	\$ 2.424.400
11/11/2007	\$ 2.424.400
11/12/2007	\$ 2.424.400
11/01/2008	\$ 2.562.348
11/02/2008	\$ 2.562.348
11/03/2008	\$ 2.562.348
11/04/2008	\$ 2.562.348
11/05/2008	\$ 2.562.348
11/06/2008	\$ 2.562.348
11/07/2008	\$ 2.562.348
11/08/2008	\$ 2.562.348
11/09/2008	\$ 2.562.348
11/10/2008	\$ 2.562.348
11/11/2008	\$ 2.562.348
11/12/2008	\$ 2.562.348
11/01/2009	\$ 2.758.880
11/02/2009	\$ 2.758.880
11/03/2009	\$ 2.758.880
11/04/2009	\$ 2.758.880
<i>Total</i>	<i>\$ 63.603.296</i>

Con corte al 15 de abril de 2009, las contraprestaciones mensuales dejadas de pagar ascienden a la suma de sesenta y tres millones seiscientos tres mil doscientos noventa y seis pesos (\$63.603.296), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

34. Que por concepto de daño emergente se condene al señor Gustavo Ramírez Rivera a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, los **intereses moratorios** calculados a la tasa de mora más alta prevista por la ley, sobre cada una de las contraprestaciones mensuales a su cargo y dejadas de pagar por la Unidad Comercial No. K-18 del Centro Comercial Jardín Plaza relacionadas a continuación, desde las fechas en que de acuerdo a lo establecido en el contrato de concesión debía pagarlas, hasta el día en que efectúe el pago:

<i>Fecha en que debía pagar la contraprestación mensual</i>	<i>Valor</i>	<i>Intereses de mora</i>
11/04/2007	\$ 2.424.400	\$ 1.331.085
11/05/2007	\$ 2.424.400	\$ 1.276.829
11/06/2007	\$ 2.424.400	\$ 1.220.764
11/07/2007	\$ 2.424.400	\$ 1.166.508
11/08/2007	\$ 2.424.400	\$ 1.110.443
11/09/2007	\$ 2.424.400	\$ 1.054.379
11/10/2007	\$ 2.424.400	\$ 1.000.123
11/11/2007	\$ 2.424.400	\$ 944.058
11/12/2007	\$ 2.424.400	\$ 889.802
11/01/2008	\$ 2.562.348	\$ 881.176
11/02/2008	\$ 2.562.348	\$ 821.922
11/03/2008	\$ 2.562.348	\$ 766.490
11/04/2008	\$ 2.562.348	\$ 707.235
11/05/2008	\$ 2.562.348	\$ 649.891
11/06/2008	\$ 2.562.348	\$ 590.637

<i>Fecha en que debía pagar la contraprestación mensual</i>	<i>Valor</i>	<i>Intereses de mora</i>
11/07/2008	\$ 2.562.348	\$ 533.293
11/08/2008	\$ 2.562.348	\$ 474.038
11/09/2008	\$ 2.562.348	\$ 414.784
11/10/2008	\$ 2.562.348	\$ 357.440
11/11/2008	\$ 2.562.348	\$ 298.185
11/12/2008	\$ 2.562.348	\$ 240.842
11/01/2009	\$ 2.758.880	\$ 195.515
11/02/2009	\$ 2.758.880	\$ 131.715
11/03/2009	\$ 2.758.880	\$ 74.090
11/04/2009	\$ 2.758.880	\$ 10.290
Total	\$ 63.603.296	\$ 17.141.534

Con corte al 15 de abril de 2009, los intereses liquidados a la tasa máxima de mora permitida por la ley, ascienden a la suma de diecisiete millones ciento cuarenta y un mil quinientos treinta y cuatro pesos (\$17.141.534), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

35. Que por concepto de daño emergente se condene al señor Gustavo Ramírez Rivera a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, las **cuotas por expensas comunes** que se han generado a su cargo como concesionario de la Unidad Comercial No. K-18 por la administración del Centro Comercial Jardín Plaza, dejadas de pagar por la convocada desde el día 11 de abril del año 2007, y las que se causen hasta la fecha en que se produzca el laudo arbitral de acuerdo con el siguiente detalle:

<i>Fecha en que debía pagar la cuota de expensas comunes por administración</i>	<i>Valor</i>
11/02/2008	\$ 281.858
11/03/2008	\$ 281.858
11/04/2008	\$ 281.858
11/05/2008	\$ 281.858
11/06/2008	\$ 281.858
11/07/2008	\$ 281.858
11/08/2008	\$ 281.858
11/09/2008	\$ 281.858
11/10/2008	\$ 281.858
11/11/2008	\$ 281.858
11/12/2008	\$ 281.858
11/01/2009	\$ 303.477
11/02/2009	\$ 303.477
11/03/2009	\$ 303.477
11/04/2009	\$ 303.477
Total	\$ 4.314.346

Con corte al 15 de abril de 2009, las cuotas por expensas comunes que se han generado por la administración del Centro Comercial Jardín Plaza correspondientes a la Unidad Comercial No. K-18 ascienden a la suma de cuatro millones trescientos catorce mil trescientos cuarenta y seis pesos (\$4.314.346), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

36. Que por concepto de daño emergente se condene al señor Gustavo Ramírez Rivera a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, los **intereses moratorios** calculados a la tasa de mora más alta prevista por la ley, sobre las cuotas de **expensas comunes por administración** del Centro Comercial Jardín Plaza, calculados desde la fecha en que de acuerdo a lo establecido en el contrato de concesión debía pagarlas, hasta el día en que efectúe el pago:

<i>Fecha en que debía pagar la cuota de expensas comunes por administración</i>	<i>Valor</i>	<i>Intereses de mora</i>
11/02/2008	\$ 281.858	\$ 90.411
11/03/2008	\$ 281.858	\$ 84.314
11/04/2008	\$ 281.858	\$ 77.796
11/05/2008	\$ 281.858	\$ 71.488
11/06/2008	\$ 281.858	\$ 64.970
11/07/2008	\$ 281.858	\$ 58.662
11/08/2008	\$ 281.858	\$ 52.144
11/09/2008	\$ 281.858	\$ 45.626
11/10/2008	\$ 281.858	\$ 39.318
11/11/2008	\$ 281.858	\$ 32.800
11/12/2008	\$ 281.858	\$ 26.493
11/01/2009	\$ 303.477	\$ 21.507
11/02/2009	\$ 303.477	\$ 14.489
11/03/2009	\$ 303.477	\$ 8.150
11/04/2009	\$ 303.477	\$ 1.132
Total	\$ 4.314.346	\$ 689.300

Con corte al 15 de abril de 2009, los intereses liquidados a la tasa máxima de mora permitida por la ley ascienden a la suma de seiscientos ochenta y nueve mil trescientos pesos (\$689.300), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

37. Que por concepto de lucro cesante se condene al señor Gustavo Ramírez Rivera a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, el valor correspondiente a la totalidad de las contraprestaciones que, conforme a lo previsto en el contrato de concesión de la Unidad Comercial No. K-18 del Centro Comercial Jardín Plaza, esperaba recibir desde la fecha de ejecutoria del laudo arbitral, hasta el día diecinueve (19) de diciembre del año dos mil diez (2010), fecha pactada para la terminación de la concesión, de acuerdo con el siguiente detalle:
- a) Para los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil ocho (2009), la suma de veintidós millones setenta y un mil cuarenta pesos (\$22.071.040), o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
 - b) Para los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del año dos mil diez (2010), la suma de treinta millones trescientos cuarenta y siete mil seiscientos ochenta pesos (\$30.347.680) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
 - c) Para el lapso comprendido entre el 1 y el 19 de diciembre del año dos mil diez (2010), la suma de tres millones cincuenta y siete mil setecientos cincuenta y nueve pesos (\$3.057.759) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
38. Que por concepto de lucro cesante se condene al señor Gustavo Ramírez Rivera a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, el valor correspondiente a la totalidad de las expensas comunes por concepto de administración del Centro Comercial Jardín Plaza a su cargo como concesionaria de la Unidad Comercial No. K-18, que conforme a lo previsto en el contrato, esperaba recibir desde la fecha de ejecutoria del laudo arbitral, hasta el día diecinueve (19) del mes de diciembre del año dos mil diez (2010), fecha pactada para la terminación de la concesión, de acuerdo con el siguiente detalle:
- a) Para los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil ocho (2009), la suma de dos millones cuatrocientos veintisiete mil ochocientos dieciséis pesos (\$2.427.816), o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
 - b) Para los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del año dos mil diez (2010), la suma de tres millones trescientos treinta y ocho mil doscientos cuarenta y siete pesos (\$3.338.247) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.

- c) Para el lapso comprendido entre el 1 y el 19 de diciembre del año dos mil diez (2010), la suma de ciento noventa y dos mil doscientos dos pesos (\$192.202) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
39. Que se condene al señor Gustavo Ramírez Rivera a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, la multa establecida en el numeral cuarto de la cláusula décima novena del contrato de concesión del cual es objeto la Unidad Comercial No. K-18 equivalente a doce veces el valor mínimo de la contraprestación mensual estipulada, que liquidada con corte al 15 de abril de 2009 asciende a la suma de treinta y tres millones ciento seis mil quinientos sesenta pesos (\$33.106.560), o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
40. Que se condene al señor Gustavo Ramírez Rivera a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, la multa establecida en el numeral quinto de la cláusula décima novena del contrato de concesión del cual es objeto la Unidad Comercial No. K-18 equivalente a tres veces el monto mínimo de la contraprestación mensual estipulada. que liquidada con corte al 15 de abril de 2009 asciende a la suma de ocho millones doscientos setenta y seis mil seiscientos cuarenta pesos (\$8.276.640), o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
41. Que se condene en costas al señor Gustavo Ramírez Rivera.

PRETENSIONES RESPECTO A LA CONVOCADA JULIANA ALVARADO SUÁREZ.

Pretensiones declarativas

42. Que se declare que la señora Juliana Alvarado Suárez incumplió gravemente el contrato de concesión suscrito con la sociedad Fiduciaria del Valle S.A. (hoy Fiduciaria Corficolombiana S.A.) como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, del cual es objeto la Unidad Comercial No. R-1C del Centro Comercial Jardín Plaza de esta ciudad.
43. Que como consecuencia del referido incumplimiento se declare la terminación anticipada del contrato de concesión.
44. Que como consecuencia de la declaración de la terminación anticipada del contrato de concesión por el incumplimiento de la convocada, declare que la señora Juliana Alvarado Suárez carece de derecho a solicitar a la concedente el reembolso de lo pagado por prima según fue convenido en el contrato de concesión.
45. Que como consecuencia de la declaración de la terminación anticipada del contrato de concesión, se ordene a la señora Juliana Alvarado Suárez, la entrega inmediata, y sin condición alguna, de la Unidad Comercial No. R-1C del Centro Comercial Jardín Plaza, entrega que debe realizarse a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A. como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101.

Pretensiones de condena

46. Que por concepto de daño emergente se condene a la señora Juliana Alvarado Suárez a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, las **contraprestaciones mensuales** a su cargo por la Unidad Comercial No. 201 del Centro Comercial Jardín Plaza dejadas de pagar desde el día 11 de marzo del año 2007, y las que se causen hasta la fecha en que se dicte el laudo arbitral, de acuerdo con el siguiente detalle:

<i>Fecha en que debía pagar la contraprestación mensual</i>	<i>Valor</i>
11/03/2007	\$ 1.988.450
11/04/2007	\$ 1.988.450
11/05/2007	\$ 1.988.450
11/06/2007	\$ 1.988.450
11/07/2007	\$ 1.988.450
11/08/2007	\$ 1.988.450
11/09/2007	\$ 1.988.450
11/10/2007	\$ 1.988.450

<i>Fecha en que debía pagar la contraprestación mensual</i>	<i>Valor</i>
11/11/2007	\$ 1.988.450
11/12/2007	\$ 1.988.450
11/01/2008	\$ 2.101.593
11/02/2008	\$ 2.101.593
11/03/2008	\$ 2.101.593
11/04/2008	\$ 2.101.593
11/05/2008	\$ 2.101.593
11/06/2008	\$ 2.101.593
11/07/2008	\$ 2.101.593
11/08/2008	\$ 2.101.593
11/09/2008	\$ 2.101.593
11/10/2008	\$ 2.101.593
11/11/2008	\$ 2.101.593
11/12/2008	\$ 2.101.593
11/01/2009	\$ 2.262.785
11/02/2009	\$ 2.262.785
11/03/2009	\$ 2.262.785
11/04/2009	\$ 2.262.785
Total	\$ 54.154.756

Con corte al 15 de abril de 2009, las contraprestaciones mensuales dejadas de pagar ascienden a la suma de cincuenta y cuatro millones ciento cincuenta y cuatro mil setecientos cincuenta y seis pesos (\$54.154.756), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

47. Que por concepto de daño emergente se condene a la señora Juliana Alvarado Suárez a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, los **intereses moratorios** calculados a la tasa de mora más alta prevista por la ley, sobre cada una de las contraprestaciones mensuales a su cargo y dejadas de pagar por la Unidad Comercial No. R-1C del Centro Comercial Jardín Plaza relacionadas a continuación, desde las fechas en que de acuerdo a lo establecido en el contrato de concesión debía pagarlas, hasta el día en que efectúe el pago:

<i>Fecha en que debía pagar la contraprestación mensual</i>	<i>Valor</i>	<i>Intereses de mora</i>
11/03/2007	\$ 1.988.450	\$ 1.137.716
11/04/2007	\$ 1.988.450	\$ 1.091.733
11/05/2007	\$ 1.988.450	\$ 1.047.233
11/06/2007	\$ 1.988.450	\$ 1.001.249
11/07/2007	\$ 1.988.450	\$ 956.749
11/08/2007	\$ 1.988.450	\$ 910.766
11/09/2007	\$ 1.988.450	\$ 864.783
11/10/2007	\$ 1.988.450	\$ 820.283
11/11/2007	\$ 1.988.450	\$ 774.300
11/12/2007	\$ 1.988.450	\$ 729.800
11/01/2008	\$ 2.101.593	\$ 722.725
11/02/2008	\$ 2.101.593	\$ 674.126
11/03/2008	\$ 2.101.593	\$ 628.661
11/04/2008	\$ 2.101.593	\$ 580.062
11/05/2008	\$ 2.101.593	\$ 533.030
11/06/2008	\$ 2.101.593	\$ 484.430
11/07/2008	\$ 2.101.593	\$ 437.398
11/08/2008	\$ 2.101.593	\$ 388.798
11/09/2008	\$ 2.101.593	\$ 340.198
11/10/2008	\$ 2.101.593	\$ 293.166

<i>Fecha en que debía pagar la contraprestación mensual</i>	<i>Valor</i>	<i>Intereses de mora</i>
11/11/2008	\$ 2.101.593	\$ 244.567
11/12/2008	\$ 2.101.593	\$ 197.535
11/01/2009	\$ 2.262.785	\$ 160.358
11/02/2009	\$ 2.262.785	\$ 108.031
11/03/2009	\$ 2.262.785	\$ 60.767
11/04/2009	\$ 2.262.785	\$ 8.440
<i>Total</i>	<i>\$ 54.154.756</i>	<i>\$ 15.196.904</i>

Con corte al 15 de abril de 2009, los intereses liquidados a la tasa máxima de mora permitida por la ley, ascienden a la suma de quince millones ciento noventa y seis mil novecientos cuatro pesos (\$15.196.904), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

48. Que por concepto de daño emergente se condene a la señora Juliana Alvarado Suárez a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, las **cuotas por expensas comunes** que se han generado a su cargo como concesionaria de la Unidad Comercial No. R-1C por la administración del Centro Comercial Jardín Plaza, dejadas de pagar por la convocada desde el día 11 de junio del año 2007, y las que se causen hasta la fecha en que se produzca el laudo arbitral de acuerdo con el siguiente detalle:

<i>Fecha en que debía pagar la cuota de expensas comunes por administración</i>	<i>Valor</i>
11/06/2007	\$ 275.606
11/07/2007	\$ 275.606
11/08/2007	\$ 275.606
11/09/2007	\$ 275.606
11/10/2007	\$ 275.606
11/11/2007	\$ 275.606
11/12/2007	\$ 275.606
11/01/2008	\$ 291.288
11/02/2008	\$ 291.288
11/03/2008	\$ 291.288
11/04/2008	\$ 291.288
11/05/2008	\$ 291.288
11/06/2008	\$ 291.288
11/07/2008	\$ 291.288
11/08/2008	\$ 291.288
11/09/2008	\$ 291.288
11/10/2008	\$ 291.288
11/11/2008	\$ 291.288
11/12/2008	\$ 291.288
11/01/2009	\$ 313.629
11/02/2009	\$ 313.629
11/03/2009	\$ 313.629
11/04/2009	\$ 313.629
<i>Total</i>	<i>\$ 6.679.214</i>

Con corte al 15 de abril de 2009, las cuotas por expensas comunes que se han generado por la administración del Centro Comercial Jardín Plaza correspondientes a la Unidad Comercial No. R-1C ascienden a la suma de seis millones seiscientos setenta y nueve mil doscientos catorce pesos (\$6.679.214), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

49. Que por concepto de daño emergente se condene a la señora Juliana Alvarado Suárez a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, los **intereses moratorios** calculados a la tasa de mora más alta prevista por la ley, sobre las cuotas de

expensas comunes por administración del Centro Comercial Jardín Plaza, calculados desde la fecha en que de acuerdo a lo establecido en los contratos de concesión debía pagarlas, hasta el día en que efectúe el pago:

<i>Fecha en que debía pagar la cuota de expensas comunes por administración</i>	<i>Valor</i>	<i>Intereses de mora</i>
11/06/2007	\$ 275.606	\$ 138.777
11/07/2007	\$ 275.606	\$ 132.609
11/08/2007	\$ 275.606	\$ 126.235
11/09/2007	\$ 275.606	\$ 119.862
11/10/2007	\$ 275.606	\$ 113.694
11/11/2007	\$ 275.606	\$ 107.321
11/12/2007	\$ 275.606	\$ 101.153
11/01/2008	\$ 291.288	\$ 100.172
11/02/2008	\$ 291.288	\$ 93.436
11/03/2008	\$ 291.288	\$ 87.135
11/04/2008	\$ 291.288	\$ 80.399
11/05/2008	\$ 291.288	\$ 73.880
11/06/2008	\$ 291.288	\$ 67.144
11/07/2008	\$ 291.288	\$ 60.625
11/08/2008	\$ 291.288	\$ 53.889
11/09/2008	\$ 291.288	\$ 47.153
11/10/2008	\$ 291.288	\$ 40.634
11/11/2008	\$ 291.288	\$ 33.898
11/12/2008	\$ 291.288	\$ 27.379
11/01/2009	\$ 313.629	\$ 22.226
11/02/2009	\$ 313.629	\$ 14.973
11/03/2009	\$ 313.629	\$ 8.423
11/04/2009	\$ 313.629	\$ 1.170
Total	\$ 6.679.214	\$ 1.652.187

Con corte a 15 de abril de 2009, los intereses liquidados a la tasa máxima de mora permitida por la ley ascienden a la suma de un millón seiscientos cincuenta y dos mil ciento ochenta y siete pesos (\$1.652.187), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

- 50.** Que por concepto de lucro cesante se condene a la señora Juliana Alvarado Suárez a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, el valor correspondiente a la totalidad de las contraprestaciones que, conforme a lo previsto en el contrato de concesión de la Unidad Comercial No. R-1C del Centro Comercial Jardín Plaza, esperaba recibir desde la fecha de ejecutoria del laudo arbitral, hasta el día tres (3) de diciembre del año dos mil diez (2010), fecha pactada para la terminación de la concesión, de acuerdo con el siguiente detalle:
- a) Para los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil ocho (2009), la suma de dieciocho millones ciento dos mil doscientos ochenta pesos (\$18.102.280), o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
 - b) Para los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del año dos mil diez (2010), la suma de veinticuatro millones ochocientos noventa mil seiscientos treinta y cinco pesos (\$24.890.635) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
 - c) Para el lapso comprendido entre el 1 y el 3 de diciembre del año dos mil diez (2010), la suma de doscientos veintiséis mil doscientos setenta y ocho pesos (\$226.278) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.

51. Que por concepto de lucro cesante se condene a la señora Juliana Alvarado Suárez a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, el valor correspondiente a la totalidad de las expensas comunes por concepto de administración del Centro Comercial Jardín Plaza a su cargo como concesionaria de la Unidad Comercial No. R-1C, que conforme a lo previsto en el contrato, esperaba recibir desde la fecha de ejecutoria del laudo arbitral, hasta el día tres (3) del mes de diciembre del año dos mil diez (2010), fecha pactada para la terminación de la concesión, de acuerdo con el siguiente detalle:
- a) Para los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil ocho (2009), la suma de dos millones quinientos nueve mil treinta y dos pesos (\$2.509.032), o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
 - b) Para los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del año dos mil diez (2010), la suma de tres millones cuatrocientos cuarenta y nueve mil novecientos diecinueve pesos (\$3.449.919) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
 - c) Para el lapso comprendido entre el 1 y el 3 de diciembre del año dos mil diez (2010), la suma de treinta y un mil trescientos setenta y dos pesos (\$31.362) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
52. Que se condene a la señora Juliana Alvarado Suárez a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, la multa establecida en el numeral cuarto de la cláusula décima novena del contrato de concesión del cual es objeto la Unidad Comercial No. R-1C equivalente a doce veces el valor mínimo de la contraprestación mensual estipulada, que liquidada con corte al 15 de abril de 2009 asciende a la suma de veintisiete millones ciento cincuenta y tres mil cuatrocientos veinte pesos (\$27.153.420), o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
53. Que se condene a la señora Juliana Alvarado Suárez a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, la multa establecida en el numeral quinto de la cláusula décima novena del contrato de concesión del cual es objeto la Unidad Comercial No. R-1C equivalente a tres veces el monto mínimo de la contraprestación mensual estipulada, que liquidada con corte al 15 de abril de 2009 asciende a la suma de seis millones setecientos ochenta y ocho mil trescientos cincuenta y cinco pesos (\$6.788.355), o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
54. Que se condene en costas a la señora Juliana Alvarado Suárez.

PRETENSIONES RESPECTO AL CONVOCADO LUIS ARTURO ARIAS CARDONA.

Pretensiones declarativas

55. Que se declare que el señor Luis Arturo Arias Cardona incumplió gravemente el contrato de concesión suscrito con la sociedad Fiduciaria del Valle S.A. (hoy Fiduciaria Corficolombiana S.A.) como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, del cual es objeto la Unidad Comercial No. K-6 del Centro Comercial Jardín Plaza de esta ciudad.
56. Que como consecuencia del referido incumplimiento se declare la terminación anticipada del contrato de concesión.
57. Que como consecuencia de la declaración de la terminación anticipada del contrato de concesión por el incumplimiento del convocado, declare que el señor Luis Arturo Arias Cardona carece de derecho a solicitar a la concedente el reembolso de lo pagado por prima según fue convenido en el contrato de concesión.
58. Que como consecuencia de la declaración de la terminación anticipada del contrato de concesión, se ordene al señor Luis Arturo Arias Cardona, la entrega inmediata, y sin condición alguna, de la Unidad Comercial No. K-6 del Centro Comercial Jardín Plaza, entrega que debe realizarse a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A. como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101.

Pretensiones de condena

59. Que por concepto de daño emergente se condene al señor Luis Arturo Arias Cardona a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, las **contraprestaciones mensuales** a su cargo por la Unidad Comercial No. K-6 del Centro Comercial Jardín Plaza dejadas de pagar desde el día 11 de enero del año 2008, que no son objeto de cobro en proceso

ejecutivo y las que se causen hasta la fecha en que se dicte el laudo arbitral, de acuerdo con el siguiente detalle:

<i>Fecha en que debía pagar la contraprestación mensual</i>	<i>Valor</i>
11/01/2008	\$ 2.562.348
11/02/2008	\$ 2.562.348
11/03/2008	\$ 2.562.348
11/04/2008	\$ 2.562.348
11/05/2008	\$ 2.562.348
11/06/2008	\$ 2.562.348
11/07/2008	\$ 2.562.348
11/08/2008	\$ 2.562.348
11/09/2008	\$ 2.562.348
11/10/2008	\$ 2.562.348
11/11/2008	\$ 2.562.348
11/12/2008	\$ 2.562.348
11/01/2009	\$ 2.758.880
11/02/2009	\$ 2.758.880
11/03/2009	\$ 2.758.880
11/04/2009	\$ 2.758.880
Total	\$ 41.783.696

Con corte al 15 de abril de 2009, las contraprestaciones mensuales dejadas de pagar ascienden a la suma de cuarenta y un millones setecientos ochenta y tres mil seiscientos noventa y seis pesos (\$41.783.696), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

60. Que por concepto de daño emergente se condene al señor Luis Arturo Arias Cardona a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, los **intereses moratorios** calculados a la tasa de mora más alta prevista por la ley, sobre cada una de las contraprestaciones mensuales a su cargo y dejadas de pagar por la Unidad Comercial No. K-6 del Centro Comercial Jardín Plaza relacionadas a continuación, desde las fechas en que de acuerdo a lo establecido en el contrato de concesión debía pagarlas, hasta el día en que efectúe el pago:

<i>Fecha en que debía pagar la contraprestación mensual</i>	<i>Valor</i>	<i>Intereses de mora</i>
11/01/2008	\$ 2.562.348	\$ 881.176
11/02/2008	\$ 2.562.348	\$ 821.922
11/03/2008	\$ 2.562.348	\$ 766.490
11/04/2008	\$ 2.562.348	\$ 707.235
11/05/2008	\$ 2.562.348	\$ 649.891
11/06/2008	\$ 2.562.348	\$ 590.637
11/07/2008	\$ 2.562.348	\$ 533.293
11/08/2008	\$ 2.562.348	\$ 474.038
11/09/2008	\$ 2.562.348	\$ 414.784
11/10/2008	\$ 2.562.348	\$ 357.440
11/11/2008	\$ 2.562.348	\$ 298.185
11/12/2008	\$ 2.562.348	\$ 240.842
11/01/2009	\$ 2.758.880	\$ 195.515
11/02/2009	\$ 2.758.880	\$ 131.715
11/03/2009	\$ 2.758.880	\$ 74.090
11/04/2009	\$ 2.758.880	\$ 10.290
Total	\$ 41.783.696	\$ 7.147.543

Con corte al 15 de abril de 2009, los intereses liquidados a la tasa máxima de mora permitida por la ley, ascienden a la suma de siete millones ciento cuarenta y siete mil quinientos cuarenta y tres pesos (\$7.147.543), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

61. Que por concepto de daño emergente se condene al señor Luis Arturo Arias Cardona a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, las **cuotas por expensas comunes** que se han generado a su cargo como concesionario de la Unidad Comercial No. K-6 por la administración del Centro Comercial Jardín Plaza, dejadas de pagar por la convocado desde el día 11 de enero del año 2008, y las que se causen hasta la fecha en que se produzca el laudo arbitral de acuerdo con el siguiente detalle:

<i>Fecha en que debía pagar la cuota de expensas comunes por administración</i>	<i>Valor</i>
11/01/2008	\$ 281.858
11/02/2008	\$ 281.858
11/03/2008	\$ 281.858
11/04/2008	\$ 281.858
11/05/2008	\$ 281.858
11/06/2008	\$ 281.858
11/07/2008	\$ 281.858
11/08/2008	\$ 281.858
11/09/2008	\$ 281.858
11/10/2008	\$ 281.858
11/11/2008	\$ 281.858
11/12/2008	\$ 281.858
11/01/2009	\$ 303.477
11/02/2009	\$ 303.477
11/03/2009	\$ 303.477
11/04/2009	\$ 303.477
<i>Total</i>	<i>\$ 4.596.204</i>

Con corte al 15 de abril de 2009, las cuotas por expensas comunes que se han generado por la administración del Centro Comercial Jardín Plaza correspondientes a la Unidad Comercial No. K-6 ascienden a la suma de cuatro millones quinientos noventa y seis mil doscientos cuatro pesos (\$4.596.204), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

62. Que por concepto de daño emergente se condene al señor Luis Arturo Arias Cardona a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, los **intereses moratorios** calculados a la tasa de mora más alta prevista por la ley, sobre las cuotas de **expensas comunes por administración** del Centro Comercial Jardín Plaza, calculados desde la fecha en que de acuerdo a lo establecido en el contrato de concesión debía pagarlas, hasta el día en que efectúe el pago:

<i>Fecha en que debía pagar la cuota de expensas comunes por administración</i>	<i>Valor</i>	<i>Intereses de mora</i>
11/01/2008	\$281.858	\$96.929
11/02/2008	\$281.858	\$90.411
11/03/2008	\$281.858	\$84.314
11/04/2008	\$281.858	\$77.796
11/05/2008	\$281.858	\$71.488
11/06/2008	\$281.858	\$64.970
11/07/2008	\$281.858	\$58.662
11/08/2008	\$281.858	\$52.144
11/09/2008	\$281.858	\$45.626
11/10/2008	\$281.858	\$39.318
11/11/2008	\$281.858	\$32.800
11/12/2008	\$281.858	\$26.493

<i>Fecha en que debía pagar la cuota de expensas comunes por administración</i>	<i>Valor</i>	<i>Intereses de mora</i>
11/01/2009	\$303.477	\$21.507
11/02/2009	\$303.477	\$14.489
11/03/2009	\$303.477	\$8.150
11/04/2009	\$303.477	\$1.132
Total	\$4.596.204	\$786.229

Con corte al 15 d abril de 2009, los intereses liquidados a la tasa máxima de mora permitida por la ley ascienden a la suma de setecientos ochenta y seis mil doscientos veintinueve pesos (\$786.229), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

63. Que por concepto de lucro cesante se condene al señor Luis Arturo Arias Cardona a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, el valor correspondiente a la totalidad de las contraprestaciones que, conforme a lo previsto en el contrato de concesión de la Unidad Comercial No. K-6 del Centro Comercial Jardín Plaza, esperaba recibir desde la fecha de ejecutoria del laudo arbitral, hasta el día treinta (30) de noviembre del año dos mil diez (2010), fecha pactada para la terminación de la concesión, de acuerdo con el siguiente detalle:
- a) Para los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil ocho (2009), la suma de veintidós millones setenta y un mil cuarenta pesos (\$22.071.040), o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
 - b) Para los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del año dos mil diez (2010), la suma de treinta millones trescientos cuarenta y siete mil seiscientos ochenta pesos (\$30.347.680) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
64. Que por concepto de lucro cesante se condene al señor Luis Arturo Arias Cardona a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, el valor correspondiente a la totalidad de las expensas comunes por concepto de administración del Centro Comercial Jardín Plaza a su cargo como concesionaria de la Unidad Comercial No. K-6, que conforme a lo previsto en el contrato, esperaba recibir desde la fecha de ejecutoria del laudo arbitral, hasta el día treinta (30) del mes de noviembre del año dos mil diez (2010), fecha pactada para la terminación de la concesión, de acuerdo con el siguiente detalle:
- a) Para los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil ocho (2009), la suma de dos millones cuatrocientos veintisiete mil ochocientos dieciséis pesos (\$2.427.816), o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
 - b) ara los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del año dos mil diez (2010), la suma de tres millones trescientos treinta y ocho mil doscientos cuarenta y siete pesos (\$3.338.247) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
65. Que se condene en costas al señor Luis Arturo Arias Cardona.

PRETENSIONES RESPECTO A LA CONVOCADA LUZ NELLY PRIETO JIMÉNEZ.

Pretensiones declarativas

66. Que se declare que la señora Luz Nelly Prieto Jiménez incumplió gravemente el contrato de concesión suscrito con la sociedad Fiduciaria del Valle S.A. (hoy Fiduciaria Corficolombiana S.A.) como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, del cual es objeto la Unidad Comercial No. R-8 del Centro Comercial Jardín Plaza de esta ciudad.
67. Que como consecuencia del referido incumplimiento se declare la terminación anticipada del contrato de concesión.
68. Que como consecuencia de la declaración de la terminación anticipada del contrato de concesión por el incumplimiento de la convocada, declare que la señora Luz Nelly Prieto Jiménez carece de derecho a solicitar a la concedente el reembolso de lo pagado por prima según fue convenido en el contrato de concesión.

69. Que como consecuencia de la declaración de la terminación anticipada del contrato de concesión, se ordene a la señora Luz Nelly Prieto Jiménez, la entrega inmediata, y sin condición alguna, de la Unidad Comercial No. R-8 del Centro Comercial Jardín Plaza, entrega que debe realizarse a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A. como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101.

Pretensiones de condena

70. Que por concepto de daño emergente se condene a la señora Luz Nelly Prieto Jiménez a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, las **contraprestaciones mensuales** a su cargo por la Unidad Comercial No. R-8 del Centro Comercial Jardín Plaza dejadas de pagar desde el día 11 de enero del año 2008, y las que se causen hasta la fecha en que se dicte el laudo arbitral, de acuerdo con el siguiente detalle:

<i>Fecha en que debía pagar la contraprestación mensual</i>	<i>Valor</i>
11/04/2006	\$ 4.060.000
11/05/2006	\$ 4.060.000
11/06/2006	\$ 4.060.000
11/08/2006	\$ 4.060.000
11/09/2006	\$ 4.060.000
11/10/2006	\$ 4.060.000
11/11/2006	\$ 4.060.000
11/12/2006	\$ 4.060.000
11/01/2007	\$ 4.060.000
11/02/2007	\$ 4.060.000
11/03/2007	\$ 4.060.000
11/04/2007	\$ 4.242.700
11/05/2007	\$ 4.242.700
11/06/2007	\$ 4.242.700
11/07/2007	\$ 4.242.700
11/08/2007	\$ 4.242.700
11/09/2007	\$ 4.242.700
11/10/2007	\$ 4.242.700
11/11/2007	\$ 4.242.700
11/12/2007	\$ 4.242.700
11/01/2008	\$ 4.242.700
11/02/2008	\$ 4.242.700
11/03/2008	\$ 4.242.700
11/04/2008	\$ 4.484.110
11/05/2008	\$ 4.484.110
11/06/2008	\$ 4.484.110
11/07/2008	\$ 4.484.110
11/08/2008	\$ 4.484.110
11/09/2008	\$ 4.484.110
11/10/2008	\$ 4.484.110
11/11/2008	\$ 4.484.110
11/12/2008	\$ 4.484.110
11/01/2009	\$ 4.484.110
11/02/2009	\$ 4.484.110
11/03/2009	\$ 4.484.110
11/04/2009	\$ 4.828.041
<i>Total</i>	<i>\$ 154.209.761</i>

Con corte al 15 de abril de 2009, las contraprestaciones mensuales dejadas de pagar ascienden a la suma de ciento cincuenta y cuatro millones doscientos nueve mil setecientos sesenta y un pesos (\$154.209.761), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

71. Que por concepto de daño emergente se condene a la señora Luz Nelly Prieto Jiménez a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, los **intereses moratorios** calculados a la tasa de mora más alta prevista por la ley, sobre cada una de las contraprestaciones mensuales a su cargo y dejadas de pagar por la Unidad Comercial No. R-8 del Centro Comercial Jardín Plaza relacionadas a continuación, desde las fechas en que de acuerdo a lo establecido en el contrato de concesión debía pagarlas, hasta el día en que efectúe el pago:

<i>Fecha en que debía pagar la contraprestación mensual</i>	<i>Valor</i>	<i>Intereses de mora</i>
11/04/2006	\$ 4.060.000	\$ 3.334.549
11/05/2006	\$ 4.060.000	\$ 3.243.690
11/06/2006	\$ 4.060.000	\$ 3.149.801
11/08/2006	\$ 4.060.000	\$ 2.965.053
11/09/2006	\$ 4.060.000	\$ 2.871.165
11/10/2006	\$ 4.060.000	\$ 2.780.306
11/11/2006	\$ 4.060.000	\$ 2.686.417
11/12/2006	\$ 4.060.000	\$ 2.595.558
11/01/2007	\$ 4.060.000	\$ 2.501.669
11/02/2007	\$ 4.060.000	\$ 2.407.781
11/03/2007	\$ 4.060.000	\$ 2.322.979
11/04/2007	\$ 4.242.700	\$ 2.329.399
11/05/2007	\$ 4.242.700	\$ 2.234.451
11/06/2007	\$ 4.242.700	\$ 2.136.338
11/07/2007	\$ 4.242.700	\$ 2.041.389
11/08/2007	\$ 4.242.700	\$ 1.943.276
11/09/2007	\$ 4.242.700	\$ 1.845.163
11/10/2007	\$ 4.242.700	\$ 1.750.214
11/11/2007	\$ 4.242.700	\$ 1.652.101
11/12/2007	\$ 4.242.700	\$ 1.557.153
11/01/2008	\$ 4.242.700	\$ 1.459.040
11/02/2008	\$ 4.242.700	\$ 1.360.926
11/03/2008	\$ 4.242.700	\$ 1.269.143
11/04/2008	\$ 4.484.110	\$ 1.237.661
11/05/2008	\$ 4.484.110	\$ 1.137.310
11/06/2008	\$ 4.484.110	\$ 1.033.614
11/07/2008	\$ 4.484.110	\$ 933.263
11/08/2008	\$ 4.484.110	\$ 829.568
11/09/2008	\$ 4.484.110	\$ 725.872
11/10/2008	\$ 4.484.110	\$ 625.521
11/11/2008	\$ 4.484.110	\$ 521.825
11/12/2008	\$ 4.484.110	\$ 421.474
11/01/2009	\$ 4.484.110	\$ 317.778
11/02/2009	\$ 4.484.110	\$ 214.082
11/03/2009	\$ 4.484.110	\$ 120.421
11/04/2009	\$ 4.828.041	\$ 18.008
Total	\$ 154.209.761	\$ 60.573.958

Con corte al 15 de abril de 2009, los intereses liquidados a la tasa máxima de mora permitida por la ley, ascienden a la suma de sesenta millones quinientos setenta y tres mil novecientos cincuenta y ocho pesos (\$60.573.958), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

72. Que por concepto de daño emergente se condene a la señora Luz Nelly Prieto Jiménez a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, las **cuotas por expensas comunes** que se han generado a su cargo como concesionaria de la Unidad Comercial No. R-8 por la administración del Centro Comercial Jardín Plaza, dejadas de pagar por la convocada desde el día 11 de enero del año 2008, y las que se causen hasta la fecha en que se produzca el laudo arbitral de acuerdo con el siguiente detalle:

<i>Fecha en que debía pagar la cuota de expensas comunes por administración</i>	<i>Valor</i>
11/08/2006	\$ 636.797
11/09/2006	\$ 636.797
11/10/2006	\$ 636.797
11/11/2006	\$ 636.797
11/12/2006	\$ 636.797
11/01/2007	\$ 665.449
11/02/2007	\$ 665.449
11/03/2007	\$ 665.449
11/04/2007	\$ 665.449
11/05/2007	\$ 665.449
11/06/2007	\$ 665.449
11/07/2007	\$ 665.449
11/08/2007	\$ 665.449
11/09/2007	\$ 665.449
11/10/2007	\$ 665.449
11/11/2007	\$ 665.449
11/12/2007	\$ 665.449
11/01/2008	\$ 703.313
11/02/2008	\$ 703.313
11/03/2008	\$ 703.313
11/04/2008	\$ 703.313
11/05/2008	\$ 703.313
11/06/2008	\$ 703.313
11/07/2008	\$ 703.313
11/08/2008	\$ 703.313
11/09/2008	\$ 703.313
11/10/2008	\$ 703.313
11/11/2008	\$ 703.313
11/12/2008	\$ 703.313
11/01/2009	\$ 757.257
11/02/2009	\$ 757.257
11/03/2009	\$ 757.257
11/04/2009	\$ 757.257
Total	\$ 22.638.157

Con corte al 15 de abril de 2009, las cuotas por expensas comunes que se han generado por la administración del Centro Comercial Jardín Plaza correspondientes a la Unidad Comercial No. R-8 ascienden a la suma de veintidós millones seiscientos treinta y ocho mil ciento cincuenta y siete pesos (\$22.638.157), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

73. Que por concepto de daño emergente se condene a la señora Luz Nelly Prieto Jiménez a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, los **intereses moratorios** calculados a la tasa de mora más alta prevista por la ley, sobre las cuotas de **expensas comunes por administración** del Centro Comercial Jardín Plaza, calculados desde la fecha en que de acuerdo a lo establecido en los contratos de concesión debía pagarlas, hasta el día en que efectúe el pago:

<i>Fecha en que debía pagar la cuota de expensas comunes por administración</i>	<i>Valor</i>	<i>Intereses de mora</i>
11/08/2006	\$ 636.797	\$ 465.058
11/09/2006	\$ 636.797	\$ 450.332
11/10/2006	\$ 636.797	\$ 436.081
11/11/2006	\$ 636.797	\$ 421.355
11/12/2006	\$ 636.797	\$ 407.104
11/01/2007	\$ 665.449	\$ 410.033
11/02/2007	\$ 665.449	\$ 394.644
11/03/2007	\$ 665.449	\$ 380.745
11/04/2007	\$ 665.449	\$ 365.356
11/05/2007	\$ 665.449	\$ 350.464
11/06/2007	\$ 665.449	\$ 335.075
11/07/2007	\$ 665.449	\$ 320.183
11/08/2007	\$ 665.449	\$ 304.794
11/09/2007	\$ 665.449	\$ 289.406
11/10/2007	\$ 665.449	\$ 274.514
11/11/2007	\$ 665.449	\$ 259.125
11/12/2007	\$ 665.449	\$ 244.233
11/01/2008	\$ 703.313	\$ 241.865
11/02/2008	\$ 703.313	\$ 225.601
11/03/2008	\$ 703.313	\$ 210.386
11/04/2008	\$ 703.313	\$ 194.122
11/05/2008	\$ 703.313	\$ 178.382
11/06/2008	\$ 703.313	\$ 162.118
11/07/2008	\$ 703.313	\$ 146.378
11/08/2008	\$ 703.313	\$ 130.114
11/09/2008	\$ 703.313	\$ 113.850
11/10/2008	\$ 703.313	\$ 98.110
11/11/2008	\$ 703.313	\$ 81.846
11/12/2008	\$ 703.313	\$ 66.106
11/01/2009	\$ 757.257	\$ 53.665
11/02/2009	\$ 757.257	\$ 36.153
11/03/2009	\$ 757.257	\$ 20.336
11/04/2009	\$ 757.257	\$ 2.824
Total	\$ 22.638.157	\$ 8.070.358

Con corte al 15 de abril de 2009, los intereses liquidados a la tasa máxima de mora permitida por la ley ascienden a la suma de ocho millones setenta mil trescientos cincuenta y ocho pesos (\$8.070.358), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

- 74.** Que por concepto de lucro cesante se condene a la señora Luz Nelly Prieto Jiménez a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, el valor correspondiente a la totalidad de las contraprestaciones que, conforme a lo previsto en el contrato de concesión de la Unidad Comercial No. R-8 del Centro Comercial Jardín Plaza, esperaba recibir desde la fecha de ejecutoria del laudo arbitral, hasta el día trece (13) de mayo del año dos mil once (2011), fecha pactada para la terminación de la concesión, de acuerdo con el siguiente detalle:
- a)** Para los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil ocho (2009), la suma de treinta y tres millones novecientos cuarenta y un mil seiscientos pesos (\$33.941.600), o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
 - b)** Para el año dos mil diez (2010), la suma de cincuenta millones novecientos doce mil cuatrocientos pesos (\$50.912.400) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso;

- c) Para los meses de enero, febrero, marzo y abril del año dos mil once (2011), la suma de dieciséis millones novecientos setenta mil ochocientos pesos (\$16.970.800) más el ajuste que con relación al IPC de los años dos mil nueve (2009) y dos mil diez (2010) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
 - d) Para el lapso comprendido entre el 1 y el 13 de mayo del año dos mil once (2011), la suma de un millón ochocientos treinta y ocho mil quinientos tres pesos (\$1.838.503) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) y del año dos mil diez (2010) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
- 75.** Que por concepto de lucro cesante se condene a la señora Luz Nelly Prieto Jiménez a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, el valor correspondiente a la totalidad de las expensas comunes por concepto de administración del Centro Comercial Jardín Plaza a su cargo como concesionaria de la Unidad Comercial No. R-8, que conforme a lo previsto en el contrato, esperaba recibir desde la fecha de ejecutoria del laudo arbitral, hasta el día trece (13) de mayo del año dos mil once (2011), fecha pactada para la terminación de la concesión, de acuerdo con el siguiente detalle:
- a) Para los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil ocho (2009), la suma de seis millones cincuenta y ocho mil cincuenta y seis pesos (\$6.058.056), o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
 - b) Para el año dos mil diez (2010), la suma de nueve millones ochenta y siete mil ochenta y cuatro pesos (\$9.087.084) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso;
 - c) Para los meses de enero, febrero, marzo y abril del año dos mil once (2011), la suma de tres millones veintinueve mil veintiocho pesos (\$3.029.028) más el ajuste que con relación al IPC de los años dos mil nueve (2009) y dos mil diez (2010) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
 - d) Para el lapso comprendido entre el 1 y el 13 de mayo del año dos mil once (2011), la suma de trescientos veintiocho mil ciento cuarenta y cuatro pesos (\$328.144) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) y del año dos mil diez (2010) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
- 76.** Que se condene en costas a la señora Luz Nelly Prieto Jiménez.

PRETENSIONES RESPECTO A LA CONVOCADA MARÍA OFELIA RUIZ ALVARADO.

Pretensiones declarativas

- 77.** Que se declare que la señora María Ofelia Ruiz Alvarado incumplió gravemente el contrato de concesión suscrito con la sociedad Fiduciaria del Valle S.A. (hoy Fiduciaria Corficolombiana S.A.) como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, del cual es objeto la Unidad Comercial No. R-20 del Centro Comercial Jardín Plaza de esta ciudad.
- 78.** Que como consecuencia del referido incumplimiento se declare la terminación anticipada del contrato de concesión.
- 79.** Que como consecuencia de la declaración de la terminación anticipada del contrato de concesión por el incumplimiento de la convocada, declare que la señora María Ofelia Ruiz Alvarado carece de derecho a solicitar a la concedente el reembolso de lo pagado por prima según fue convenido en el contrato de concesión.
- 80.** Que como consecuencia de la declaración de la terminación anticipada del contrato de concesión, se ordene a la señora María Ofelia Ruiz Alvarado, la entrega inmediata, y sin condición alguna, de la Unidad Comercial No. R-20 del Centro Comercial Jardín Plaza, entrega que debe realizarse a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A. como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101.

Pretensiones de condena

81. Que por concepto de daño emergente se condene a la señora María Ofelia Ruiz Alvarado a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, las **contraprestaciones mensuales** a su cargo por la Unidad Comercial No. R-20 del Centro Comercial Jardín Plaza dejadas de pagar desde el día 11 de septiembre del año 2008, y las que se causen hasta la fecha en que se dicte el laudo arbitral, de acuerdo con el siguiente detalle:

<i>Fecha en que debía pagar la contraprestación mensual</i>	<i>Valor</i>
11/09/2008	\$ 5.086.261
11/10/2008	\$ 5.086.261
11/11/2008	\$ 5.086.261
11/12/2008	\$ 5.086.261
11/01/2009	\$ 5.476.377
11/02/2009	\$ 5.476.377
11/03/2009	\$ 5.476.377
11/04/2009	\$ 5.476.377
<i>Total</i>	<i>\$ 42.250.552</i>

Con corte al 15 de abril de 2009, las contraprestaciones mensuales dejadas de pagar ascienden a la suma de cuarenta y dos millones doscientos cincuenta mil quinientos cincuenta y dos pesos (\$42.250.552), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

82. Que por concepto de daño emergente se condene a la señora María Ofelia Ruiz Alvarado a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, los **intereses moratorios** calculados a la tasa de mora más alta prevista por la ley, sobre cada una de las contraprestaciones mensuales a su cargo y dejadas de pagar por la Unidad Comercial No. R-20 del Centro Comercial Jardín Plaza relacionadas a continuación, desde las fechas en que de acuerdo a lo establecido en el contrato de concesión debía pagarlas, hasta el día en que efectúe el pago:

<i>Fecha en que debía pagar la contraprestación mensual</i>	<i>Valor</i>	<i>Intereses de mora</i>
11/09/2008	\$ 5.086.261	\$ 823.346
11/10/2008	\$ 5.086.261	\$ 709.519
11/11/2008	\$ 5.086.261	\$ 591.898
11/12/2008	\$ 5.086.261	\$ 478.072
11/01/2009	\$ 5.476.377	\$ 388.097
11/02/2009	\$ 5.476.377	\$ 261.455
11/03/2009	\$ 5.476.377	\$ 147.068
11/04/2009	\$ 5.476.377	\$ 20.426
<i>Total</i>	<i>\$ 42.250.552</i>	<i>\$ 3.419.881</i>

Con corte al 15 de abril de 2009, los intereses liquidados a la tasa máxima de mora permitida por la ley, ascienden a la suma de tres millones cuatrocientos diecinueve mil ochocientos ochenta y un pesos (\$3.419.881), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

83. Que por concepto de daño emergente se condene a la señora María Ofelia Ruiz Alvarado a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, las **cuotas por expensas comunes** que se han generado a su cargo como concesionaria de la Unidad Comercial No. R-20 por la administración del Centro Comercial Jardín Plaza, dejadas de pagar por la reconvenida desde el día 11 de septiembre del año 2008, y las que se causen hasta la fecha en que se produzca el laudo arbitral de acuerdo con el siguiente detalle:

<i>Fecha en que debía pagar la cuota de expensas comunes por administración</i>	<i>Valor</i>
11/09/2008	\$ 696.550
11/10/2008	\$ 696.550
11/11/2008	\$ 696.550
11/12/2008	\$ 696.550
11/01/2009	\$ 749.975

11/02/2009	\$ 749.975
11/03/2009	\$ 749.975
11/04/2009	\$ 749.975
Total	\$ 5.786.100

Con corte al 15 de abril de 2009, las cuotas por expensas comunes que se han generado por la administración del Centro Comercial Jardín Plaza correspondientes a la Unidad Comercial No. R-20 ascienden a la suma de cinco millones setecientos ochenta y seis mil cien pesos (\$5.786.100), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

84. Que por concepto de daño emergente se condene a la señora María Ofelia Ruiz Alvarado a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, los **intereses moratorios** calculados a la tasa de mora más alta prevista por la ley, sobre las cuotas de **expensas comunes por administración** del Centro Comercial Jardín Plaza, calculados desde la fecha en que de acuerdo a lo establecido en el contrato de concesión debía pagarlas, hasta el día en que efectúe el pago:

<i>Fecha en que debía pagar la cuota de expensas comunes por administración</i>	<i>Valor</i>	<i>Intereses de mora</i>
11/09/2008	\$ 696.550	\$ 112.755
11/10/2008	\$ 696.550	\$ 97.167
11/11/2008	\$ 696.550	\$ 81.059
11/12/2008	\$ 696.550	\$ 65.471
11/01/2009	\$ 749.975	\$ 53.149
11/02/2009	\$ 749.975	\$ 35.806
11/03/2009	\$ 749.975	\$ 20.141
11/04/2009	\$ 749.975	\$ 2.797
Total	\$ 5.786.100	\$ 468.345

Con corte al 15 de abril de 2009, los intereses liquidados a la tasa máxima de mora permitida por la ley ascienden a la suma de cuatrocientos sesenta y ocho mil trescientos cuarenta y cinco pesos (\$468.345), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

85. Que por concepto de lucro cesante se condene a la señora María Ofelia Ruiz Alvarado a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, el valor correspondiente a la totalidad de las contraprestaciones que, conforme a lo previsto en el contrato de concesión de la Unidad Comercial No. R-20 del Centro Comercial Jardín Plaza, esperaba recibir desde la fecha de ejecutoria del laudo arbitral, hasta el día quince (15) de marzo del año dos mil once (2011), fecha pactada para la terminación de la concesión, de acuerdo con el siguiente detalle:
- a) Para los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil ocho (2009), la suma de cuarenta y tres millones ochocientos once mil dieciséis pesos (\$43.811.016), o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
 - b) Para el año dos mil diez (2010), la suma de sesenta y cinco millones setecientos dieciséis mil quinientos veinticuatro pesos (\$65.716.524) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso;
 - c) Para los meses de enero y febrero del año dos mil once (2011), la suma de diez millones novecientos cincuenta y dos mil setecientos cincuenta y cuatro pesos (\$10.952.754) más el ajuste que con relación al IPC de los años dos mil nueve (2009) y dos mil diez (2010) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
 - d) Para el lapso comprendido entre el 1 y el 15 de marzo del año dos mil once (2011), la suma de dos millones setecientos treinta y ocho mil ciento ochenta y ocho pesos (\$2.738.188) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) y del año dos mil diez (2010) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
86. Que por concepto de lucro cesante se condene a la señora María Ofelia Ruiz Alvarado a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, el

valor correspondiente a la totalidad de las expensas comunes por concepto de administración del Centro Comercial Jardín Plaza a su cargo como concesionaria de la Unidad Comercial No. R-20, que conforme a lo previsto en el contrato, esperaba recibir desde la fecha de ejecutoria del laudo arbitral, hasta el día quince (15) de marzo del año dos mil once (2011), fecha pactada para la terminación de la concesión, de acuerdo con el siguiente detalle:

- a) Para los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil ocho (2009), la suma de cinco millones novecientos noventa y nueve mil ochocientos pesos (\$5.999.800), o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
- b) Para el año dos mil diez (2010), la suma de ocho millones novecientos noventa y nueve mil setecientos pesos (\$8.999.700) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso;
- c) Para los meses de enero y febrero del año dos mil once (2011), la suma de un millón cuatrocientos noventa y nueve mil novecientos cincuenta pesos (\$1.499.950) más el ajuste que con relación al IPC de los años dos mil nueve (2009) y dos mil diez (2010) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
- d) Para el lapso comprendido entre el 1 y el 13 de mayo del año dos mil once (2011), la suma de trescientos setenta y cuatro mil novecientos ochenta y siete pesos (\$374.987) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) y del año dos mil diez (2010) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.

87. Que se condene en costas a la señora María Ofelia Ruiz Alvarado.
PRETENSIONES RESPECTO A LA CONVOCADA MIRYAM STELLA ACEVEDO DE ZAMORANO.

Pretensiones declarativas

- 88. Que se declare que la señora Miryam Stella Acevedo de Zamorano incumplió gravemente el contrato de concesión suscrito con la sociedad Fiduciaria del Valle S.A. (hoy Fiduciaria Corficolombiana S.A.) como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, del cual es objeto la Unidad Comercial No. 201 del Centro Comercial Jardín Plaza de esta ciudad.
- 89. Que como consecuencia del referido incumplimiento se declare la terminación anticipada del contrato de concesión.
- 90. Que como consecuencia de la declaración de la terminación anticipada del contrato de concesión por el incumplimiento de la convocada, declare que la señora Miryam Stella Acevedo de Zamorano carece de derecho a solicitar a la concedente el reembolso de lo pagado por prima según fue convenido en el contrato de concesión.
- 91. Que como consecuencia de la declaración de la terminación anticipada del contrato de concesión, se ordene a la señora Miryam Stella Acevedo de Zamorano, la entrega inmediata, y sin condición alguna, de la Unidad Comercial No. 201 del Centro Comercial Jardín Plaza, entrega que debe realizarse a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A. como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101.

Pretensiones de condena

- 92. Que por concepto de daño emergente se condene a la señora Miryam Stella Acevedo de Zamorano a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, las **contraprestaciones mensuales** a su cargo por la Unidad Comercial No. 201 del Centro Comercial Jardín Plaza dejadas de pagar desde el día 11 de octubre del año 2007, y las que se causen hasta la fecha en que se dicte el laudo arbitral, de acuerdo con el siguiente detalle:

<i>Fecha en que debía pagar la contraprestación mensual</i>	<i>Valor</i>
11/10/2007	\$ 5.454.900
11/11/2007	\$ 5.454.900
11/12/2007	\$ 5.454.900
11/01/2008	\$ 5.454.900
11/02/2008	\$ 5.454.900

<i>Fecha en que debía pagar la contraprestación mensual</i>	<i>Valor</i>
11/03/2008	\$ 5.454.900
11/04/2008	\$ 5.454.900
11/05/2008	\$ 5.765.284
11/06/2008	\$ 5.765.284
11/07/2008	\$ 5.765.284
11/08/2008	\$ 5.765.284
11/09/2008	\$ 5.765.284
11/10/2008	\$ 5.765.284
11/11/2008	\$ 5.765.284
11/12/2008	\$ 5.765.284
11/01/2009	\$ 5.765.284
11/02/2009	\$ 5.765.284
11/03/2009	\$ 5.765.284
11/04/2009	\$ 5.765.284
Total	\$ 107.367.708

Con corte al 15 de abril de 2009, las contraprestaciones mensuales dejadas de pagar ascienden a la suma de ciento siete millones trescientos sesenta y siete mil setecientos ocho pesos (\$107.367.708), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

93. Que por concepto de daño emergente se condene a la señora Miryam Stella Acevedo de Zamorano a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, los **intereses moratorios** calculados a la tasa de mora más alta prevista por la ley, sobre cada una de las contraprestaciones mensuales a su cargo y dejadas de pagar por la Unidad Comercial No. 201 del Centro Comercial Jardín Plaza relacionadas a continuación, desde las fechas en que de acuerdo a lo establecido en el contrato de concesión debía pagarlas, hasta el día en que efectúe el pago:

<i>Fecha en que debía pagar la contraprestación mensual</i>	<i>Valor</i>	<i>Intereses de mora</i>
11/10/2007	\$ 5.454.900	\$ 2.250.276
11/11/2007	\$ 5.454.900	\$ 2.124.130
11/12/2007	\$ 5.454.900	\$ 2.002.054
11/01/2008	\$ 5.454.900	\$ 1.875.908
11/02/2008	\$ 5.454.900	\$ 1.749.762
11/03/2008	\$ 5.454.900	\$ 1.631.755
11/04/2008	\$ 5.454.900	\$ 1.505.609
11/05/2008	\$ 5.765.284	\$ 1.462.256
11/06/2008	\$ 5.765.284	\$ 1.328.933
11/07/2008	\$ 5.765.284	\$ 1.199.910
11/08/2008	\$ 5.765.284	\$ 1.066.587
11/09/2008	\$ 5.765.284	\$ 933.263
11/10/2008	\$ 5.765.284	\$ 804.241
11/11/2008	\$ 5.765.284	\$ 670.917
11/12/2008	\$ 5.765.284	\$ 541.895
11/01/2009	\$ 5.765.284	\$ 408.572
11/02/2009	\$ 5.765.284	\$ 275.248
11/03/2009	\$ 5.765.284	\$ 154.827
11/04/2009	\$ 5.765.284	\$ 21.504
	\$ 107.367.708	\$ 22.007.647

Con corte al 15 de abril de 2009, los intereses liquidados a la tasa máxima de mora permitida por la ley, ascienden a la suma de veintidós millones siete mil seiscientos cuarenta y siete pesos (\$22.007.647), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

94. Que por concepto de daño emergente se condene a la señora Miryam Stella Acevedo de Zamorano a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, las **cuotas por expensas comunes** que se han generado a su cargo como concesionaria de la Unidad Comercial No. 201 por la administración del Centro Comercial Jardín Plaza, dejadas de pagar por la convocada desde el día 11 de octubre del año 2007, y las que se causen hasta la fecha en que se produzca el laudo arbitral de acuerdo con el siguiente detalle:

<i>Fecha en que debía pagar la cuota de expensas comunes por administración</i>	<i>Valor</i>
11/10/2007	\$ 799.325
11/11/2007	\$ 799.325
11/12/2007	\$ 799.325
11/01/2008	\$ 799.325
11/02/2008	\$ 799.325
11/03/2008	\$ 799.325
11/04/2008	\$ 799.325
11/05/2008	\$ 799.325
11/06/2008	\$ 799.325
11/07/2008	\$ 799.325
11/08/2008	\$ 799.325
11/09/2008	\$ 799.325
11/10/2008	\$ 799.325
11/11/2008	\$ 799.325
11/12/2008	\$ 799.325
11/01/2009	\$ 860.633
11/02/2009	\$ 860.633
11/03/2009	\$ 860.633
11/04/2009	\$ 860.633
Total	\$ 15.432.407

- Con corte al 15 de abril de 2009, las cuotas por expensas comunes que se han generado por la administración del Centro Comercial Jardín Plaza correspondientes a la Unidad Comercial No. 201 ascienden a la suma de quince millones cuatrocientos treinta y dos mil cuatrocientos siete pesos (\$15.432.407), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.
95. Que por concepto de daño emergente se condene a la señora Miryam Stella Acevedo de Zamorano a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, los **intereses moratorios** calculados a la tasa de mora más alta prevista por la ley, sobre las cuotas de **expensas comunes por administración** del Centro Comercial Jardín Plaza, calculados desde la fecha en que de acuerdo a lo establecido en los contratos de concesión debía pagarlas, hasta el día en que efectúe el pago:

<i>Fecha en que debía pagar la cuota de expensas comunes por administración</i>	<i>Valor</i>	<i>Intereses de mora</i>
11/10/2007	\$ 799.325	\$ 329.741
11/11/2007	\$ 799.325	\$ 311.256
11/12/2007	\$ 799.325	\$ 293.368
11/01/2008	\$ 799.325	\$ 274.883
11/02/2008	\$ 799.325	\$ 256.399
11/03/2008	\$ 799.325	\$ 239.107
11/04/2008	\$ 799.325	\$ 220.622
11/05/2008	\$ 799.325	\$ 202.734
11/06/2008	\$ 799.325	\$ 184.249
11/07/2008	\$ 799.325	\$ 166.361
11/08/2008	\$ 799.325	\$ 147.876
11/09/2008	\$ 799.325	\$ 129.392
11/10/2008	\$ 799.325	\$ 111.504

<i>Fecha en que debía pagar la cuota de expensas comunes por administración</i>	<i>Valor</i>	<i>Intereses de mora</i>
11/11/2008	\$ 799.325	\$ 93.019
11/12/2008	\$ 799.325	\$ 75.131
11/01/2009	\$ 860.633	\$ 60.991
11/02/2009	\$ 860.633	\$ 41.089
11/03/2009	\$ 860.633	\$ 23.112
11/04/2009	\$ 860.633	\$ 3.210
Total	\$ 15.432.407	\$ 3.164.044

Con corte al 15 de abril de 2009, los intereses liquidados a la tasa máxima de mora permitida por la ley ascienden a la suma de tres millones ciento sesenta y cuatro mil cuarenta y cuatro pesos (\$3.164.044), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

96. Que por concepto de lucro cesante se condene a la señora Miryam Stella Acevedo de Zamorano a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, el valor correspondiente a la totalidad de las contraprestaciones que, conforme a lo previsto en el contrato de concesión de la Unidad Comercial No. 201 del Centro Comercial Jardín Plaza, esperaba recibir desde la fecha de ejecutoria del laudo arbitral, hasta el día veintisiete (27) de abril del año dos mil once (2011), fecha pactada para la terminación de la concesión, de acuerdo con el siguiente detalle:

- a) para los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil ocho (2009), la suma de cuarenta y seis millones ciento veintidós mil doscientos setenta y dos pesos (\$46.122.272), o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
- b) para el año dos mil diez (2010), la suma de sesenta y nueve millones ciento ochenta y tres mil cuatrocientos ocho pesos (\$69.183.408) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso;
- c) para los meses de enero, febrero y marzo del año dos mil once (2011), la suma de diecisiete millones doscientos noventa y cinco mil ochocientos cincuenta y dos pesos (\$17.295.852) más el ajuste que con relación al IPC de los años dos mil nueve (2009) y dos mil diez (2010) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
- d) para el lapso comprendido entre el 1 y el 27 de abril del año dos mil once (2011), la suma de cinco millones ciento ochenta y ocho mil setecientos cincuenta y cinco pesos (\$5.188.755) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) y del año dos mil diez (2010) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.

97. Que por concepto de lucro cesante se condene a la señora Miryam Stella Acevedo de Zamorano a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, el valor correspondiente a la totalidad de las expensas comunes por concepto de administración del Centro Comercial Jardín Plaza a su cargo como concesionaria de la Unidad Comercial No. 201, que conforme a lo previsto en el contrato, esperaba recibir desde la fecha de ejecutoria del laudo arbitral, hasta el día veintisiete (27) de abril del año dos mil once (2011), fecha pactada para la terminación de la concesión, de acuerdo con el siguiente detalle:

- a) para los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil ocho (2009), la suma de seis millones ochocientos ochenta y cinco mil sesenta y cuatro pesos (\$6.885.064), o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
- b) para el año dos mil diez (2010), la suma de diez millones trescientos veintisiete mil quinientos noventa y seis pesos (\$10.327.596) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso;
- c) para los meses de enero, febrero y marzo del año dos mil once (2011), la suma de dos millones quinientos ochenta y un mil ochocientos noventa y nueve pesos (\$2.581.899) más el ajuste que con relación al IPC de los años dos mil nueve (2009) y dos mil diez (2010) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
- d) para el lapso comprendido entre el 1 y el 27 de abril del año dos mil once (2011), la suma de setecientos setenta y cuatro mil quinientos sesenta y nueve pesos (\$774.569) más el ajuste que con

relación al IPC del año dos mil nueve (2009) y del año dos mil diez (2010) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.

98. Que se condene a la señora Miryam Stella Acevedo de Zamorano a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, la multa establecida en el numeral cuarto de la cláusula décima novena del contrato de concesión del cual es objeto la Unidad Comercial No. 201 equivalente a doce veces el valor mínimo de la contraprestación mensual estipulada, que liquidada con corte al 15 de abril de 2009 asciende a la suma de sesenta y nueve millones ciento ochenta y tres mil cuatrocientos ocho pesos (\$69.183.408) o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
99. Que se condene a la señora Miryam Stella Acevedo de Zamorano a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, la multa establecida en el numeral quinto de la cláusula décima novena del contrato de concesión del cual es objeto la Unidad Comercial No. 201 equivalente a tres veces el monto mínimo de la contraprestación mensual estipulada, que liquidada con corte al 15 de abril de 2009 asciende a la suma de diecisiete millones doscientos noventa y cinco ochocientos cincuenta y dos pesos (\$17.295.852) o a la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
100. Que se condene en costas a la señora Miryam Stella Acevedo de Zamorano.

PRETENSIONES RESPECTO A LA CONVOCADA GRANADA FARÓ LTDA.

Pretensiones declarativas

101. Que se declare que la sociedad Granada Faró Ltda. incumplió gravemente el contrato de concesión suscrito con la sociedad Fiduciaria del Valle S.A. (hoy Fiduciaria Corficolombiana S.A.) como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, del cual actualmente es objeto la Unidad Comercial No. 145 del Centro Comercial Jardín Plaza de esta ciudad.
102. Que como consecuencia del referido incumplimiento se declare la terminación anticipada del contrato de concesión.
103. Que como consecuencia de la declaración de la terminación anticipada del contrato de concesión por el incumplimiento de la sociedad convocada, declare que Granda Faró Ltda. carece de derecho a solicitar a la concedente el reembolso de lo pagado por prima según fue convenido en el contrato de concesión.
104. Que como consecuencia de la declaración de la terminación anticipada del contrato de concesión, se ordene a la sociedad Granada Faró Ltda., la entrega inmediata, y sin condición alguna, de la Unidad Comercial No. 145 del Centro Comercial Jardín Plaza, entrega que debe realizarse a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A. como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101.

Pretensiones de condena

105. Que por concepto de daño emergente se condene a la sociedad Granada Faró Ltda. a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, la suma de cincuenta y tres millones quinientos diecinueve mil ochocientos cincuenta y nueve pesos (\$53.519.859) correspondiente al saldo pendiente por pagar de la **prima** prevista en el contrato de concesión de la Unidad Comercial No. 145 del Centro Comercial Jardín Plaza, o la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.
106. Que por concepto de daño emergente se condene a la sociedad Granada Faró Ltda. a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, **intereses moratorios** calculados a la tasa de mora más alta prevista por la ley sobre la suma de cincuenta y tres millones quinientos diecinueve mil ochocientos cincuenta y nueve pesos (\$53.519.859) correspondiente al saldo pendiente por pagar de la **prima** prevista en el contrato de concesión de la Unidad Comercial No. 145 del Centro Comercial Jardín Plaza, calculados desde las fechas en que de acuerdo con lo establecido en el contrato de concesión debía pagar cada una de las cuotas relacionadas a continuación, hasta el día en que efectúe el pago:

<i>Fecha en que debía pagar la cuota</i>	<i>Valor</i>	<i>Intereses de mora</i>
15/09/2006	\$ 5.879.954	\$ 4.140.662

15/10/2006	\$ 15.879.966	\$ 10.827.285
15/11/2006	\$ 15.879.966	\$ 10.460.058
15/12/2006	\$ 15.879.973	\$ 10.104.681
Total	\$ 53.519.859	\$ 35.532.686

Con corte al 15 de abril de 2009, los intereses liquidados a la tasa máxima de mora permitida por la ley ascienden a la suma de treinta y cinco millones quinientos treinta y dos mil seiscientos ochenta y seis pesos (\$35.532.686), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

107. Que por concepto de daño emergente se condene a la Sociedad Granada Faró Ltda. a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, las **contraprestaciones mensuales** a su cargo por la Unidad Comercial No. 145 del Centro Comercial Jardín Plaza dejadas de pagar desde el día 11 de enero del año 2007, y las que se causen hasta la fecha en que se dicte el laudo arbitral, de acuerdo con el siguiente detalle:

Fecha en que debía pagar la contraprestación mensual	Valor
11/01/2007	\$ 7.375.338
11/06/2007	\$ 7.375.338
11/07/2007	\$ 7.375.338
11/08/2007	\$ 7.375.338
11/09/2007	\$ 7.375.338
11/10/2007	\$ 7.375.338
11/11/2007	\$ 7.375.338
11/12/2007	\$ 7.375.338
11/01/2008	\$ 7.942.501
11/02/2008	\$ 7.942.501
11/03/2008	\$ 7.942.501
11/04/2008	\$ 7.942.501
11/05/2008	\$ 7.942.501
11/06/2008	\$ 7.942.501
11/07/2008	\$ 7.942.501
11/08/2008	\$ 7.942.501
11/09/2008	\$ 7.942.501
11/10/2008	\$ 7.942.501
11/11/2008	\$ 7.942.501
11/12/2008	\$ 7.942.501
11/01/2009	\$ 8.710.541
11/02/2009	\$ 8.710.541
11/03/2009	\$ 8.710.541
11/04/2009	\$ 8.710.541
Total	\$ 189.154.880

Con corte al 15 de abril de 2009, las contraprestaciones mensuales dejadas de pagar por Granada Faró Ltda. ascienden a la suma de ciento ochenta y nueve millones ciento cincuenta y cuatro mil ochocientos ochenta pesos (\$189.154.880), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

108. Que por concepto de daño emergente se condene a la Sociedad Granada Faró Ltda. a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, los **intereses moratorios** calculados a la tasa de mora más alta prevista por la ley, sobre cada una de las contraprestaciones mensuales a su cargo y dejadas de pagar por la Unidad Comercial No. 145 del Centro Comercial Jardín Plaza relacionadas a continuación, desde las fechas en que de acuerdo a lo establecido en el contrato de concesión debía pagarlas, hasta el día en que efectúe el pago:

Fecha en que debía pagar la contraprestación mensual	Valor	Intereses de mora
---	--------------	--------------------------

<i>Fecha en que debía pagar la contraprestación mensual</i>	<i>Valor</i>	<i>Intereses de mora</i>
11/01/2007	\$ 7.375.338	\$ 4.544.497
11/06/2007	\$ 7.375.338	\$ 3.713.723
11/07/2007	\$ 7.375.338	\$ 3.548.669
11/08/2007	\$ 7.375.338	\$ 3.378.112
11/09/2007	\$ 7.375.338	\$ 3.207.556
11/10/2007	\$ 7.375.338	\$ 3.042.502
11/11/2007	\$ 7.375.338	\$ 2.871.946
11/12/2007	\$ 7.375.338	\$ 2.706.891
11/01/2008	\$ 7.942.501	\$ 2.731.379
11/02/2008	\$ 7.942.501	\$ 2.547.707
11/03/2008	\$ 7.942.501	\$ 2.375.885
11/04/2008	\$ 7.942.501	\$ 2.192.213
11/05/2008	\$ 7.942.501	\$ 2.014.466
11/06/2008	\$ 7.942.501	\$ 1.830.794
11/07/2008	\$ 7.942.501	\$ 1.653.047
11/08/2008	\$ 7.942.501	\$ 1.469.375
11/09/2008	\$ 7.942.501	\$ 1.285.703
11/10/2008	\$ 7.942.501	\$ 1.107.956
11/11/2008	\$ 7.942.501	\$ 924.285
11/12/2008	\$ 7.942.501	\$ 746.538
11/01/2009	\$ 8.710.541	\$ 617.295
11/02/2009	\$ 8.710.541	\$ 415.862
11/03/2009	\$ 8.710.541	\$ 233.922
11/04/2009	\$ 8.710.541	\$ 32.489
<i>Total</i>	<i>\$ 189.154.880</i>	<i>\$ 49.192.812</i>

Con corte al 15 de abril de 2009, los intereses liquidados a la tasa máxima de mora permitida por la ley, ascienden a la suma de cuarenta y nueve millones ciento noventa y dos mil ochocientos doce pesos (\$49.192.812), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

109. Que por concepto de daño emergente se condene a la sociedad Granada Faró Ltda. a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, las **cuotas por expensas comunes** que se han generado a su cargo como concesionaria de la Unidad Comercial No. 145 por la administración del Centro Comercial Jardín Plaza, dejadas de pagar desde el día 11 de enero del año 2009, y las que se causen hasta la fecha en que se produzca el laudo arbitral de acuerdo con el siguiente detalle:

<i>Fecha en que debía pagar la cuota de expensas comunes por administración</i>	<i>Valor</i>
11/01/2007	\$ 513.022
11/02/2007	\$ 2.408.624
11/03/2007	\$ 1.460.823
11/04/2007	\$ 1.460.823
11/05/2007	\$ 1.460.823
11/06/2007	\$ 1.460.823
11/07/2007	\$ 1.460.823
11/08/2007	\$ 1.460.823
11/09/2007	\$ 1.460.823
11/10/2007	\$ 1.460.823
11/11/2007	\$ 1.460.823
11/12/2007	\$ 1.460.823
11/01/2008	\$ 1.543.944
11/02/2008	\$ 1.543.944

<i>Fecha en que debía pagar la cuota de expensas comunes por administración</i>	<i>Valor</i>
11/03/2008	\$ 1.543.944
11/04/2008	\$ 1.543.944
11/05/2008	\$ 1.543.944
11/06/2008	\$ 1.543.944
11/07/2008	\$ 1.543.944
11/08/2008	\$ 1.543.944
11/09/2008	\$ 1.543.944
11/10/2008	\$ 1.543.944
11/11/2008	\$ 1.543.944
11/12/2008	\$ 1.543.944
11/01/2009	\$ 1.662.365
11/02/2009	\$ 1.662.365
11/03/2009	\$ 1.662.365
11/04/2009	\$ 1.662.365
Total	\$ 42.706.664

Con corte al 15 de abril de 2009, las cuotas por expensas comunes que se han generado por la administración del Centro Comercial Jardín Plaza correspondientes a la Unidad Comercial No. 145 ascienden a la suma de cuarenta y dos millones setecientos seis mil seiscientos sesenta y cuatro pesos (\$42.706.664), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

- 110.** Que por concepto de daño emergente se condene a la sociedad Granada Faró Ltda. a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, los **intereses moratorios** calculados a la tasa de mora más alta prevista por la ley, sobre las cuotas de **expensas comunes por administración** del Centro Comercial Jardín Plaza, calculados desde la fecha en que de acuerdo a lo establecido en los contratos de concesión debía pagarlas, hasta el día en que efectúe el pago:

<i>Fecha en que debía pagar la cuota de expensas comunes por administración</i>	<i>Valor</i>	<i>Intereses de mora</i>
11/01/2007	\$ 513.022	\$ 316.111
11/02/2007	\$ 2.408.624	\$ 1.428.433
11/03/2007	\$ 1.460.823	\$ 835.828
11/04/2007	\$ 1.460.823	\$ 802.046
11/05/2007	\$ 1.460.823	\$ 769.354
11/06/2007	\$ 1.460.823	\$ 735.572
11/07/2007	\$ 1.460.823	\$ 702.880
11/08/2007	\$ 1.460.823	\$ 669.098
11/09/2007	\$ 1.460.823	\$ 635.316
11/10/2007	\$ 1.460.823	\$ 602.624
11/11/2007	\$ 1.460.823	\$ 568.842
11/12/2007	\$ 1.460.823	\$ 536.150
11/01/2008	\$ 1.543.944	\$ 530.953
11/02/2008	\$ 1.543.944	\$ 495.249
11/03/2008	\$ 1.543.944	\$ 461.849
11/04/2008	\$ 1.543.944	\$ 426.145
11/05/2008	\$ 1.543.944	\$ 391.592
11/06/2008	\$ 1.543.944	\$ 355.888
11/07/2008	\$ 1.543.944	\$ 321.336
11/08/2008	\$ 1.543.944	\$ 285.632
11/09/2008	\$ 1.543.944	\$ 249.928
11/10/2008	\$ 1.543.944	\$ 215.376
11/11/2008	\$ 1.543.944	\$ 179.672
11/12/2008	\$ 1.543.944	\$ 145.120

11/01/2009	\$ 1.662.365	\$ 117.808
11/02/2009	\$ 1.662.365	\$ 79.365
11/03/2009	\$ 1.662.365	\$ 44.643
11/04/2009	\$ 1.662.365	\$ 6.200
Total	\$ 42.706.664	\$ 12.909.010

Con corte al 15 de abril de 2009, los intereses liquidados a la tasa máxima de mora permitida por la ley ascienden a la suma de doce millones novecientos nueve mil diez pesos (\$12.909.010), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

111. Que por concepto de lucro cesante se condene a la sociedad Granada Faró Ltda. a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, el valor correspondiente a la totalidad de las contraprestaciones que, conforme a lo previsto en el contrato de concesión del cual es objeto actualmente la Unidad Comercial No. 145 del Centro Comercial Jardín Plaza, esperaba recibir desde la fecha de ejecutoria del laudo arbitral, hasta el día diecinueve (19) de junio del año dos mil diez (2010), fecha pactada para la terminación de la concesión, de acuerdo con el siguiente detalle:
 - a) para los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil ocho (2009), la suma de sesenta y nueve millones seiscientos ochenta y cuatro mil trescientos veintiocho pesos (\$69.684.328), o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
 - b) para el año dos mil diez (2010), la suma de ciento cuatro millones quinientos veintiséis mil cuatrocientos noventa y dos pesos (\$104.526.492) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso;
 - c) para los meses de enero, febrero, marzo, abril y mayo del año dos mil once (2011), la suma de cuarenta y tres millones quinientos cincuenta y dos mil setecientos cinco pesos (\$43.552.705) más el ajuste que con relación al IPC de los años dos mil nueve (2009) y dos mil diez (2010) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
 - d) para el lapso comprendido entre el 1 y el 19 de junio del año dos mil once (2011), la suma de cinco millones quinientos dieciséis mil seiscientos setenta y cinco pesos (\$5.516.675) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) y del año dos mil diez (2010) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
112. Que por concepto de lucro cesante se condene a la sociedad Granada Faró Ltda. a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, el valor correspondiente a la totalidad de las expensas comunes por concepto de administración del Centro Comercial Jardín Plaza a su cargo como concesionaria de la Unidad Comercial No. 145, que conforme a lo previsto en el contrato, esperaba recibir desde la fecha de ejecutoria del laudo arbitral, hasta el día diecinueve (19) de junio del año dos mil diez (2010), fecha pactada para la terminación de la concesión, de acuerdo con el siguiente detalle:
 - a) para los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil ocho (2009), la suma de trece millones doscientos noventa y ocho mil novecientos veinte pesos (\$13.298.920), o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
 - b) para el año dos mil diez (2010), la suma de diecinueve millones novecientos cuarenta y ocho mil trescientos ochenta pesos (\$19.948.380) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso;
 - c) para los meses de enero, febrero, marzo, abril y mayo del año dos mil once (2011), la suma de ocho millones trescientos once mil ochocientos veinticinco pesos (\$8.311.825) más el ajuste que con relación al IPC de los años dos mil nueve (2009) y dos mil diez (2010) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
 - d) para el lapso comprendido entre el 1 y el 19 de junio del año dos mil once (2011), la suma de un millón cincuenta y dos mil ochocientos treinta y un pesos (\$1.052.831) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) y del año dos mil diez (2010) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.

- 113.** Que se condene a la Granada Faró Ltda. a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, la multa establecida en el numeral cuarto de la cláusula décima novena del contrato de concesión del cual es objeto la Unidad Comercial No. 145 equivalente a doce veces el valor mínimo de la contraprestación mensual estipulada, que liquidada con corte al 15 de abril de 2009 asciende a la suma de ciento cuatro millones quinientos veintiséis mil cuatrocientos noventa y dos pesos (\$104.526.492), o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
- 114.** Que se condene a la Granada Faró Ltda. a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, la multa establecida en el numeral quinto de la cláusula décima novena del contrato de concesión del cual es objeto la Unidad Comercial No. 145 equivalente a tres veces el monto mínimo de la contraprestación mensual estipulada, que liquidada con corte al 15 de abril de 2009 asciende a la suma de veintiséis millones ciento treinta y un mil seiscientos veintitrés pesos (\$26.131.623), o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
- 115.** Que se condene en costas a la sociedad Granada Faró Ltda.

PRETENSIONES RESPECTO A LA CONVOCADA CALZADO ITALPELL Y CIA. LTDA.

Pretensiones declarativas

- 116.** Que se declare que la sociedad Calzado Italtell y Cía. Ltda. incumplió gravemente el contrato de concesión suscrito con la sociedad Fiduciaria del Valle S.A. (hoy Fiduciaria Corficolombiana S.A.) como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, del cual actualmente es objeto la Unidad Comercial No. 62 del Centro Comercial Jardín Plaza de esta ciudad.
- 117.** Que como consecuencia del referido incumplimiento se declare la terminación anticipada del contrato de concesión.
- 118.** Que como consecuencia de la declaración de la terminación anticipada del contrato de concesión por el incumplimiento de la sociedad convocada, declare que Calzado Italtell y Cía. Ltda. carece de derecho a solicitar a la concedente el reembolso de lo pagado por prima según fue convenido en el contrato de concesión.
- 119.** Que como consecuencia de la declaración de la terminación anticipada del contrato de concesión, se ordene a la sociedad Calzado Italtell y Cía. Ltda., la entrega inmediata, y sin condición alguna, de la Unidad Comercial No. 62 del Centro Comercial Jardín Plaza, entrega que debe realizarse a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A. como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101.

Pretensiones de condena

- 120.** Que por concepto de daño emergente se condene a la Sociedad Calzado Italtell y Cía. Ltda. a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, las **contraprestaciones mensuales** a su cargo por la Unidad Comercial No. 62 del Centro Comercial Jardín Plaza dejadas de pagar desde el día 11 de enero del año 2007, y las que se causen hasta la fecha en que se dicte el laudo arbitral, de acuerdo con el siguiente detalle:

<i>Fecha en que debía pagar la contraprestación mensual</i>	<i>Valor</i>
11/03/2007	\$ 5.297.314
11/04/2007	\$ 5.297.314
11/05/2007	\$ 5.297.314
11/06/2007	\$ 5.297.314
11/07/2007	\$ 5.297.314
11/08/2007	\$ 5.297.314
11/09/2007	\$ 5.297.314
11/10/2007	\$ 5.297.314
11/11/2007	\$ 5.297.314
11/12/2007	\$ 5.297.314
11/01/2008	\$ 5.598.731
11/02/2008	\$ 5.598.731
11/03/2008	\$ 5.598.731

<i>Fecha en que debía pagar la contraprestación mensual</i>	<i>Valor</i>
11/04/2008	\$ 5.598.731
11/05/2008	\$ 5.598.731
11/06/2008	\$ 5.598.731
11/07/2008	\$ 5.598.731
11/08/2008	\$ 5.598.731
11/09/2008	\$ 5.598.731
11/10/2008	\$ 5.598.731
11/11/2008	\$ 5.598.731
11/12/2008	\$ 5.598.731
11/01/2009	\$ 6.028.153
11/02/2009	\$ 6.028.153
11/03/2009	\$ 6.028.153
11/04/2009	\$ 6.028.153
Total	\$ 144.270.524

Con corte al 15 de abril del año 2009, las contraprestaciones mensuales dejadas de pagar ascienden a la suma de ciento cuarenta y cuatro millones doscientos setenta mil quinientos veinticuatro pesos (\$144.270.524), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

121. Que por concepto de daño emergente se condene a la Sociedad Calzado Italpelli y Cía Ltda. a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, los **intereses moratorios** calculados a la tasa de mora más alta prevista por la ley, sobre cada una de las contraprestaciones mensuales a su cargo y dejadas de pagar por la Unidad Comercial No. 62 del Centro Comercial Jardín Plaza relacionadas a continuación, desde las fechas en que de acuerdo a lo establecido en el contrato de concesión debía pagarlas, hasta el día en que efectúe el pago:

<i>Fecha en que debía pagar la contraprestación mensual</i>	<i>Valor</i>	<i>Intereses de mora</i>
11/03/2007	\$ 5.297.314	\$ 3.030.923
11/04/2007	\$ 5.297.314	\$ 2.908.421
11/05/2007	\$ 5.297.314	\$ 2.789.872
11/06/2007	\$ 5.297.314	\$ 2.667.370
11/07/2007	\$ 5.297.314	\$ 2.548.820
11/08/2007	\$ 5.297.314	\$ 2.426.319
11/09/2007	\$ 5.297.314	\$ 2.303.818
11/10/2007	\$ 5.297.314	\$ 2.185.268
11/11/2007	\$ 5.297.314	\$ 2.062.766
11/12/2007	\$ 5.297.314	\$ 1.944.217
11/01/2008	\$ 5.598.731	\$ 1.925.371
11/02/2008	\$ 5.598.731	\$ 1.795.899
11/03/2008	\$ 5.598.731	\$ 1.674.780
11/04/2008	\$ 5.598.731	\$ 1.545.308
11/05/2008	\$ 5.598.731	\$ 1.420.013
11/06/2008	\$ 5.598.731	\$ 1.290.541
11/07/2008	\$ 5.598.731	\$ 1.165.246
11/08/2008	\$ 5.598.731	\$ 1.035.774
11/09/2008	\$ 5.598.731	\$ 906.302
11/10/2008	\$ 5.598.731	\$ 781.007
11/11/2008	\$ 5.598.731	\$ 651.535
11/12/2008	\$ 5.598.731	\$ 526.240
11/01/2009	\$ 6.028.153	\$ 427.200
11/02/2009	\$ 6.028.153	\$ 287.798
11/03/2009	\$ 6.028.153	\$ 161.886

<i>Fecha en que debía pagar la contraprestación mensual</i>	<i>Valor</i>	<i>Intereses de mora</i>
11/04/2009	\$ 6.028.153	\$ 22.484
Total	\$ 144.270.524	\$ 40.485.178

Con corte al 15 de abril de 2009, los intereses liquidados a la tasa máxima de mora permitida por la ley, ascienden a la suma de cuarenta millones cuatrocientos ochenta y cinco mil ciento setenta y ocho pesos (\$40.485.178), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

122. Que por concepto de daño emergente se condene a la sociedad Calzado Italpelli y Cía. Ltda. a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, las **cuotas por expensas comunes** que se han generado a su cargo como concesionaria de la Unidad Comercial No. 62 por la administración del Centro Comercial Jardín Plaza, dejadas de pagar desde el día 11 de enero del año 2007, y las que se causen hasta la fecha en que se produzca el laudo arbitral de acuerdo con el siguiente detalle:

<i>Fecha en que debía pagar la cuota de expensas comunes por administración</i>	<i>Valor</i>
11/01/2007	\$ 1.122.800
11/02/2007	\$ 1.122.800
11/03/2007	\$ 1.122.800
11/04/2007	\$ 1.122.800
11/05/2007	\$ 1.122.800
11/06/2007	\$ 1.122.800
11/07/2007	\$ 1.122.800
11/08/2007	\$ 1.122.800
11/09/2007	\$ 1.122.800
11/10/2007	\$ 1.122.800
11/11/2007	\$ 1.122.800
11/12/2007	\$ 1.122.800
11/01/2008	\$ 1.186.687
11/02/2008	\$ 1.186.687
11/03/2008	\$ 1.186.687
11/04/2008	\$ 1.186.687
11/05/2008	\$ 1.186.687
11/06/2008	\$ 1.186.687
11/07/2008	\$ 1.186.687
11/08/2008	\$ 1.186.687
11/09/2008	\$ 1.186.687
11/10/2008	\$ 1.186.687
11/11/2008	\$ 1.186.687
11/12/2008	\$ 1.186.687
11/01/2009	\$ 1.277.706
11/02/2009	\$ 1.277.706
11/03/2009	\$ 1.277.706
11/04/2009	\$ 1.277.706
Total	\$ 32.824.668

Con corte al 15 de abril de 2009, las cuotas por expensas comunes que se han generado por la administración del Centro Comercial Jardín Plaza correspondientes a la Unidad Comercial No. 62 ascienden a la suma de cuarenta y dos millones setecientos seis mil seiscientos sesenta y cuatro pesos (\$32.824.668), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

123. Que por concepto de daño emergente se condene a la sociedad Calzado Italpelli y Cía. Ltda. a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, los **intereses moratorios** calculados a la tasa de mora más alta prevista por la ley, sobre las cuotas

de **expensas comunes por administración** del Centro Comercial Jardín Plaza, calculados desde la fecha en que de acuerdo a lo establecido en los contratos de concesión debía pagarlas, hasta el día en que efectúe el pago:

<i>Fecha en que debía pagar la cuota de expensas comunes por administración</i>	<i>Valor</i>	<i>Intereses de mora</i>
11/01/2007	\$ 1.122.800	\$ 691.841
11/02/2007	\$ 1.122.800	\$ 665.876
11/03/2007	\$ 1.122.800	\$ 642.424
11/04/2007	\$ 1.122.800	\$ 616.459
11/05/2007	\$ 1.122.800	\$ 591.331
11/06/2007	\$ 1.122.800	\$ 565.366
11/07/2007	\$ 1.122.800	\$ 540.239
11/08/2007	\$ 1.122.800	\$ 514.274
11/09/2007	\$ 1.122.800	\$ 488.309
11/10/2007	\$ 1.122.800	\$ 463.182
11/11/2007	\$ 1.122.800	\$ 437.217
11/12/2007	\$ 1.122.800	\$ 412.089
11/01/2008	\$ 1.186.687	\$ 408.095
11/02/2008	\$ 1.186.687	\$ 380.652
11/03/2008	\$ 1.186.687	\$ 354.980
11/04/2008	\$ 1.186.687	\$ 327.538
11/05/2008	\$ 1.186.687	\$ 300.981
11/06/2008	\$ 1.186.687	\$ 273.539
11/07/2008	\$ 1.186.687	\$ 246.981
11/08/2008	\$ 1.186.687	\$ 219.539
11/09/2008	\$ 1.186.687	\$ 192.097
11/10/2008	\$ 1.186.687	\$ 165.539
11/11/2008	\$ 1.186.687	\$ 138.097
11/12/2008	\$ 1.186.687	\$ 111.540
11/01/2009	\$ 1.277.706	\$ 90.548
11/02/2009	\$ 1.277.706	\$ 61.001
11/03/2009	\$ 1.277.706	\$ 34.313
11/04/2009	\$ 1.277.706	\$ 4.766
Total	\$ 32.824.668	\$ 9.938.813

Con corte al 15 de abril de 2009, los intereses liquidados a la tasa máxima de mora permitida por la ley ascienden a la suma de nueve millones novecientos treinta y ocho mil ochocientos trece pesos (\$9.938.813), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

- 124.** Que por concepto de lucro cesante se condene a la sociedad Ltda. Calzado Italtell y Cía. Ltda. a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, el valor correspondiente a la totalidad de las contraprestaciones que, conforme a lo previsto en el contrato de concesión del cual es objeto actualmente la Unidad Comercial No. 62 del Centro Comercial Jardín Plaza, esperaba recibir desde la fecha de ejecutoria del laudo arbitral, hasta el día cuatro (4) de diciembre del año dos mil diez (2010), fecha pactada para la terminación de la concesión, de acuerdo con el siguiente detalle:
- a) para los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil ocho (2009), la suma de cuarenta y ocho millones doscientos veinticinco mil doscientos veinticuatro pesos (\$48.225.224), o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
 - b) para los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del año dos mil diez (2010), la suma de sesenta y seis millones trescientos nueve mil seiscientos ochenta y tres pesos (\$66.309.683) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.

- c) para el lapso comprendido entre el 1 y el 4 de diciembre del año dos mil diez (2010), la suma de ochocientos tres mil setecientos cincuenta y tres pesos (\$803.753) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
- 125.** Que por concepto de lucro cesante se condene a la sociedad Calzado Italtell y Cía. Ltda. a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, el valor correspondiente a la totalidad de las expensas comunes por concepto de administración del Centro Comercial Jardín Plaza a su cargo como concesionaria de la Unidad Comercial No. 62, que conforme a lo previsto en el contrato, esperaba recibir desde la fecha de ejecutoria del laudo arbitral, hasta el día cuatro (4) de diciembre del año dos mil diez (2010), fecha pactada para la terminación de la concesión, de acuerdo con el siguiente detalle:
- a) para los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil ocho (2009), la suma de diez millones doscientos veintiún mil seiscientos cuarenta y ocho pesos (\$10.221.648), o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
- b) para los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del año dos mil diez (2010), la suma de catorce millones cincuenta y cuatro mil setecientos sesenta y seis pesos (\$14.054.766) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
- c) para el lapso comprendido entre el 1 y el 4 de diciembre del año dos mil diez (2010), la suma de ciento setenta mil trescientos sesenta pesos (\$170.360) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
- 126.** Que se condene en costas a la sociedad Calzado Italtell y Cía. Ltda.

PRETENSIONES RESPECTO A LA CONVOCADA LA PLATERÍA LTDA.

Pretensiones declarativas

- 127.** Que se declare que la sociedad La Platería Ltda. incumplió gravemente el contrato de concesión suscrito con la sociedad Fiduciaria del Valle S.A. (hoy Fiduciaria Corficolombiana S.A.) como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, del cual actualmente es objeto la Unidad Comercial No. 68-C del Centro Comercial Jardín Plaza de esta ciudad.
- 128.** Que como consecuencia del referido incumplimiento se declare la terminación anticipada del contrato de concesión.
- 129.** Que como consecuencia de la declaración de la terminación anticipada del contrato de concesión por el incumplimiento de la sociedad convocada, declare que La Platería Ltda. carece de derecho a solicitar a la concedente el reembolso de lo pagado por prima según fue convenido en el contrato de concesión.
- 130.** Que como consecuencia de la declaración de la terminación anticipada del contrato de concesión, se ordene a la sociedad La Platería Ltda., la entrega inmediata, y sin condición alguna, de la Unidad Comercial No. 68-C del Centro Comercial Jardín Plaza, entrega que debe realizarse a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A. como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101.

Pretensiones de condena

- 131.** Que por concepto de daño emergente se condene a la sociedad La Platería Ltda. a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, la suma de tres millones ochocientos cincuenta mil pesos (\$3.850.000) correspondiente al saldo pendiente por pagar de la **prima** prevista en el contrato de concesión de la Unidad Comercial No. 68-C del Centro Comercial Jardín Plaza, o la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.
- 132.** Que por concepto de daño emergente se condene a la sociedad La Platería Ltda. a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, **intereses moratorios** calculados a la tasa de mora más alta prevista por la ley sobre la suma de tres millones ochocientos cincuenta mil pesos (\$3.850.000) correspondiente al saldo pendiente por pagar de la **prima** prevista en el contrato de concesión de la Unidad Comercial No. 68-C del Centro Comercial Jardín

Plaza, calculados desde las fechas en que de acuerdo con lo establecido en el contrato de concesión debía pagar cada una de las cuotas relacionadas a continuación, hasta el día en que efectúe el pago:

<i>Fecha en que debía pagar la cuota</i>	<i>Valor</i>	<i>Intereses de mora</i>
15/04/2006	\$ 1.175.000	\$ 961.542
15/05/2006	\$ 2.675.000	\$ 2.129.178
Total	\$3.850.000	\$ 3.090.720

Con corte al 15 de abril de 2009, los intereses liquidados a la tasa máxima de mora permitida por la ley ascienden a la suma de tres millones noventa mil setecientos veinte pesos (\$3.090.720), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

- 133.** Que por concepto de daño emergente se condene a la Sociedad La Platería Ltda. a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, las **contraprestaciones mensuales** a su cargo por la Unidad Comercial No. 68-C del Centro Comercial Jardín Plaza dejadas de pagar desde el día 11 de enero del año 2008, y las que se causen hasta la fecha en que se dicte el laudo arbitral, de acuerdo con el siguiente detalle:

<i>Fecha en que debía pagar la contraprestación mensual</i>	<i>Valor</i>
11/04/2007	\$ 628.528
11/05/2007	\$ 1.818.300
11/06/2007	\$ 1.818.300
11/07/2007	\$ 1.818.300
11/08/2007	\$ 1.818.300
11/09/2007	\$ 1.818.300
11/10/2007	\$ 1.818.300
11/11/2007	\$ 1.818.300
11/12/2007	\$ 1.818.300
11/01/2008	\$ 1.921.762
11/02/2008	\$ 1.921.762
11/03/2008	\$ 1.921.762
11/04/2008	\$ 1.921.762
11/05/2008	\$ 1.921.762
11/06/2008	\$ 1.921.762
11/07/2008	\$ 1.921.762
11/08/2008	\$ 1.921.762
11/09/2008	\$ 1.921.762
11/10/2008	\$ 1.921.762
11/11/2008	\$ 1.921.762
11/12/2008	\$ 1.921.762
11/01/2009	\$ 2.069.160
11/02/2009	\$ 2.069.160
11/03/2009	\$ 2.069.160
11/04/2009	\$ 2.069.160
Total	\$ 46.512.712

Con corte al 15 de abril de 2009, las contraprestaciones mensuales dejadas de pagar por La Platería Ltda ascienden a la suma de cuarenta y seis millones quinientos doce mil setecientos doce pesos (\$46.512.712), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

- 134.** Que por concepto de daño emergente se condene a la Sociedad La Platería Ltda. a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, los **intereses moratorios** calculados a la tasa de mora más alta prevista por la ley, sobre cada una de las contraprestaciones mensuales a su cargo y dejadas de pagar por la Unidad Comercial No. 68-C del Centro

Comercial Jardín Plaza relacionadas a continuación, desde las fechas en que de acuerdo a lo establecido en el contrato de concesión debía pagarlas, hasta el día en que efectúe el pago:

<i>Fecha en que debía pagar la contraprestación mensual</i>	<i>Valor</i>	<i>Intereses de mora</i>
11/04/2007	\$ 628.528	\$ 345.085
11/05/2007	\$ 1.818.300	\$ 957.622
11/06/2007	\$ 1.818.300	\$ 915.573
11/07/2007	\$ 1.818.300	\$ 874.881
11/08/2007	\$ 1.818.300	\$ 832.833
11/09/2007	\$ 1.818.300	\$ 790.784
11/10/2007	\$ 1.818.300	\$ 750.092
11/11/2007	\$ 1.818.300	\$ 708.043
11/12/2007	\$ 1.818.300	\$ 667.351
11/01/2008	\$ 1.921.762	\$ 660.883
11/02/2008	\$ 1.921.762	\$ 616.441
11/03/2008	\$ 1.921.762	\$ 574.868
11/04/2008	\$ 1.921.762	\$ 530.426
11/05/2008	\$ 1.921.762	\$ 487.419
11/06/2008	\$ 1.921.762	\$ 442.978
11/07/2008	\$ 1.921.762	\$ 399.970
11/08/2008	\$ 1.921.762	\$ 355.529
11/09/2008	\$ 1.921.762	\$ 311.088
11/10/2008	\$ 1.921.762	\$ 268.080
11/11/2008	\$ 1.921.762	\$ 223.639
11/12/2008	\$ 1.921.762	\$ 180.632
11/01/2009	\$ 2.069.160	\$ 146.636
11/02/2009	\$ 2.069.160	\$ 98.787
11/03/2009	\$ 2.069.160	\$ 55.567
11/04/2009	\$ 2.069.160	\$ 7.718
Total	\$ 46.512.712	\$ 12.202.925

Con corte al 15 de abril de 2009, los intereses liquidados a la tasa máxima de mora permitida por la ley, ascienden a la suma de doce millones doscientos dos mil novecientos veinticinco pesos (\$12.202.925), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

135. Que por concepto de daño emergente se condene a la sociedad La Platería Ltda. a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, las **cuotas por expensas comunes** que se han generado a su cargo como concesionaria de la Unidad Comercial No. 68-C por la administración del Centro Comercial Jardín Plaza, dejadas de pagar desde el día 11 de enero del año 2008, y las que se causen hasta la fecha en que se produzca el laudo arbitral de acuerdo con el siguiente detalle:

<i>Fecha en que debía pagar la cuota de expensas comunes por administración</i>	<i>Valor</i>	<i>Intereses de mora</i>
11/04/2007	\$ 263.654	\$ 144.756
11/05/2007	\$ 263.654	\$ 138.855
11/06/2007	\$ 263.654	\$ 132.758
11/07/2007	\$ 263.654	\$ 126.858
11/08/2007	\$ 263.654	\$ 120.761
11/09/2007	\$ 263.654	\$ 114.664
11/10/2007	\$ 263.654	\$ 108.764
11/11/2007	\$ 263.654	\$ 102.666
11/12/2007	\$ 263.654	\$ 96.766
11/01/2008	\$ 278.656	\$ 95.828
11/02/2008	\$ 278.656	\$ 89.384

<i>Fecha en que debía pagar la cuota de expensas comunes por administración</i>	<i>Valor</i>	<i>Intereses de mora</i>
11/03/2008	\$ 278.656	\$ 83.356
11/04/2008	\$ 278.656	\$ 76.912
11/05/2008	\$ 278.656	\$ 70.676
11/06/2008	\$ 278.656	\$ 64.232
11/07/2008	\$ 278.656	\$ 57.996
11/08/2008	\$ 278.656	\$ 51.552
11/09/2008	\$ 278.656	\$ 45.108
11/10/2008	\$ 278.656	\$ 38.872
11/11/2008	\$ 278.656	\$ 32.428
11/12/2008	\$ 278.656	\$ 26.192
11/01/2009	\$ 300.029	\$ 21.262
11/02/2009	\$ 300.029	\$ 14.324
11/03/2009	\$ 300.029	\$ 8.057
11/04/2009	\$ 300.029	\$ 1.119
Total	\$ 6.916.874	\$ 1.864.146

Con corte al 15 de abril de 2009, las cuotas por expensas comunes que se han generado por la administración del Centro Comercial Jardín Plaza correspondientes a la Unidad Comercial No. 145 ascienden a la suma de seis millones novecientos dieciséis mil ochocientos setenta y cuatro pesos (\$6.916.874), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

136. Que por concepto de daño emergente se condene a la sociedad La Platería Ltda. a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, los **intereses moratorios** calculados a la tasa de mora más alta prevista por la ley, sobre las cuotas de **expensas comunes por administración** del Centro Comercial Jardín Plaza, calculados desde la fecha en que de acuerdo a lo establecido en los contratos de concesión debía pagarlas, hasta el día en que efectúe el pago:

<i>Fecha en que debía pagar la cuota de expensas comunes por administración</i>	<i>Valor</i>	<i>Intereses de mora</i>
11/04/2007	\$ 263.654	\$ 144.756
11/05/2007	\$ 263.654	\$ 138.855
11/06/2007	\$ 263.654	\$ 132.758
11/07/2007	\$ 263.654	\$ 126.858
11/08/2007	\$ 263.654	\$ 120.761
11/09/2007	\$ 263.654	\$ 114.664
11/10/2007	\$ 263.654	\$ 108.764
11/11/2007	\$ 263.654	\$ 102.666
11/12/2007	\$ 263.654	\$ 96.766
11/01/2008	\$ 278.656	\$ 95.828
11/02/2008	\$ 278.656	\$ 89.384
11/03/2008	\$ 278.656	\$ 83.356
11/04/2008	\$ 278.656	\$ 76.912
11/05/2008	\$ 278.656	\$ 70.676
11/06/2008	\$ 278.656	\$ 64.232
11/07/2008	\$ 278.656	\$ 57.996
11/08/2008	\$ 278.656	\$ 51.552
11/09/2008	\$ 278.656	\$ 45.108
11/10/2008	\$ 278.656	\$ 38.872
11/11/2008	\$ 278.656	\$ 32.428
11/12/2008	\$ 278.656	\$ 26.192

<i>Fecha en que debía pagar la cuota de expensas comunes por administración</i>	<i>Valor</i>	<i>Intereses de mora</i>
11/01/2009	\$ 300.029	\$ 21.262
11/02/2009	\$ 300.029	\$ 14.324
11/03/2009	\$ 300.029	\$ 8.057
11/04/2009	\$ 300.029	\$ 1.119
Total	\$ 6.916.874	\$ 1.864.146

Con corte al 15 de abril de 2009, los intereses liquidados a la tasa máxima de mora permitida por la ley ascienden a la suma de un millón ochocientos sesenta y cuatro mil ciento cuarenta y seis pesos (\$1.864.146), o a la suma de dinero que se logre demostrar en el proceso.

- 137.** Que por concepto de lucro cesante se condene a la sociedad La Platería Ltda. a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, el valor correspondiente a la totalidad de las contraprestaciones que, conforme a lo previsto en el contrato de concesión del cual es objeto actualmente la Unidad Comercial No. 68-C del Centro Comercial Jardín Plaza, esperaba recibir desde la fecha de ejecutoria del laudo arbitral, hasta el día veintiuno (21) de mayo del año dos mil diez (2011), fecha pactada para la terminación de la concesión, de acuerdo con el siguiente detalle:
- a)** Para los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil ocho (2009), la suma de dieciséis millones quinientos cincuenta y tres mil doscientos ochenta pesos (\$16.553.280), o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
 - b)** Para el año dos mil diez (2010), la suma de veinticuatro millones ochocientos veintinueve mil novecientos veinte pesos (\$24.829.920) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso;
 - c)** Para los meses de enero, febrero, marzo y abril del año dos mil once (2011), la suma de ocho millones doscientos setenta y seis mil seiscientos cuarenta pesos (\$8.276.640) más el ajuste que con relación al IPC de los años dos mil nueve (2009) y dos mil diez (2010) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
 - d)** Para el lapso comprendido entre el 1 y el 21 de mayo del año dos mil once (2011), la suma de un millón cuatrocientos cuarenta y ocho mil setecientos cincuenta y tres pesos (\$1.448.412) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
- 138.** Que por concepto de lucro cesante se condene a la sociedad La Platería Ltda. a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, el valor correspondiente a la totalidad de las expensas comunes por concepto de administración del Centro Comercial Jardín Plaza a su cargo como concesionaria de la Unidad Comercial No. 68-C, que conforme a lo previsto en el contrato, esperaba recibir desde la fecha de ejecutoria del laudo arbitral, hasta el día veintiuno (21) de mayo del año dos mil diez (2011), fecha pactada para la terminación de la concesión, de acuerdo con el siguiente detalle:
- a)** Para los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil ocho (2009), la suma de dos millones cuatrocientos mil doscientos treinta y dos pesos (\$2.400.232), o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
 - b)** Para el año dos mil diez (2010), la suma de tres millones seiscientos mil trescientos cuarenta y ocho pesos (\$3.600.348) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso;
 - c)** Para los meses de enero, febrero, marzo y abril del año dos mil once (2011), la suma de un millón doscientos mil ciento dieciséis pesos (\$1.200.116) más el ajuste que con relación al IPC de los años dos mil nueve (2009) y dos mil diez (2010) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
 - d)** Para el lapso comprendido entre el 1 y el 21 de mayo del año dos mil once (2011), la suma de doscientos diez mil veinte pesos (\$210.020) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.

139. Que se condene en costas a la sociedad La Platería Ltda.

PRETENSIONES RESPECTO A LA CONVOCADA PALCA S.A.

Pretensiones Declarativas

140. Que se declare que la sociedad Palca S.A. incumplió gravemente el contrato de concesión suscrito con la sociedad Fiduciaria del Valle S.A. (hoy Fiduciaria Corficolombiana S.A.) como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, del cual es objeto la Unidad Comercial No. 30 del Centro Comercial Jardín Plaza de esta ciudad.

141. Que como consecuencia de la declaración del referido incumplimiento se declare la terminación anticipada del contrato de concesión.

142. Que como consecuencia de la declaración de la terminación anticipada del contrato de concesión por el incumplimiento de la sociedad convocada, declare que la sociedad Palca S.A. carece de derecho a solicitar a la concedente el reembolso de lo pagado por prima según fue convenido en el contrato de concesión.

143. Que como consecuencia de la declaración de la terminación anticipada del contrato de concesión, se ordene a la sociedad Palca S.A., la entrega inmediata, y sin condición alguna, de la Unidad Comercial No. 30 del Centro Comercial Jardín Plaza, entrega que debe realizarse a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A. como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101.

Pretensiones de Condena

144. Que por concepto de lucro cesante se condene a la sociedad Palca S.A. a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, el valor correspondiente a la totalidad de las contraprestaciones mensuales que, conforme a lo previsto en el contrato de concesión del cual es objeto la Unidad Comercial No. 30, esperaba recibir desde la fecha de ejecutoria del laudo arbitral, hasta el día veintisiete (27) del mes de abril del año dos mil once (2011), fecha pactada para la terminación de la concesión, todo de acuerdo con el siguiente detalle:

- a)** Para los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil ocho (2009), la suma de ciento cuarenta y tres millones novecientos noventa y ocho mil doscientos cuarenta pesos (\$143.998.240), o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
- b)** Para el año dos mil diez (2010), la suma de doscientos quince millones novecientos noventa y siete mil trescientos sesenta pesos (\$215.997.360) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso;
- c)** Para los meses de enero, febrero y marzo del año dos mil once (2011), la suma de cincuenta y tres millones novecientos noventa y nueve mil trescientos cuarenta pesos (\$53.999.340) más el ajuste que con relación al IPC de los años dos mil nueve (2009) y dos mil diez (2010) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
- d)** Para el lapso comprendido entre el 1 y el 27 de abril del año dos mil once (2011), la suma de dieciséis millones ciento noventa y nueve mil ochocientos un pesos (\$16.199.801) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.

145. Que por concepto de lucro cesante se condene a la sociedad Palca S.A. a pagar a la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera legal del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, el valor correspondiente a la totalidad de las expensas comunes por concepto de administración del Centro Comercial Jardín Plaza que, conforme a lo previsto en el contrato de concesión del cual es objeto la Unidad Comercial No. 30, esperaba recibir desde la fecha de ejecutoria del laudo arbitral, hasta el día veintisiete (27) del mes de abril del año dos mil once (2011), fecha pactada para la terminación de la concesión, todo de acuerdo con el siguiente detalle:

- a)** Para los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil ocho (2009), la suma de cincuenta y un millones setecientos sesenta y cinco mil cuatrocientos veinticuatro pesos (\$51.765.424), o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.

- b) Para el año dos mil diez (2010), la suma de setenta y siete millones seiscientos cuarenta y ocho mil ciento treinta y seis pesos (\$77.648.136) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso;
- c) Para los meses de enero, febrero y marzo del año dos mil once (2011), la suma de diecinueve millones cuatrocientos doce mil treinta y cuatro pesos (\$19.412.034) más el ajuste que con relación al IPC de los años dos mil nueve (2009) y dos mil diez (2010) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.
- d) Para el lapso comprendido entre el 1 y el 27 de abril del año dos mil once (2011), la suma de cinco millones ochocientos veintitrés mil seiscientos diez pesos (\$5.823.610) más el ajuste que con relación al IPC del año dos mil nueve (2009) y de año dos mil diez (2010) sea proyectado en el dictamen pericial, o la suma de dinero que resulte probada en el proceso.

146. Que se condene en costas a la sociedad Palca S.A.

8.3. Contestación de la demanda y formulación de excepciones de la parte Convocada.

Frente a las pretensiones, los convocados, a través de sus apoderados, se opusieron a todas y cada una de ellas.

Así mismo, aceptaron algunos hechos como ciertos, admitieron otros como parcialmente ciertos y rechazaron los restantes.

Adicionalmente, formularon las siguientes excepciones:

8.3.1. Excepciones presentadas por la apoderada de LILIANA PEREZ BRAVO, ESPERANZA GARCÍA AYALA, GUSTAVO RAMÍREZ RIVERA, JULIANA ALVARADO SUAREZ, LUIS ARTURO ARIAS CARDONA, LUZ NELLY PRIETO JIMÉNEZ, MARIA OFELIA RUIZ ALVARADO, MIRYAM STELLA ACEVEDO DE ZAMORANO, GRANADA FARÓ LTDA., CALZDO ITALPELL Y CIA. LTDA. y LA PLATERIA LTDA.

En sus escritos de contestación de la demanda, la abogada Clara Isabel Agudelo de Zúñiga presentó las siguientes excepciones:

8.3.1.1. "Existencia de causal de rechazo de plano de la demanda, por falta de jurisdicción y competencia del señor árbitro para conocer de la presente convocatoria".

8.3.1.2. "Prelación del contrato realidad sobre el contrato simulado".

8.3.1.3. "El objeto social contenido en la escritura 2101 del 26 de mayo de 2003, otorgada por la Notaría 1 de Cali, no da cabida a la celebración de contratos de concesión".

8.3.1.4. "Inexistencia de obligaciones por ausencia de una de sus fuentes conjuntas".

8.3.1.5. "Cobro de lo no debido. La pretensión del pago de administración no tiene sustento jurídico".

8.3.1.6. "Las ofertas mercantiles hacen referencia a un fideicomiso inexistente".

8.3.1.7. "No existe poder para que Central Control S.A. oferte."

8.3.1.8. "El poder de fecha octubre 21 de 2005 entregado como anexo #3 de las ofertas mercantiles, otorgado por Fiduvalle S.A., a Sandra María Tenorio como representante legal de la sociedad Central Control S.A. en fecha octubre 21 de 2005. Se encuentra mal concebido y mal otorgado".

8.3.1.9. "Ilegalidad en el cobro de la prima".

8.3.1.10. "Falsa causa. Incumplimiento de las promesas y condiciones precontractuales".

8.3.1.11. "Cláusula compromisoria abusiva".

8.3.1.12. "Contrato no cumplido. Incumplimiento Imperfecto y Cumplimiento tardío."

8.3.1.13. "Contrato incompleto. Ausencia de documentos que hacen parte integral de la oferta mercantil".

8.3.2. Excepciones presentadas por el apoderado de Palca S.A.

En su escrito de contestación de la demanda, el abogado Carlos Andrés Del Vasto, entonces apoderado de Palca S.A., presentó tres excepciones que denominó:

8.3.2.1. "Ilegalidad de la prima."

8.3.2.2. "Abuso de Posición Dominante por parte de Central Control S.A., o quien actualmente cumpla su función como concesionario, sea Jardín Plaza S.A., o cualquier otra persona sea natural o jurídica que adelante el proyecto Centro Comercial Jardín Plaza, el cual le pertenece al patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza, cuya vocera legal es hoy la Fiduciaria Corficolombiana S.A., a Palca S.A."

8.3.2.3. "Excepción de Fondo de Acto de Competencia Desleal realizado por parte de Central Control S.A., o quien actualmente cumpla su función como concesionario, sea Jardín Plaza S.A., o cualquier otra persona sea natural o jurídica que adelante el proyecto Centro Comercial Jardín Plaza, el cual le pertenece al patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza, cuyo vocera legal es hoy la Fiduciaria Corficolombiana S.A."

II - CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

1. LA COMPETENCIA DEL TRIBUNAL Y EL ALCANCE DE LA CLÁUSULA COMPROMISORIA

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 147 del Decreto 1818 de 1998, en la primera audiencia de trámite, cumplida el 22 de octubre de 2009¹, el Tribunal resolvió positivamente sobre su propia competencia.

Tuvo en consideración, al efecto, lo dispuesto por el artículo 116 de la Constitución Política, la naturaleza jurídica y la capacidad de las partes trabadas en este proceso, las características del vínculo contractual que ellas convinieron, la cláusula compromisoria válidamente pactada y las pretensiones formuladas.

Surtido el trámite procesal y practicadas las pruebas pedidas por las partes, resulta conveniente revisar lo dicho, a la luz de lo que en el proceso ha ocurrido, a través de las reflexiones que a continuación se expresan:

a) Las partes en contienda son, por una parte, una sociedad fiduciaria, autorizada para operar por la hoy Superintendencia Financiera de Colombia, organizada como una sociedad comercial por acciones, que interviene en este proceso en su condición de vocera legal de un fideicomiso, representación procesal que se encuentra ajustada a lo señalado por nuestra ley procesal; y doce comerciantes, cuatro de ellos sociedades comerciales (tres limitadas y una por acciones simplificada) de carácter privado². Estas personas naturales y jurídicas gozan de plena capacidad de goce y de ejercicio, incluidas las facultades necesarias para transigir.

b) La convocante y los convocados celebraron y desarrollaron entre sí una serie de negocios jurídicos complejos de idénticas características que, a partir de la estructura de un contrato atípico de concesión comercial, involucraron prestaciones propias de la naturaleza de los contratos que las partes decidieron celebrar y que, según ellas convinieron³, no comparten las características de otras formas contractuales en nuestro país, todas ellas armonizables entre sí y subordinadas funcionalmente al logro de la finalidad prevista en los contratos.

c) En ellos incluyeron una cláusula compromisoria, denominada y numerada como cláusula veintitrés de todos los contratos.⁴ Bajo la jurisdicción que dicho pacto otorga al Tribunal, éste reitera su competencia para conocer de

¹ Acta No. 7

² Según se desprende de las respectivas certificaciones sobre existencia y representación legal que obran en el expediente.

³ "Que LA CONCESIÓN es un contrato atípico, no reglamentado por la legislación mercantil, que su contenido y función económica no puede ser asimilada a ninguna otra forma contractual en la legislación colombiana, tales como el contrato de sociedad, el arrendamiento, el mutuo comercial, la sociedad de hecho, las cuentas en participación y el consorcio entre otros. Consistente en permitirle a EL CONCESIONARIO la mera tenencia de Una Unidad Comercial, para el desarrollo de una actividad comercial lícita, por un tiempo determinado, bajo los requisitos, condiciones y plazos de obligatorio cumplimiento, que se regulan en LA CONCESIÓN. (Literal d. del punto D. CONSIDERACIONES de los contratos de concesión).

⁴ "**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA.- CLÁUSULA COMPROMISORIA.** Las diferencias, reclamaciones o disputas entre ellas, por razón o con ocasión de la Concesión, serán sometidas a un Tribunal de Arbitramento designado por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali, mediante árbitro único, escogido por sorteo entre los inscritos en dicho Centro.

El Tribunal decidirá en derecho y se sujetará a las disposiciones del derecho sustantivo y procesal de la República de Colombia, en particular del Decreto – Ley 1818 de 1998, de la Ley 446 de 1998, de la Ley 23 de 1991, del Decreto 2651 de 1991, del Decreto 2279 de 1989 y de las demás que resulten aplicables a la materia. El Tribunal sesionará en la ciudad de Cali, su organización interna se sujetará a las reglas previstas para el efecto por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de

los asuntos sometidos a su conocimiento, con la sola excepción que surge del estudio sobre el alcance de la cláusula que se formula enseguida.

Constituyendo la jurisdicción arbitral autorizada por la Carta, clara excepción al principio general de la sujeción de los conflictos a la jurisdicción ordinaria, y teniendo como única fuente la voluntad de las partes intervinientes, considera el Tribunal que ella debe ser objeto de una interpretación restringida, si de su contenido material o de su confrontación con los hechos, resultan dudas razonables sobre su alcance. En otras palabras, sólo respecto a la materia que las partes señalen y dentro de la vigencia temporal en ella prevista, cabe al Tribunal pronunciarse definitivamente.⁵

Ahora bien, esa competencia comprende la “interpretación, ejecución, cumplimiento y terminación” del contrato e impone la necesidad de determinar cuándo se celebró, o mejor, cuándo se tuvo por celebrado por las partes para los efectos de la aplicación de la competencia arbitral. Teniendo en cuenta que las partes definieron el punto, para todos los efectos, conviniendo como fechas de su celebración las de las aceptaciones a las ofertas que fueron dirigidas a los futuros concesionarios. Y para no dejar duda alguna, bajo la cláusula vigésima⁶, a la que denominaron “ACUERDO INTEGRAL” hicieron explícito que cada contrato constituía el acuerdo único y total entre las partes y dejaba sin efecto “cualquier otro acuerdo verbal o escrito” celebrado entre ellas. Por consiguiente, constando la cláusula en el único contrato que las partes quisieron tener como reflejo de sus acuerdos, dicho alcance se extiende a definir la competencia del Tribunal resultante de la consagración de la cláusula compromisoria a los conflictos surgidos “por razón o con ocasión de la Concesión” que excluye, como se verá, los eventos de responsabilidad precontractual que pudiesen someterse a su consideración y que sean objeto de una o más pretensiones en la demanda o de las excepciones formuladas.

2. LA OBJECCIÓN AL DICTAMEN PERICIAL POR ERROR GRAVE PLANTEADA POR LA APODERADA DE LUIS ARTURO ARIAS.

2.1. Advierte el Tribunal que por mandato del artículo 187 del C. de P. C., y por cuanto en tiempo oportuno la apoderada de Luis Arturo Arias, Dra. Clara Isabel Agudelo de Zúñiga, formuló objeción por error grave contra el dictamen que rindió el perito Jorge Enrique Gálvez, es imperioso establecer si procede reconocerle mérito, lo que implica resolver inicialmente sobre el fundamento de dicha objeción, tal cual lo manda el artículo 238 del C. de P. C.

2.2. Para este propósito, debe el Tribunal, de entrada, hacer unas breves consideraciones acerca del valor probatorio que a los dictámenes periciales, y a las experticias en general, les reconoce el ordenamiento procesal, así como el alcance que de acuerdo con esas normas debe tener la objeción por error grave que las partes formulen, con el fin de confrontar dichas orientaciones con lo que en este trámite se ha solicitado para establecer si le asiste razón a la citada abogada en la inconformidad que ha planteado.

Ante todo, cumple observar que, como repetidamente doctrina y jurisprudencia al unísono han señalado, la experticia es el medio por el cual, personas ajenas a las partes en determinado proceso, poseedoras de conocimientos especializados en alguna ciencia, arte o técnica, verifican, perciben o examinan hechos y emiten su parecer fundado acerca de la apreciación e interpretación que de ellos corresponde hacer, a fin de formar el convencimiento del órgano jurisdiccional correspondiente. Así, como lo tiene dicho la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, “cuando de por medio obran cuestiones que siendo inherentes a determinado proceso e influyentes así mismo en la respectiva decisión por adoptarse, exigen especial versación en alguna ciencia, técnica o arte, la misión del perito es la de ayudar al juez sin pretender sustituirlo (GJ, T.LXVII, p.161), y esa ayuda puede darse de distintas maneras pues obedece a un objetivo de notable amplitud cual es el de permitirle agudizar el alcance de sus propios sentidos ante realidades concretas para cuya correcta apreciación se requieren mayores conocimientos que los que entran en el caudal de una cultura general media que, por supuesto se tiene, es la que corresponde a la preparación ordinaria de los magistrados, predicándose entonces de la pericia que su

Comercio de esta ciudad. La parte contra la cual se dicte un laudo arbitral condenatorio, total o parcial, pagará la totalidad de los gastos, costos y honorarios del arbitramento respectivo.

Quedan excluidos de éste procedimiento las acciones judiciales de ejecución y restitución ante la rama judicial, para el cobro de los valores originados en desarrollo de esta CONCESIÓN, salvo que en el futuro la Ley permita tramitar este tipo de acciones por el proceso arbitral”.

⁵ RODRIGUEZ AZUERO, Sergio. “Cláusula compromisoria restringida”. Revista de la Academia Colombiana de Jurisprudencia. No 313, ps. 88y siguientes y 103 y siguientes.

⁶ “CLAUSULA VIGÉSIMA.- ACUERDO INTEGRAL. Una vez aceptada LA OFERTA mediante la expedición de la Orden de Compra de Servicios, LA CONCEDENTES y EL CONCESIONARIO, dan cumplimiento a los acuerdos previos o contractuales que se hubieran 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 con anterioridad.”

función es semejante a la de un cristal de aumento que agranda los objetos, puesto a disposición del juzgador por un experto en su manejo y por ende auxiliar en el oficio judicial, para que aquel le sea posible examinar con propiedad las que son verdaderas pruebas, o por mejor decirlo, los hechos a través de ellas acreditados, cuando valiéndose de su personal saber no pueda percibirlos o comprenderlos a cabalidad....” (G.J., T.CCXXV. p. 454).

Por consiguiente, es de claridad meridiana entender que si conforme con el artículo 233 del C de P. C. el objeto posible del dictamen pericial eficaz viene dado por cuestiones fácticas específicas que, además de ser debatidas en el proceso e interesar por lo tanto para la decisión del mismo, requieren especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos, se impone concluir que, en presencia de circunstancias análogas a las que ocupan la atención de este Tribunal, resulta ser particularmente propio de la prueba pericial el que el experto haga un esfuerzo para suministrar, con razonables bases críticas, argumentos que permitan apreciar, con la perspectiva técnica apropiada, ciertas circunstancias que son relevantes en la controversia.

Desde luego hay que tener presente, como premisa insoslayable, que los jueces no están obligados a aceptar de modo automático las conclusiones sentadas por los peritos en sus dictámenes, habida cuenta que por mandato del artículo 241 del C.P.C., “al apreciar el dictamen se tendrá en cuenta la firmeza, precisión y calidad de sus fundamentos, la competencia de los peritos y los demás elementos probatorios que obren en el proceso”.

Ahora bien, de conformidad con el inciso 4 del artículo 238 del C.P.C., una vez realizados los traslados del dictamen, y realizadas las aclaraciones pertinentes, las partes pueden objetarlo por error grave, “que haya sido determinante de las conclusiones a que hubieren llegado los peritos o porque el error se haya originado en estas.”, lo que significa, igualmente con claridad avasallante, que las equivocaciones que dan lugar a la objeción por error grave, deben constituir yerros de tal magnitud que, necesariamente, conduzcan a conclusiones igualmente erróneas, es decir que el error debe hacerse manifiesto en un desacierto ostensible y notorio atribuible al perito y no resultar de la discrepancia de los litigantes con los fundamentos de la experticia rendida. Sobre este aspecto ha dicho la jurisprudencia colombiana: “ Cuando la tacha por error grave se proyecta sobre el proceso intelectual del perito, para refutar simplemente sus razonamientos y sus conclusiones, no se está interpretando ni aplicando correctamente la norma legal y por lo mismo es inadmisibles para el juzgador, que al considerarla entraría en un balance o contraposición de un criterio a otro criterio, de un razonamiento a otro razonamiento, de una tesis a otra, proceso que inevitablemente lo llevaría a prejuzgar sobre las cuestiones de fondo que ha de examinar únicamente en la decisión definitiva”. (G.J., T.CCXXV, p. 454).

No cualquier error, entonces, conduce a que las conclusiones de los peritos no sean tenidas en cuenta, sino que en los términos del artículo 238 del C. de P. C., ya citado, este error debe tener tal entidad y relevancia, que resulte manifiesta en el cuerpo mismo del dictamen, cotejado éste con elementos de prueba que pongan al descubierto tal circunstancia.

2.3. La apoderada de Luis Arturo Arias, uno de los integrantes de la parte convocada, en términos generales, fundamenta así la objeción por error grave frente al dictamen rendido dentro del proceso por el perito Jorge Enrique Gálvez: que con extrañeza observa que el perito hace referencia a la fecha en que su cliente Luis Arturo Arias debía hacer el pago de contraprestaciones y de expensas comunes por administración, siendo que en el proceso probado está que desde el inicio de la relación contractual ni la fiduciaria, ni Central Control S.A. ni Jardín Plaza S.A., han facturado dichas sumas a su representado sino a la firma Arias y Fergusson Ltda.

Indica además que esta irregularidad constituye un error grave a la luz de lo establecido por el artículo 238 del C.P.C. “razón por la que solicitamos al señor perito, informar en cuáles documentos se encuentra contenida la obligación a cargo de mi representado por el solicitada”.

En audiencia llevada a cabo el día 26 de enero de 2010, acta No. 21, la misma abogada presentó además solicitud de aclaración del dictamen pericial con el mismo argumento al que se refiere la frase final de su escrito de objeción.

Observa el tribunal que las razones expuestas por la abogada Agudelo constituyen más una falta de claridad sobre el resultado de la experticia, lo que conduciría a solicitar su aclaración, que una percepción real de que el experto haya faltado a sus obligaciones técnicas y legales. Así se deduce de la lectura de la parte final de su escrito, y se corrobora cuando solicitó, sin que ello fuera ya procedente, la aclaración con idéntico argumento. No se trata entonces de que la profesional del derecho haya observado que el dictamen realizado por el perito Gálvez se apartara de manera seria de los parámetros de la actividad que se le encomendó realizar, sino de un simple desacuerdo o falta de comprensión sobre su resultado.

No tiene necesidad el Tribunal, para resolver la objeción, de entrar en el detalle de todas y cada una de las conclusiones y apreciaciones rebatidas porque ellas responden a las consideraciones conclusivas a las que llegó el perito Gálvez, y que constituían el objeto de la pericia, apoyado en la apreciación de los hechos y de los elementos que se le sometieron a su examen. El enfrentamiento de pareceres no constituye motivo de objeción,

ya que esto cae en el campo de lo intelectual, que no puede ser materia de objeción para hacerle perder certeza al dictamen. Ahora bien, una cosa es que no haya o se descarte error grave en un dictamen, y otra que éste adquiera la fuerza demostrativa necesaria para llegar al convencimiento del juez de los hechos que estructuran la relación material vertida en el proceso, si se llegaren a encontrar otras pruebas que contradigan las conclusiones del perito. Los sustentos equivocados de los peritos, con características de gravedad y que han de influir en la decisión del litigio, son los que sirven para evidenciar la existencia de un error grave en cuanto se alteran las calidades del objeto, de sus atributos, de los hechos mismos o de los valores apreciados, y que conduzcan a concluir que es tal el desacierto que necesariamente los conceptos y las conclusiones resultan también erróneos, nada de lo cual se evidencia en el trabajo presentado por el Dr. Jorge Enrique Gálvez.

En consecuencia, no prospera la objeción por error grave planteada por la apoderada de Luis Arturo Arias, contra el dictamen pericial rendido por Dr. Jorge Enrique Gálvez.

3. LA TACHA DE SOSPECHA AL TESTIMONIO RENDIDO POR MARÍA ELISA GUERRERO.

En audiencia llevada a cabo el día 17 de noviembre de 2009, acta No. 15, la Dra. Catalina Giraldo, apoderada de la sociedad PALCA S.A.S. expresó, de manera previa al interrogatorio de la testigo María Elisa Guerrero, lo siguiente: "que TACHO AL TESTIGO DE SOSPECHOSO dando aplicación al artículo 217 del C. de P. C., teniendo en cuenta el cargo que desempeña."

Siendo la oportunidad prevista por la ley, procede el tribunal a resolver si, en efecto, en el testimonio rendido por María Elisa Guerrero, concurren los elementos previstos por el ordenamiento procesal civil para concluir que el mismo tiene el carácter de sospechoso. A este respecto importa señalar que la sola circunstancia constitutiva de sospecha no excluye por sí misma la apreciación del testimonio supuestamente afectado de parcialidad, sino que impone al juez que haga una apreciación más rigurosa y estricta que la que corresponde hacer frente a testigos que no ofrecen duda sobre su imparcialidad, "de acuerdo con las circunstancias de cada caso", como dice el citado artículo 217.

La tacha de un testigo no se puede inspirar en la simple percepción particular del litigante que lo acusa, sino de una clara convicción, que desde luego debe ser demostrada, de que la persona que se encuentra a punto de absolver el interrogatorio está inmersa en tal nivel de conflicto de intereses que no acude a la respectiva diligencia con el fin de contribuir con la administración de justicia, sino para privilegiar los intereses de una de las partes. Es por ello que el artículo 218 del C.P.C. señala con claridad meridiana que la tacha del testigo no se limita a la manifestación de la sospecha como tal sino que debe hacerse "presentando documentos probatorios de los hechos alegados o la solicitud de pruebas relativas a éstos, que se practicarán en la misma audiencia". Se concluye entonces que si la tacha no se acompaña de pruebas, que demuestren la sospecha, la misma no debe prosperar, a menos que el juez cuente con otros elementos que le permitan obtener la certeza de que el testigo no será imparcial en su declaración.

La tacha presentada por la apoderada de la convocada Palca S.A.S. se basa simplemente en "el cargo que desempeña" la señora María Elisa Guerrero, pero no acompaña tal afirmación de otra argumentación, como tampoco de pruebas que permitan concluir que tiene la razón. Ahora bien, la tacha de un testigo no se puede basar únicamente en la relación que éste tenga con una de las partes en el proceso, ello sería tanto como concluir entonces que no pueden declarar quienes sean familiares o empleados de las partes pues su testimonio se presume viciado. Lo que la ley procesal señala no es una presunción de mala fe de los testigos que resultan cercanos a una de las partes, lo que señala el artículo 217, en armonía con lo previsto en el 218 del C.P.C., es que si se aportan pruebas que permitan suponer que un testigo cercano a una de las partes, no se encuentra presente para ayudar con su conocimiento a la solución del conflicto, sino para desequilibrar deliberada y artificioamente la decisión a favor de uno de los contendientes, su declaración no debe ser tomada en cuenta por el juzgador o valorada con mayor rigurosidad.

Observa el tribunal que la testigo María Elisa Guerrero, no obstante ser empleada de Jardín Plaza, demostró conocer con claridad las actividades propias de su función como directora de mercadeo, conoce gran parte de los hechos que han originado el conflicto entre convocante y convocados, y ha aportado documentos que soportaron su declaración, sin que se pudiera evidenciar en sus respuestas sospecha alguna, por el contrario, su dicho ha permitido obtener importante información para desatar el conflicto puesto a consideración.

Por lo antes expuesto el Tribunal declara no probada la tacha de la testigo María Elisa Guerrero y por tanto tendrá su declaración como prueba válida y, desde luego, como fundamento de su decisión final.

4. OTROS TEMAS RELEVANTES A RESOLVER ANTES DE ABORDAR EL ANALISIS DE FONDO.

4.1. La supuesta alteración de documentos presentados por la parte actora.

Como Anexo No. 1 de la de contestación de la demanda que hizo por cuenta de sus representados, la abogada Clara Isabel Agudelo entregó al tribunal dos fotocopias de un mismo escrito que contiene la modificación de un contrato de fiducia mercantil, documento que igualmente, pero sólo en una versión, fue presentado por la convocante como Anexo No. 5 de la demanda. En la mencionada contestación la apoderada hace referencia a este documento para afirmar que el contrato de fiducia no se habría modificado de manera legal y en los alegatos de conclusión señala que uno de los ejemplares aportados (el presentado por la convocante) contiene una modificación manuscrita. Sobre la idoneidad del documento para modificar el contrato de fiducia habrá un pronunciamiento posterior. Lo que ahora interesa al Tribunal resolver, por cuanto ello resulta crucial para sus conclusiones finales, es la airada afirmación que hizo la apoderada Agudelo en el sentido de que uno de los ejemplares del referido documento habría sido alterado, manifestación que formó parte de su presentación oral de los alegatos de conclusión. Resalta el Tribunal que tal manifestación no consta en el resumen escrito que presentó de su intervención final.

Analizados los ejemplares del documento, tanto el presentado como Anexo No. 5 del escrito de Convocatoria, como los que hacen parte de la presentación de los alegatos finales, encuentra el Tribunal que el texto de las dos versiones es idéntico, línea por línea. De igual manera observa, que si bien las firmas que aparecen plasmadas en los mismos no son exactamente iguales, tampoco existen razones para suponer que las rúbricas no hayan sido plasmadas por quienes hacen parte del acto jurídico. Ciertamente se aprecia que en uno de los ejemplares el título del documento aparece con una corrección hecha a mano, sin que tal anotación denote alteración real del contenido del documento.

Se aprecia entonces que los textos que con especial énfasis fueron analizados en la audiencia de alegatos por la Dra. Agudelo, corresponden realmente a dos ejemplares del mismo documento, firmados por separado, no a un documento cuyo texto haya sido alterado. Y es que no tendría sentido la alteración sin modificar en manera alguna el contenido, sobre todo cuando se trata de documentos que contienen actos o contratos que por sus especiales características no requieren solemnidades para su perfeccionamiento.

Para el tribunal no es claro por qué, si la Dra. Agudelo considera que hubo alteración del referido documento no lo haya tachado de falso en la debida oportunidad procesal, es decir, en la contestación de la demanda, tal como lo señala el artículo 289 del C.P.C., dado que con la contestación se acompañaron los documentos cuestionados en sus alegatos de conclusión. Se observa entonces que el manto de duda que se quiere tender sobre la validez de la prueba obedece más a la estrategia de defensa, que a una verdadera convicción de que su contraparte haya cometido una falta digna de reproche.

Analizado lo anterior, el Tribunal tendrá el documento cuestionado como prueba válida para su pronunciamiento final.

4.2. Documentos presentados como prueba por fuera de la oportunidad procesal.

En los alegatos presentados ante el Tribunal la Dra. Clara Isabel Agudelo hizo una presentación gráfica de los lotes de terreno y las matrículas inmobiliarias que conformarían actualmente el suelo del Centro Comercial Jardín Plaza, para finalmente concluir que no parece claro que las unidades comerciales entregadas a sus poderdantes⁷ hagan realmente parte de su estructura física, afirmando en consecuencia que este Tribunal, en caso de insistir en su competencia para decidir sobre la pretensión de ordenar la restitución de los locales, debería declararse inhibido para fallar dado que los referidos inmuebles no fueron debidamente identificados, invocando el contenido del artículo 76 del C.P.C. Como soporte de sus afirmaciones la citada profesional hizo entrega, como anexos del escrito que contiene el resumen de sus alegatos, de una serie de documentos y gráficos que constituirán prueba de lo que afirma.

Sobre este aspecto, y sólo para lo que ahora corresponde resolver, el Tribunal declara que no tendrá como pruebas válidas en el proceso los documentos que fueron aportados por la Dra. Agudelo como anexos de sus escrito de alegatos finales, dado que: (1) no fueron aportados en las correspondientes oportunidades procesales. Aceptarlos a esta altura del proceso significaría alterar el equilibrio de las partes dado que los demás actores no tendrían ya oportunidad de pronunciarse sobre los mismos; y (2) encuentra el Tribunal que este conflicto no versa sobre bienes inmuebles en estricto sentido, él hace referencia a la controversia surgida del incumplimiento de contratos comerciales de concesión. Los hechos y las pretensiones de la demanda no tienen como propósito discutir el derecho de dominio ni la posesión sobre los locales. De lo que se trata es de decidir si los convocados habrían incumplido o no las prestaciones a su cargo. Por tanto, la identificación del Centro Comercial Jardín Plaza en materia de registro y ante las autoridades de catastro, es un asunto que resulta ajeno a la presente controversia e irrelevante para su decisión final, resultando inocuo su análisis, y más inocuo aún el decreto de pruebas de oficio para ahondar en el asunto.

⁷ Liliana Perez Bravo, Esperanza García Ayala, Gustavo Ramirez Rivera, Juliana Alvarado Suárez, Luis Arturo Arias Cardona, Luz Nelly Prieto Jiménez, Maria Ofelia Ruiz Alvarado, Miryam Stella Acevedo de Zamorano, Granada Faró Ltda., Calzado Italtell y Cia. Ltda., La Platería Ltda.

Conviene precisar que al declararse competente el tribunal para decidir sobre la pretensión de ordenar la restitución de las unidades comerciales, como consecuencia inmediata de la terminación anticipada de los contratos de concesión por los eventuales incumplimientos de los convocados, no está conociendo de un proceso de restitución de tenencia, razón por la cual resulta inaplicable a este trámite el citado artículo 76. La identificación exacta de cada unidad comercial, así como la del Centro Comercial, interesa al Juez ante quien se pretenda materializar las órdenes de entrega que contenga el presente laudo.

Por lo antes afirmado el tribunal se abstendrá de considerar y valorar los documentos aportados extemporáneamente como pruebas documentales.

4.3. DE LA PERMANENCIA DE PALCA S.A. HOY S.A.S. COMO INTEGRANTE DE LA PARTE CONVOCADA, NO OBSTANTE HABER SIDO ADMITIDA AL PROCESO DE REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL DE QUE TRATA LA LEY 1116 DE 2006.

A pesar de que de este tema ya se ocupó el tribunal en las audiencias celebradas los días 20 y 26 de enero de 2010 a las cuales corresponden las actas Nos. 20 y 21, considera necesario reiterar su decisión de mantener vinculada a Palca S.A. hoy S.A.S. como parte convocada a este proceso arbitral y por tanto decidir sobre las pretensiones que respecto de ella ha formulado la parte convocante. Lo anterior por ser ello de trascendental importancia en el proceso, dado que la misma petición que formuló en su momento la apoderada de esta sociedad, fue formulada por el promotor de la reorganización doctor Adolfo Rodríguez Gantiva, en escrito recibido y radicado el 3 de marzo de 2010, en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali.

Revisada nuevamente la cuestión observa el tribunal que la Ley 1116 de 2006 tiene como finalidad favorecer el proceso de reorganización de empresas viables de manera que puedan atender adecuadamente sus pasivos, entendiendo como tales las obligaciones ciertas existentes con anterioridad a su admisión a tal trámite. Es por ello que el artículo 22 de la citada norma precisa que se deberán terminar los procesos ejecutivos que se encontraren en curso, como también dispone que se deban terminar los procesos de restitución de tenencia que igualmente se encuentren en trámite.

La norma en comento nada dice respecto de procesos declarativos que, como el presente, se encontraren en curso al momento de ser admitida la compañía al proceso de reorganización empresarial. Y es que mal podría decirlo pues de la lectura de su texto y de sus decretos reglamentarios expedidos hasta la fecha⁸, se puede concluir que el objetivo de la misma no es evitar que se dicten sentencias en esta clase de procesos contra el deudor insolvente, dado que las mismas no implican, per sé, la existencia de obligaciones económicas a su cargo, las cuales sólo surgirían como consecuencia de una sentencia desfavorable y en firme en su contra. En otras palabras, no se trata de obligaciones económicas previamente existentes, sino de obligaciones cuya existencia futura es todavía incierta.

Además, debe tenerse en cuenta que las pretensiones de la demanda en contra de Palca S.A. hoy S.A.S. no involucran el daño emergente, entendido como tal la cartera dejada de pagar, la cual, como lo indican los hechos de la demanda, es materia de un proceso ejecutivo el que, presume el tribunal, sí debió terminarse en aplicación de lo previsto por el citado artículo 22. Lo antes expresado señala y permite concluir que en este proceso no se pretende que se condene a Palca S.A. hoy S.A.S. a pagar la cartera, dado que la misma ya es materia de otro proceso, el que por disposición legal ya debe haber desembocado en el trámite de la Ley 1116.

La interpretación adecuada del artículo 21 de la Ley 1116 de 2006, indica que lo que la norma prohíbe es la terminación unilateral de contratos derivada de la aplicación de cláusulas que tuvieran prevista como causal de extinción del vínculo la admisión de una de las partes al proceso de reorganización empresarial. La redacción de la norma es clara al precisar que "por el hecho del inicio del proceso de reorganización" no podrá terminarse unilateralmente un contrato. En este proceso la parte actora no busca la terminación unilateral del contrato de concesión que su cliente celebró con Palca S.A. hoy S.A.S. con fundamento en el hecho de que tal compañía fue admitida al proceso de reorganización de que trata la tantas veces citada Ley 1116 de 2006, sino la declaratoria judicial de terminación del mismo por hechos ciertamente anteriores al inicio del referido trámite.

Por otra parte debe tenerse en cuenta que el artículo 7 de la Ley 1116 de 2006, establece que los procesos de reorganización empresarial no generan prejudicialidad de naturaleza alguna, de manera que ni este trámite se interrumpe a la espera de la decisión de otro proceso, ni ningún otro proceso puede quedar supeditado a lo que suceda en el referido trámite.

⁸ Decreto 2179 de 2007; Decreto 2300 de 2008; Decreto 2785 de 2008; Decreto 2860 de 2008; Decreto 526 de 2009; Decreto 962 de 2009; Decreto 1038 de 2009; Decreto 1270 de 2009; Decreto 1730 de 2009; y Decreto 1910 de 2009.

Establecido lo anterior el tribunal ratifica su decisión de mantener a Palca S.A. hoy S.A.S. vinculada al presente proceso para todos los efectos a que haya lugar.

5. SINOPSIS DE LAS RELACIONES CONTRACTUALES ENTRE CONVOCANTE Y CONVOCADOS

5.1 La génesis de dichas relaciones

Aparece probado en el proceso que FIDUCIARIA DEL VALLE S.A., hoy FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A, en su condición de vocera legal del hoy Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, propietaria del denominado Centro Comercial Jardín Plaza de la ciudad de Cali, inició desde mediados de 2004 un proceso enderezado a vincular comerciantes para que, a través de un contrato atípico de concesión de espacios comerciales, recibieran de manera temporal la tenencia de los mismos con la finalidad de que explotaran económicamente establecimientos de comercio de su propiedad, bajo un esquema de mezcla de tiendas (Tenant Mix) que garantizara una diversidad de oferta de productos y servicios para asegurar de esa manera una importante afluencia de público que se traduciría en clientela potencial para todos los comerciantes concesionarios. Para tales efectos, la sociedad fiduciaria se valió de los servicios de Central Control S.A., sociedad que se encargó de desarrollar todas las actividades de promoción del centro comercial. La invitación a contratar se materializó a través de sendas ofertas mercantiles, con idéntico contenido (salvo en el valor de los compromisos económicos a cargo de los concesionarios) que se dirigieron a los comerciantes interesados, muchos de los cuales las aceptaron de manera expresa.

Las referidas ofertas mercantiles, contenían la totalidad de las estipulaciones que, en caso de ser aceptadas, constituirían los términos del contrato.

Agotados de manera individual cada uno de los procesos de negociación, la convocante celebró con los convocados y otros comerciantes, contratos de concesión que regulan su vínculo económico y legal.

5.2 Las relaciones contractuales propiamente dichas.

Celebrados los contratos de concesión, las partes quedaron vinculadas jurídicamente, adquiriendo en consecuencia, de manera correlativa, derechos y obligaciones que se pueden resumir de la siguiente manera: La parte concedente se obligó a permitir el uso físico de las unidades comerciales que entregó en concesión, obligándose de igual manera a permitir la adecuación física de las mismas bajo los parámetros de un manual de vitrinismo. Por su parte, cada concesionario adquirió una serie de obligaciones, siendo las más importantes las siguientes: (1) el pago de una prima conforme al valor y a la forma de pago que en cada caso fueron convenidos; (2) el pago de una contraprestación regida, en la mayoría de los casos, por dos parámetros: un valor fijo mensual pagadero de manera anticipada y la diferencia entre dicho valor mínimo mensual y un porcentaje sobre ventas, la cual se pagaría mes vencido sólo en caso de llegar a representar dicho porcentaje, en términos absolutos, un valor superior al valor fijo mensual; (3) el pago de una cuota mensual de administración; (4) efectuar las reparaciones locativas de sus unidades comerciales, (5) acogerse al reglamento interno y al reglamento de propiedad horizontal; (6) restituir la unidad comercial a la terminación del contrato; (7) respetar las normas legales que rigen su actividad comercial; (8) abstenerse de ceder la tenencia de la unidad comercial sin la autorización de su contraparte contractual; (9) mantener vigente una póliza de seguro "todo riesgo"; (10) abstenerse de cambiar la destinación convenida para cada unidad comercial; (11) abstenerse de efectuar publicidad de terceros; (12) acatar y cumplir horarios de apertura y cierre de unidades comerciales; (13) pagar oportunamente los servicios públicos que genere la utilización de las unidades concesionadas; y (14) participar en campañas de promoción y descuentos organizadas por el centro comercial.

En todos los casos los contratos fueron celebrados a un plazo de cinco (5) años.

Las características antes resumidas son propias de todos los contratos celebrados entre la convocante y los convocados.

En el plenario quedaron acreditados los compromisos económicos que cada uno de los convocantes asumió al celebrar cada contrato de concesión, conclusión que se desprende del análisis de los documentos aportados como pruebas documentales aportadas con el escrito de convocatoria (Anexos 21 a 60) así como con el dictamen pericial presentado por Jorge Enrique Gálvez.

No sobra precisar que en la totalidad de los interrogatorios de parte los convocados, de manera directa, en el caso de las personas naturales y a través de sus representantes legales, en el caso de las personas jurídicas, confesaron haber celebrado los contratos de concesión mediante la aceptación de las diferentes ofertas mercantiles que les fueron dirigidas. Esta conclusión incluye a los señores Luis Arturo Arias y María Ofelia Ruiz respecto de quienes, se configuró la confesión ficta de que trata el artículo 210 del C.P.C., tal como se analizará más adelante.

6. NATURALEZA DE LA RELACIÓN CONTRACTUAL Y RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE

6.1. Atípica de derecho privado

Expresamente convinieron las partes contratantes que el que ellas celebraron es un contrato de carácter atípico, tal como se analizó en el punto 1 del presente capítulo.

El Tribunal acoge el criterio conforme al cual, tratándose de un contrato innominado, el mismo, es decir, las relaciones entre los contratantes, se rigen primordialmente por el contenido de sus cláusulas de manera que para resolver cualquier conflicto en torno a él, habrá de acudirse a lo que convinieron las partes, aplicando de manera adecuada las normas sobre interpretación de los contratos. Sólo en cuanto no resulte posible resolver el conflicto que enfrenta a las partes con base en el contenido de lo que pactaron, acudirá el Tribunal, por vía de analogía, a normas que rijan otro tipo de contratos, y aún a la doctrina y a la jurisprudencia tanto nacional como extranjera.

Es éste, a juicio del Tribunal el verdadero sentido y alcance del Literal d) del punto D. CONSIDERACIONES de los contratos de concesión materia de esta disputa procesal. Y es que no se trata de una estipulación de poca importancia, todo lo contrario, ella señala el derrotero a seguir en materia de solución de conflictos derivados de la relación contractual. Así, si la cláusula establece que “su contenido y función económica no puede ser asimilada a ninguna otra forma contractual”, pues entonces no puede ser asimilado el contrato a ninguna a otra forma contractual; si la cláusula establece que el objetivo del contrato es permitirle al Concesionario la mera tenencia de la unidad comercial, por un tiempo determinado bajo “los requisitos, condiciones y plazos de obligatorio cumplimiento”, pues debe entenderse que eso es lo que quisieron las partes y es así como se debe interpretar y aplicar el contrato.

Los contratos innominados son el claro ejemplo de las implicaciones y alcances del principio de la autonomía de la voluntad contractual inspirado en la célebre frase de la revolución francesa *laissez faire- laissez passer*. Conforme a este principio, siempre que los particulares no violen la ley, el orden público y las buenas costumbres, pueden celebrar los contratos que les plazca y que más convenga a sus intereses, determinar sus efectos y duración, estén o no reguladas estas convenciones por la ley. La mayor parte de las normas consignadas en la reglamentación de los contratos son supletorias de la voluntad de los contratantes, aquellas se aplican en caso de silencio o cuando estos no han dispuesto otra cosa, ya que pueden atribuir a las convenciones efectos diversos, ampliarlos o recortarlos. Por otra parte, todo cuanto los contratantes estipulen dentro del muy amplio radio de acción que se les otorga tiene para ellos la misma fuerza obligatoria que la ley. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, dice el artículo 1602 del Código Civil.

Comparte plenamente este Tribunal el criterio que en igual sentido aplicó el árbitro Jorge Enrique Crespo, para resolver el conflicto que le tocó en turno frente a este mismo tipo de contratos de concesión para la explotación de locales del Centro Comercial Jardín Plaza. En el laudo arbitral que puso fin a la controversia debatida ante él, el Dr. Crespo expresó: “*A las partes les es dado delinear sus convenciones. La voluntad constituye la esencia misma del negocio; por consiguiente, si las propuestas dan definiciones sobre la concesión, la concedente y el concesionario, al igual que sobre la contraprestación, la prima y la entrega del inmueble, sin la existencia de conceptos ambiguos comparativamente con sus cláusulas, solo le es posible a este Tribunal de Arbitramento entender que en tal sentido debe obrar el querer de las partes.*”⁹

Entendido lo anterior, procederá este Tribunal a resolver el conflicto puesto a su consideración interpretando las cláusulas que las partes contratantes convinieron al celebrar los contratos de concesión que las unen.

6.2. De objeto múltiple

En forma no del todo coincidente, como que así resulta de los hechos de la demanda, de sus contestaciones y de la manera como expresamente se le denominó, las partes utilizan la calificación de “Concesión” para referirse a la naturaleza del contrato celebrado. De su simple lectura resulta incuestionable que el acuerdo entre las partes, plasmado bajo tal acápite, comprende obligaciones de diversa naturaleza, las más, es cierto, a cargo de los concesionarios, pero en todo caso válidamente pactadas.

6.3. Tratos preliminares

⁹ Laudo Arbitral de fecha 5 de febrero de 2009 proferido por el árbitro único Jorge Enrique Crespo Botero para dirimir las controversias entre Adriana González y otros Vs Fiduciaria Corficolombiana S.A. como vocera y administradora del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101.

Los hechos son coincidentes en admitir que la convocante invitó a los convocados a actuar como concesionarios de unidades comerciales en el Centro Comercial Jardín Plaza de Cali, invitación que consta en las ofertas comerciales que obran en el expediente.

Durante el lapso transcurrido entre cada oferta y la aceptación de la misma para configurar la celebración del contrato, resulta relevante analizar lo ocurrido en relación con el texto final del modelo utilizado, pues aunque no se debate el proceso de formación del contrato, sí argumentan algunos de los convocados que se les habrían incumplido promesas verbales que se les anunciaron en el proceso de negociación, las cuales, muy a su pesar, no quedaron plasmadas en las cláusulas finales. En efecto, los convocados en su gran mayoría sostienen que el modelo de contrato fue impuesto unilateralmente por la convocante no habiéndoseles permitido su discusión. De igual manera no se puede dejar de lado, que la gran mayoría de ellos confesaron no haber leído la oferta comercial que les fue dirigida antes de suscribir la orden de compra con la cual expresaban su consentimiento para vincularse a la relación contractual para la que fueron invitados.

El debate impone al Tribunal detenerse en el análisis sobre la manera como el negocio jurídico se formó y las consecuencias que ello podría tener en la definición de la controversia sometida a su decisión.

6.3.1. El texto contractual adoptado y la causa que motivó a los concesionarios.

En verdad es claro que los convocados representados por la Dra. Clara Isabel Agudelo cuestionan la existencia de la causa y su licitud. Sin embargo no aportaron pruebas que permitieran demostrar que las supuestas promesas preliminares incumplidas fueron el motivo que los indujo a celebrar los contratos, como tampoco nada advierte el Tribunal que pudiera darles la razón. Ahora bien, repasando el contenido de las declaraciones y documentos que hacen parte del acervo probatorio, se concluye que las referidas promesas fueron negadas por la señora Sandra Tenorio, con quien los convocados agotaron el proceso de negociación previa.

Por otro lado se observa que ninguno de los convocados aportó prueba que indicara que en el proceso previo a la celebración de los contratos, hubiera exigido que los temas materia de las promesas hicieran parte de sus cláusulas, como tampoco demuestran que tales promesas hubiesen sido consideradas por ellos como variables fundamentales para analizar la viabilidad del negocio. No existe en el expediente evidencia alguna que puede siquiera sugerir que la referidas promesas hubiesen hecho parte importante de los numerosos temas que se discutieron entre las partes en el proceso de llegar a un acuerdo. Por consiguiente, la no inclusión de algunas de esas variables en las cláusulas del contrato las dejaron con el mero carácter de antecedentes del negocio, sin que parezca posible asignárseles otro significado ni resulte necesario ir más adelante.

De hecho, el poco interés mostrado por los convocados por conocer el texto que les fue puesto a su alcance, demuestra que tales supuestas promesas previas para nada constituyeron un factor determinante en la formación de su consentimiento. Y eso constituye y define el alcance de su vínculo contractual. Máxime si advierten, como lo hicieron en este caso y se verá en distintos apartes que, en cualquier caso, el texto del contrato recogía de manera integral los acuerdos a que habían llegado y sustituía cualquier otro acuerdo o compromiso que hubiera podido precederlo.¹⁰

6.4. De adhesión o de libre discusión

La siguiente consideración, que estima necesario hacer el Tribunal, se refiere a la tradicional diferencia establecida por la doctrina y la jurisprudencia entre los contratos de libre discusión o “de buenas a buenas”, como también se calificaban y los que se conocen como “contratos de adhesión”.

Los primeros suponen una discusión pausada sobre la forma de regular una relación vinculante, entre personas que se presumen situadas en el mismo plano de igualdad, como consecuencia de la cual, se llega a una fórmula satisfactoria para ambas partes. Cuando se trata de contratos a título oneroso, el proceso de formación supone reconocer, por regla general, una relación conmutativa en la cual cada parte entiende que obtendrá una razonable ventaja económica frente a la que, a su turno, tendrá su contraparte. Hay implícito un equilibrio, eminentemente subjetivo, entre las prestaciones recíprocas que las partes asumen, pero formado, naturalmente, en un contexto objetivo que se imagina estable y que en caso de alterarse, por circunstancias sobrevinientes e imprevistas, puede hacer surgir el derecho a que se reconozca que, como consecuencia de ellas, el inicial equilibrio se ha alterado en materia grave y debe ser, entonces, recompuesto, so pena de enriquecer injustamente a una parte en detrimento de la otra.

Los contratos de adhesión o por adhesión, suponen la clara primacía de una de las partes en la génesis de los mismos, como que es ella la que los redacta y propone, de manera que a los interesados solo les queda la

¹⁰ Ver Cláusula vigésima de cada uno de los contratos.

opción de aceptarlos *in integrum* o abstenerse de contratar. En ese entendido es evidente que las cláusulas surgen de la iniciativa de quien redacta el contrato. Sin que pueda descartarse que en la contratación individual pueda ocurrir también que la primacía de una de las partes, conduzca, en la práctica, a que ello suceda.

En los contratos de concesión que celebró la concedente convocante con los concesionarios convocados, ciertamente se observa que fue la primera la que propuso los términos del contrato a celebrar, conclusión a la que se llega sin mayor hesitación pues son coincidentes las partes, y así se deriva de lo que se observa, que fue ella la que en la oferta mercantil plasmó los términos del contrato que invitaba a celebrar. Ahora bien, según lo manifestado por la señora Sandra Tenorio en su declaración, la concedente sí entraba en un proceso de negociación de las cláusulas contractuales con los potenciales concesionarios, de tal suerte que aunque los contratos de concesión tienen una estructura idéntica, los elementos esenciales del mismo fueron objeto de negociación en cada uno de los casos. En efecto la asignación de los locales fue el producto de un proceso de escogencia y negociación (ninguno de los concesionarios afirmó que le haya impuesto un local distinto al de su gusto). De igual manera el precio de las primas y el valor de las contraprestaciones son diferentes en cada caso, así se advierte tanto en el contenido de los contratos que obran en el expediente como en el dictamen pericial. Adicionalmente, en el testimonio rendido por el señor Diego Sardi, solicitado por el apoderado de Palca S.A.S., éste corrobora que su ingreso al centro comercial fue precedido de una intensa etapa de negociación.¹¹

El Tribunal Superior de Cali en providencia a través de la cual declaró infundado el recurso de anulación contra el Laudo proferido por el Dr. Diego Saldarriaga, quien resolvió el conflicto presentado entre Fiduciaria Corficolombiana S.A. como vocera y administradora del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101 y Smartcell de Colombia Ltda. derivado del contrato de concesión celebrado en relación con locales del Centro Comercial Jardín Plaza, expresó: *"En el literal b) anterior está el quid para resolver el problema acerca de si el contrato de concesión celebrado con Smartcell Ltda. es o no un contrato de adhesión. Si en éste, por definición, no cabe discusión ninguna, porque se acepta o se rechaza in integrum, mientras que la oferta permite una contraoferta, la conclusión es obvia, el contrato que nace de las llamadas tratativas previas (oferta mercantil y aceptación) no es un contrato de adhesión, lisa y llanamente porque el destinatario puede distinguir todas o una cualquiera de las cláusulas, condiciones o términos de la oferta, o contrapropuesta que, para que dé paso al contrato buscado requiere que el primer oferente sea quien ahora acepte las modificaciones. Por lo tanto, cabe la discusión y, por ende, no puede afirmarse que estemos frente a un contrato de adhesión. El hecho de que el Apoderado de la convocante hubiera "reconocido" que el presente caso es un contrato de adhesión ni quita ni pone, porque la esencia y la naturaleza de un contrato no son susceptibles de confesión, o son o no lo son por querer legal, mas no por decisión de los contratantes. Sí esto es así, como en efecto lo es, la discusión planteada en este punto fracasa y no abre la posibilidad de anular el laudo"*¹²

Lo anterior permite al Tribunal concluir, que no obstante la activa participación de la concedente en el diseño de las cláusulas del contrato de concesión, el mismo no constituye un contrato por adhesión.

6.5. Reglas de interpretación de los contratos

Por último y en este propósito de enmarcar doctrinariamente el entorno dentro del cual se contrató, debe recordarse que ya desde el Código Civil y antes de que las nociones de contratación masiva irrumpieran como realidad de los mercados, se consagraron normas sabias de interpretación de la ley y los contratos, invocables a veces también aquellas en el estudio de los negocios jurídicos para darle sentido a la previsión legal según la cual "todo contrato legalmente celebrado es ley para las partes"¹³

¹¹ **DR. DIEGO SUAREZ ESCOBAR**-Apoderado parte Convocante.

Informe al señor árbitro si a su representada le fue permitido entrar en un proceso de negociación acerca de los términos del contrato o sencillamente esos términos le fueron totalmente impuestos y ustedes no tuvieron una alternativa distinta que aceptarlos.

SR. DIEGO SARDI DE LIMA-Testigo.

(...) Estuvimos por fuera del centro comercial yo diría que alrededor de dos años, tendría que revisar las fechas, pero desde que salimos de HOMECENTER hasta que volvimos a entrar al centro comercial yo creo que pasaron alrededor de 2 años y el contrato sí fue totalmente negociable, creo que en idas y venidas pasaron 4 ó 5 idas y venidas donde nosotros tachábamos una cláusula, el centro comercial ponía otra, ellos nos pedían otra o ponían otra, negociábamos el área donde está el local, negociábamos el área del tamaño de la inversión, negociábamos el área de la administración porque hay un área que no es nuestra (...) pero darle respuesta concreta, sí tuvimos posibilidad de negociar y por ende así lo hicimos. (Ver páginas 10, 11 y 12 de la desgrabación del testimonio).

¹² Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali. Sala Civil de Decisión. Providencia de 4 de agosto/2009. Radicación #2009-0006. Magistrado Ponente. Dr. Julio Cesar Cabrera Realpe.

¹³ Artículo 1602 del C.C

Aunque son de elemental conocimiento, parece ilustrativo transcribir las que, en sentir del Tribunal, podrían imaginarse de más útil aplicación en la controversia sometida a su decisión:

"Las palabras de la ley se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal." (Art. 28 C.C.)

"Las palabras técnicas de toda ciencia o arte se tomarán en el sentido que les den los que profesan la misma ciencia o arte; a menos que aparezca claramente que se han formado en sentido diverso." (Art. 29 C.C.)

"El contexto de la ley servirá para ilustrar el sentido de cada una de sus partes, de manera que haya entre todas ellas la debida correspondencia y armonía.

"Los pasajes oscuros de una ley pueden ser ilustrados por medio de otras leyes, particularmente si versan sobre el mismo asunto." (Art. 30 C.C.)

"Conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras." (Art. 1618 C.C.)

"El sentido en que una cláusula puede producir algún efecto, deberá preferirse a aquel en que no sea capaz de producir efecto alguno." (Art. 1621 C.C.,)

"En aquellos casos en que no apareciere voluntad contraria, deberá estarse a la interpretación que mejor cuadre con la naturaleza del contrato." (Art. 1621 C.C.)

"Las cláusulas de un contrato se interpretarán unas por otras, dándosele a cada una el sentido que mejor convenga al contrato en su totalidad. Podrán también interpretarse por las de otro contrato entre las mismas partes y sobre la misma materia. O por la aplicación práctica que hayan hecho de ellas ambas partes, o una de las partes con aprobación de la otra parte." (Art. 1622 C.C.)

"No pudiendo aplicarse ninguna de las reglas precedentes de interpretación, se interpretarán las cláusulas ambiguas a favor del deudor. Pero las cláusulas ambiguas que hayan sido extendidas o dictadas por una de las partes, sea acreedora o deudora, se interpretarán contra ella, siempre que la ambigüedad provenga de la falta de una explicación que haya debido darse por ella." (Art. 1624 C.C.)

7. PROCEDIMIENTO DE CONSTITUCION Y REFORMA DE CONTRATOS FIDUCIARIOS. ALCANCE DE LAS FACULTADES DEL TRIBUNAL.

Se discute por parte de una de las apoderadas de los convocados la eventual inexistencia del contrato de Fiducia que dio nacimiento al Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, bajo el argumento de que las diferentes modificaciones realizadas a través de documentos privados suscritos entre el fideicomitente y la fiduciaria no cumplen con la formalidad de la Escritura Pública, requisito que a su juicio resulta esencial para el nacimiento a la vida jurídica de cada acto en particular. Argumenta de igual manera que además de la Escritura Pública, cada uno de tales actos de modificación debió haberse registrado a la luz de lo dispuesto por el Decreto Ley 1270 de 1970. Así mismo, la apoderada cuestiona la facultad que tendría la sociedad Fiduciaria del Valle S.A., hoy Fiduciaria Corficolombiana S.A. para celebrar contratos de concesión de locales comerciales en épocas en que el objeto del contrato de fiducia mercantil no preveía tal posibilidad.

Para desatar este entuerto sea lo primer indicar que la Superintendencia Financiera de Colombia a través de Concepto No. 2003018295-1 de mayo 23 de 2003 señaló sobre esta solemnidad lo siguiente: "En tal sentido cabe señalar en cuanto a la celebración del contrato de fiducia que ni el Código de Comercio ni tampoco el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero -EOSF- exigen el cumplimiento del requisito de solemnidad para su perfeccionamiento, salvo que en tratándose de la transferencia de bienes sometidos a registro ellos deban sujetarse a tal formalidad sin que sea necesario documentarla por escritura pública.

En efecto, el numeral 2º del artículo 146 del EOSF y el Decreto 847 de 1993 que reglamenta dicho numeral expresamente preceptúan:

"Artículo 146. NORMAS GENERALES DE LAS OPERACIONES FIDUCIARIAS

1. (...)

2. Solemnidad en los contratos de fiducia mercantil. Las sociedades fiduciarias podrán celebrar contratos de fiducia mercantil sin que para tal efecto se requiera la solemnidad de la escritura pública, en todos aquellos casos en que así lo autorice mediante norma de carácter general el Gobierno Nacional.

3. Publicidad de los contratos de fiducia mercantil. Los contratos que consten en documento privado y que correspondan a bienes cuya transferencia esté sujeta a registro deberán inscribirse en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio con jurisdicción en el domicilio del fiduciante, sin perjuicio de la inscripción o registro que, de acuerdo con la clase de acto o con la naturaleza de los bienes, deba hacerse conforme a la ley.

(...)

Decreto 847/93

Art. 1º. Los contratos de fiducia mercantil que celebren las sociedades fiduciarias no requerirán de la solemnidad de la escritura pública cuando los bienes fideicomitidos sean exclusivamente bienes muebles.

De conformidad con el artículo 16 de la Ley 35 de 1993, si la transferencia de la propiedad de los bienes fideicomitidos se halla sujeta a registro, el documento privado en que conste el contrato deberá registrarse en los términos y condiciones señalados en el precepto citado".

De igual manera, en tratándose de la modificación o adición del contrato de fiducia ha de estarse a lo pactado al respecto en el acto constitutivo así como al cumplimiento de la formalidad, a que se refieren las normas citadas, en caso de que, por ejemplo, se incorporen al patrimonio autónomo bienes sujetos a registro.

En tal sentido, las partes intervinientes en el contrato de fiducia están facultadas, en virtud de la autonomía negocial de que gozan, para ampliar o modificar el plazo pactado en el mismo, siempre que dicho término no exceda los máximos legales establecidos en la ley (tal como más adelante se expondrá), ampliación cuyos efectos también serán de resorte de las mismas tanto en la forma de estipulación como en la manera que debe ejecutarse la misma."

El anterior concepto, el cual es recogido en concepto que la misma superintendencia dirigió a la Abogada Agudelo de Zúñiga (Anexo No. 3 del escrito con el que la convocante descurre las excepciones el 14 de septiembre de 2009), coincide de manera armónica con el sentir del Tribunal sobre esta discusión. En verdad, la Escritura Pública es un requisito *ad substantiam actus* en los contratos de fiducia mercantil cuando los bienes fideicomitidos son inmuebles. En otras palabras si el acto contenido en el documento no comporta la transferencia de dominio de un bien raíz, la exigencia de la Escritura Pública desaparece.

Análisis equivalente debe hacerse respecto del argumento conforme al cual cada acto que implique la modificación del contrato de fiducia que nació con el aporte a título de fiducia mercantil de un inmueble, además de estar contenido en escritura pública debe registrarse en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria. El tribunal advierte que la modificación del nombre, del objeto o del plazo de un contrato de fiducia no implicar *per se* la modificación o alteración del derecho de dominio sobre el inmueble o inmuebles fideicomitidos, como tampoco significa que se haya constituido o alterado un derecho real sobre los mismos. En consecuencia el acto no requiere ser registrado.

De otro lado es necesario entrar a considerar si en el caso que le corresponde decidir puede el tribunal pronunciarse sobre la existencia o nulidad del contrato de fiducia mercantil que dio origen al hoy Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101. La respuesta se encuentra en el análisis que contiene el numeral 1 del presente capítulo en el cual se destacó los precisos límites que la ley señala a los árbitros para el ejercicio de su función judicial, límite que está determinado por el alcance de la cláusula compromisoria. De esta manera el Tribunal no puede vincular a personas que no han suscrito el acuerdo que contiene el pacto arbitral; no puede decidir sobre la existencia o validez de contratos ajenos a dicha cláusula; así como tampoco se puede ocupar de temas que no hayan sido delimitados por los hechos y pretensiones de la demanda.

Lo dicho impone entonces la siguiente conclusión: a pesar de que el tribunal no comparte el argumento relacionado con la ausencia de solemnidades en los actos jurídicos que incorporan la modificación del contrato de fiducia mercantil que dio nacimiento al fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, es de mayor entidad su decisión en cuanto a que se encuentra impedido legalmente para pronunciarse sobre la existencia o nulidad de tales actos, en tanto en cuanto, tal comportamiento constituiría un desborde a sus facultades jurisdiccionales. Bajo tal línea de análisis el tribunal sin más, presumirá válidos, para todos los efectos legales los diferentes actos jurídicos por medio de los cuales fue modificado el contrato de fiducia mercantil reiteradamente mencionado.

Ahora bien, cosa distinta es el análisis de la posibilidad que tenía la sociedad fiduciaria para celebrar contratos de concesión con los convocados cuando aún no se había modificado el objeto del contrato de fiducia mercantil. En efecto, tal análisis sí resulta procedente dado que el mismo tiene relación con las facultades de una de las partes en la celebración del contrato, circunstancia ésta que vincula la capacidad legal del fiduciario para celebrar actos jurídicos que comprometen los bienes del patrimonio autónomo.

Dispuso la cláusula primera de la Escritura Pública No. 2101 de 2003 otorgada en la Notaría Primera de Cali, lo siguiente: "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 impliquen 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 SJ.". (Subrayas ajenas al texto original).

Basada en esta redacción infiere la Dra. Agudelo la ausencia de facultades de la fiduciaria para presentar ofertas mercantiles destinadas para la celebración de contratos de concesión. Sugiere la abogada que la fiduciaria excedió los límites de sus facultades legales y que en consecuencia los actos jurídicos celebrados bajo el imperio de tal desborde no existirían, no existiendo por tanto las obligaciones cuyo incumplimiento se achaca a sus clientes en la demanda.

Analizado con detenimiento el texto de la estipulación antes transcrito, se evidencia que ciertamente el mismo no faculta de manera expresa a la fiduciaria para celebrar contratos de concesión, sin embargo, observa el tribunal que la redacción de la cláusula tampoco excluye tal posibilidad en la medida que los términos utilizados para su confección son los suficientemente amplios para considerar tal posibilidad. Veamos por qué: dice la cláusula en cuestión que constituye objeto del contrato "que LA FIDUCIARIA administre, como titular del derecho de dominio de los inmuebles fideicomitidos, permitiendo su disposición y utilización en Proyectos de desarrollo urbanístico". El centro Comercial Jardín Plaza es sin duda un proyecto de carácter urbanístico, siendo igualmente claro que cada uno de los contratos de concesión permiten a los concesionarios la tenencia con fines de explotación, que no es otra cosa que la "utilización" de los espacios comerciales de propiedad del fideicomiso que hacer parte del referido proyecto inmobiliario.

Es igualmente importante resaltar que no se aportaron pruebas que demostraran que en el momento en que se celebró cada uno de los contratos de concesión los concesionarios convocados a este tribunal hayan expresado dudas sobre las facultades del fiduciario para pactar en nombre del fideicomiso. De hecho tampoco existe evidencia de que los fideicomitentes en el contrato de fiducia mercantil, hayan desconocido los contratos celebrados por la fiduciaria, de hecho la reforma del objeto del fideicomiso contenida en la "Escritura Pública No. 2293 del 3 de junio de 2.005 de la Notaría Primera del Círculo de Cali, constituye clara manifestación de voluntad con efectos probatorios por disposición del artículo 258 del Código de Procedimiento Civil, no arrojando dudas sobre la existencia del consentimiento de los fideicomitentes, norma que superaría los supuestos escollos de las formas solemnes y de la cronología del suceso de los hechos en el tiempo"¹⁴.

Si en gracia de discusión la fiduciaria hubiera actuado con extralimitación de funciones, tales actos no afectarían los intereses de los concesionarios sino los de la sociedad fideicomitente, quien vería involucrados sus intereses en actos jurídicos ajenos a los que constituían su deseo al momento de celebrar el fideicomiso. Eso indica, a juicio de este tribunal, que los convocados no están legitimados para desconocer la validez de los contratos de concesión que ellos conscientemente celebraron, bajo el argumento de que la fiduciaria habría actuado por fuera de las previsiones del contrato de fiducia, a este respecto resulta oportuna la siguiente cita jurisprudencial: "Para mayor claridad no se cierra el presente capítulo sin advertir que si efectivamente hubo mandato de Ernestina a Restrepo, ellos dos y no personas extrañas a ellos serán quienes determinen, arreglen y en su caso contiendan sobre el cumplimiento o el incumplimiento de ese mandato, cuentas, etc.; y que los terceros extraños a ese mandato no pueden prevalerse ni de la existencia de éste ni de su incumplimiento para esquivar obligaciones contraídas personalmente con quien, hubiera o no ese mandato real o supuesto, contrató en nombre propio. Y del propio modo las situaciones atañedoras al mandato sobre los señores Acostas padre e hijo son para ventilarlas entre ellos dos y en su lugar y día. Se anota una vez más que el presente pleito no versa sobre esos mandatos en sí ni sobre esas relaciones y consecuencias entre cada mandante y mandatario."¹⁵

Establecido lo anterior, el Tribunal no encuentra razones de orden legal que lo lleven a concluir que los contratos de concesión sobre las unidades comerciales que integran el Centro Comercial Jardín Plaza de Cali, celebrados antes del otorgamiento de la Escritura Pública No. 2293 del 3 de junio de 2.005 de la Notaría Primera del Círculo de Cali, generen obligaciones que resulten inoponibles a los convocados.

¹⁴ Laudo Arbitral que puso fin a las controversias entre Adriana González y otros vs Fiduciaria Corficolombiana S.A. como vocera del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101. Arbitro Único Jorge Enrique Crespo Botero. 5 de febrero de 2009. Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Cali.

¹⁵ Casación del 27 de julio de 1936. G. J. No. 1914, pág. 86.

8. PODERES ESPECIALES, FORMALIDADES Y RATIFICACIÓN

Forma parte de la intensa argumentación de la apoderada de algunos de los convocados que los poderes otorgados a Sandra Tenorio o a Central Control S.A., no tienen la virtud de acreditar adecuadamente la representación de FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A. (antes Fiduvalle S.A.) como vocera del FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL JARDIN PLAZA 2101 bien porque los mismos no fueron claros en su redacción al identificar el nombre de la fiduciaria o del fideicomiso, ora porque no en todos los casos se hizo expresa la designación de Central Control S.A. como apoderada mencionándose únicamente el nombre de Sandra Tenorio, todo ello para concluir que con semejante cantidad de errores los contratos que fueron celebrados teniendo tales poderes como instrumentos de representación, no pueden haber generado para sus clientes obligaciones que estuvieran obligados a cumplir.

No obstante el esfuerzo desplegado por la abogada, el Tribunal no encuentra en tales errores, que de hecho existen, gravedad tal que merezca para sus clientes el beneficio de exonerarlos de cumplir con sus compromisos contractuales. Las siguientes son las razones de esta conclusión:

- A) Ha establecido la jurisprudencia que la discusión sobre el alcance y los límites de un poder o mandato es un tema que incumbe a mandante y mandatario y que por tanto no resulta admisible que terceros que han contratado con el mandatario pretendan beneficiarse de las posibles discrepancias de los primeros para obtener beneficios económicos y legales. A este respecto reitera el tribunal la siguiente cita jurisprudencial: "Para mayor claridad no se cierra el presente capítulo sin advertir que si efectivamente hubo mandato de Ernestina a Restrepo, ellos dos y no personas extrañas a ellos serán quienes determinen, arreglen y en su caso contiendan sobre el cumplimiento o el incumplimiento de ese mandato, cuentas, etc.; y que los terceros extraños a ese mandato no pueden prevalecerse ni de la existencia de éste ni de su incumplimiento para esquivar obligaciones contraídas personalmente con quien, hubiera o no ese mandato real o supuesto, contrató en nombre propio. Y del propio modo las situaciones atañedoras al mandato sobre los señores Acostas padre e hijo son para ventilarlas entre ellos dos y en su lugar y día. Se anota una vez más que el presente pleito no versa sobre esos mandatos en sí ni sobre esas relaciones y consecuencias entre cada mandante y mandatario."
- B) No existe prueba en el plenario de que la sociedad FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A. (antes FIDUVALLE S.A.) en su condición de vocera del fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101, haya desconocido su vinculación como parte concedente en todos los contratos de concesión celebrados. La sola convocatoria a este tribunal constituye una convalidación de la representación que en el acto de celebración de cada contrato hizo Central Control S.A.
- C) Los convocados siempre han reconocido a la sociedad fiduciaria en su condición de vocera del aludido fideicomiso como su contraparte contractual. Evidencia de tal reconocimiento es el hecho de que gran parte de ellos convocaron a Fiduciaria en tal condición a un tribunal de arbitramento en el que se pretendió la declaratoria de inexistencia de sus contratos de concesión, tribunal que conoció y falló el árbitro Francisco Chávez.
- D) Existe en el expediente prueba de que la totalidad de los poderes con los que actuó Central Control S.A. para celebrar en nombre de la fiduciaria como vocera del fideicomiso los contratos de concesión, fueron ratificados de manera expresa por Fiduciaria Corficolombiana S.A. (Anexo No. 24 de la convocatoria). No comparte el tribunal la teoría de la apoderada Agudelo en el sentido de que la ratificación en comento carece de validez legal por afectar ella los intereses de sus representados. Y es que no puede aceptarla porque no se puede considerar como afectación a los intereses de sus clientes la celebración de un acto jurídico orientado a despejar dudas, el cual, lejos de afectar a las partes, contribuyó a dar estabilidad a los contratos. No puede considerarse como una afectación a los intereses de los convocados la celebración de un acto que les impide desconocer sus obligaciones contractuales.
- E) Si en gracia de discusión se aceptara que ninguno de los poderes con los que actuó Central Control S.A. y/o Sandra Tenorio tienen defectos legales insoslayables, se habría configurado una agencia oficiosa, con actos jurídicos que sin duda alguna fueron ratificados expresa y tácitamente por la sociedad fiduciaria.

Por lo antes expuesto, el Tribunal no encuentra razón de orden legal que le impida reconocer plena validez a los poderes utilizados por la parte concedente para la celebración de cada uno de los contratos de concesión.

9. DE LA CARGA DE LA PRUEBA EN LOS PROCESOS DE RESPONSABILIDAD CIVIL

Es este un proceso declarativo de responsabilidad civil contractual. Los hechos del escrito de convocatoria señalan que los convocados han incumplido las obligaciones derivadas de contratos de concesión que ellos celebraron válidamente con la sociedad convocante que actúa en el plenario en su condición de vocera legal del

fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101. Para resolver el conflicto, el Tribunal procederá analizar cada una de las pruebas aceptadas, decretadas y practicadas para establecer hasta dónde las partes cumplieron con las cargas que en materia probatoria les impone la ley procesal para este tipo de trámites.

El Doctor Jorge Suescún Melo, en materia de cargas probatorias en la responsabilidad civil contractual afirma: "Como quiera que la base de la responsabilidad civil contractual es el incumplimiento de una obligación preestablecida, vale decir, pactada entre el acreedor demandante y el deudor demandado, es imprescindible que aquél pruebe la existencia de dicha obligación, para lo cual deberá acreditar que un contrato fue celebrado entre las partes mencionadas y que en él se dispuso el nacimiento de la prestación o de la abstención cuya inobservancia se alega.

Esta exigencia probatoria se deduce de las reglas sobre la carga de la prueba, las que exigen del actor la demostración de los elementos constitutivos de su pretensión, principio consagrado expresamente por el artículo 1757 del Código Civil, el cual dispone que "incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquellas o ésta". Se infiere, entonces, que al acreedor que demanda le corresponde probar el contrato y sus efectos esto es, las obligaciones asumidas por el deudor y sus derechos correlativos.

De ahí que se diga "uno de los presupuestos de esta responsabilidad es la existencia precedente de un contrato o de una obligación surgida entre las partes" [Casación Civil del 10 de diciembre de 1999].

Por tanto, el demandante que se dice acreedor debe probar de donde proviene el derecho que dice violado y cuál es su contenido y alcance. Por ello la doctrina señala que "el acreedor siempre ha de señalar y comprobar los hechos fundamentales de su título, el negocio celebrado, la sentencia ejecutoriada, las circunstancias legales, en fin, la fuente de su derecho [Fernando Hinestrosa. Curso de obligaciones. Universidad Externado de Colombia. P. 423]."¹⁶

Los Anexos 21 a 60 de la demanda demuestran la existencia de los contratos de concesión celebrados entre la parte convocante y todos y cada uno de los convocados. Dichos contratos están plagados de derecho y obligaciones correlativas entre las partes, estando claro a juicio de este tribunal que la convocante ha cumplido con su deber legal de probar la existencia de la fuente de obligaciones que dice incumplida. Adicionalmente, los incumplimientos de que acusa a su contraparte, además de estar contenidos en diversos medios probatorios, fueron confesados por los convocados en los interrogatorios de parte. De hecho en los alegatos de conclusión que presentaron oralmente, las apoderadas de los convocados reconocieron que sus representados se apartaron del cumplimiento de las obligaciones contractuales, desde luego justificando tal afirmación con los medios de defensa que invocaron.

Probada la existencia de las obligaciones y el incumplimiento de las mismas, procede el tribunal a analizar las excepciones presentadas los por los apoderados de los convocantes para determinar si la mismas han de prosperar o no.

10. ANALISIS Y DECISIÓN SOBRE LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO PRESENTADAS POR LOS APODERADOS DE QUIENES INTEGRAN LA PARTE CONVOCADA.

10.1. Excepciones presentada por la apoderada de los convocados LILIANA PEREZ BRAVO, ESPERANZA GARCÍA AYALA, GUSTAVO RAMIREZ RIVERA, JULIANA ALVARADO SUAREZ, LUIS ARTURO ARIAS CARDONA, LUZ NELLY PRIETO JIMÉNEZ, MARIA OFELIA RUIZ ALVARDO, MIRYAM STELLA ACEVEDO DE ZAMORANO, GRANADA FARÓ LTDA., CALZADO ITALPELL Y CIA. LTDA., LA PLATERIA LTDA.

La abogada Clara Isabel Agudelo, ha propuesto como excepciones de mérito a favor de sus representados las que ha denominado:

10.1.1. EXISTENCIA DE CAUSAL DE RECHAZO DE PLANO DE LA DEMANDA, POR FALTA DE JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA DEL SEÑOR ÁRBITRO PARA CONOCER DE LA PRESENTE CONVOCATORIA.

Acerca de esta manifestación, ha sido suficientemente explícito el Tribunal, no sólo en este laudo, sino además en todas las etapas procesales en que estos convocados, a través de su apoderada han abordado el tema, de afirmar y reafirmar la competencia que le asiste para conocer y decidir sobre el texto integral de la convocatoria presentada por FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL JARDIN PLAZA 2101, por lo que sobra cualquiera otra consideración adicional.

¹⁶ Jorge Suescún Melo. Derecho Privado Tomo I. Segunda Edición. Universidad de Los Andes. Legis. 2005. Página 261.
Página **73** de **90**

No prospera esta excepción.

10.1.2. PRELACIÓN DEL CONTRATO REALIDAD SOBRE EL CONTRATO SIMULADO.

El artículo 1501 del C.C. define qué es lo que se debe entender como elementos esenciales de un contrato, para indicar que “son de la esencia de un contrato aquellas cosas, sin las cuales, o no produce efecto alguno, o degeneran en otro contrato diferente”. Ello significa que la ausencia de elementos esenciales no necesariamente conduce a la inexistencia de un contrato como acto jurídico generador de obligaciones, sino que puede ocurrir que la ausencia de uno o varios de estos elementos, conviertan el contrato en uno diferente al pretendido por las partes al momento de su celebración. Un ejemplo de ello es el contrato de arrendamiento que se pacta sin remuneración a cargo del arrendatario: en este caso siendo el precio un elemento esencial, la ausencia de pacto en relación con el mismo no hace que la convención desaparezca del mundo jurídico, sino que simple y llanamente se entenderá para todos los efectos lo que los contratantes quisieron celebrar fue un contrato de comodato. Así, la ausencia del elemento esencial “precio” no torna en inexistente el arrendamiento sino que lo convierte en otra figura jurídica, en la que en todo caso subsisten compromisos a cargo del tenedor de la cosa tales como conservarla, repararla y restituirla a la terminación del contrato. Además surge un nivel de responsabilidad mayor que el que tendría en calidad de arrendatario, esto es, que responde hasta por la culpa levisima en la custodia y conservación de la cosa.

Dice la apoderada autora de esta excepción que las partes simularon un contrato de arrendamiento, dándole la forma de un contrato de concesión, razón por la cual eventualmente este tribunal tendría que inhibirse al momento de producir el fallo.

No comparte el tribunal semejante apreciación por las siguientes razones: (1) El análisis de la naturaleza del contrato contenido en el numeral 6 de este capítulo permite concluir que para las partes no existió duda en torno al tipo de contrato que decidieron celebrar. Tan cierto es ello que hicieron expreso su entendimiento al convenir el contenido del literal d) del punto D) de las consideraciones del contrato, en el que indicaron que entendían estar celebrando un contrato diferente al de arrendamiento, y en particular convinieron que al mismo no se le aplicarían las normas de otros contratos, excluyendo de manera específica el de arrendamiento. En otros términos, la interpretación adecuada de esta estipulación señala que los contratantes siempre tuvieron claro que entre ellos no se estaba formando una relación contractual de arrendamiento. (2) Que no se trata de un contrato de arrendamiento se deduce igualmente de los derechos y obligaciones que emanan del contrato de concesión, dado que los mismos no hacen referencia únicamente a la tenencia de la cosa y al pago de una contraprestación económica a cambio de ello, sino que contiene otra cantidad de estipulaciones ajenas a la modalidad del arrendamiento, como por ejemplo que el propietario del centro comercial pueda introducir modificaciones al mismo sin pedir autorización, que el concedente tenga derecho de fiscalización sobre los ingresos del concesionario, que el concesionario deba pagar una prima como un estipendio para poder acceder al uso de los locales; la restricción al tipo de uso que se debe hacer del inmueble, la posibilidad de imponer sanciones o multas, la necesidad de cumplir reglamentos internos, entre otras. (3) Aún si se concluyese que se trata de un contrato de arrendamiento, y no será esa la conclusión, el árbitro está plenamente facultado para conocer de este caso y fallarlo en virtud del principio de la autonomía de la cláusula compromisoria¹⁷, conforme al cual el tribunal de arbitramento está facultado para conocer y decidir de todo conflicto derivado del contrato en el que ella se involucra, así su decisión condujera a extinguirlo o a dotarlo de una naturaleza diferente. De otro lado, tiene claro el tribunal que, aún si los contratos de los que emerge la discusión puesta a su consideración fueran de arrendamiento, subsistiría su facultad legal de pronunciarse para resolver cualquier conflicto surgido a su alrededor, ello por cuanto el artículo 222¹⁸ del Decreto 1818 otorga a los tribunales de arbitramento la facultad de decidir sobre conflictos surgidos de contratos de arrendamiento.

Surge con singular relevancia la conclusión de que esta “excepción” no tiene realmente como propósito demostrar la inexistencia de las obligaciones a cargo de los representados por la Dra. Agudelo, como tampoco constituye ella una demostración de la configuración de causal eximente de responsabilidad civil para sus clientes. La redacción de la excepción más parece una ratificación del compromiso adquirido por los convocados, al menos de los económicos, pues si su apoderada afirma que lo que ellos celebraron fue un contrato de arrendamiento, debe entenderse entonces que siempre asumieron la responsabilidad de pagar sumas de dinero a

¹⁷ Artículo 118... Parágrafo. La cláusula compromisoria es autónoma con respecto de la existencia y la validez del contrato del cual forma parte. En consecuencia, podrán someterse al procedimiento arbitral los procesos en los cuales se debatan la existencia y la validez del contrato y la decisión del tribunal será conducente aunque el contrato sea nulo o inexistente. (Artículo 116 de la Ley 446 de 1998 que crea el artículo 2A del Decreto 2279 de 1989).

¹⁸ Artículo 222. Contratos de arrendamiento. Las controversias surgidas entre las partes por la razón de la existencia, interpretación, desarrollo o terminación de contratos de arrendamiento podrán solucionarse a través de la justicia arbitral, pero los aspectos de ejecución que demanden las condenas en los laudos deberán tramitarse ante la jurisdicción ordinaria (artículo 114 Ley 446 de 1998).

cambio del uso de los locales del centro comercial, lo que conduce a establecer que no se demuestra una razón que los exima de cumplir.

La teoría de los actos propios

Otros aspectos del contenido de esta excepción que merece especial análisis, es la de que la simulación como excepción para liberarse de las pretensiones de la demanda, constituye una modalidad de violación al principio general del derecho conforme al cual en un proceso o en la ejecución de un contrato las personas no pueden actuar en contra de sus propios actos. La doctrina de los actos propios, es una respuesta judicial a problemas concretos y acuciantes, de origen y desarrollo gradual, jurisprudencial y doctrinal, no legislativa; que constituye una derivación inmediata y directa del principio de la buena fe, que no se discute. Lo concreto es que la buena fe no consiente el cambio de actitud en perjuicio de terceros, cuando la conducta anterior ha generado en ellos expectativas de comportamiento futuro. La regla *venire contra factum proprium nulla conceditur* se basa en la inadmisibilidad de que un litigante o contratante fundamente su postura invocando hechos que contraríen sus propias afirmaciones o asuma una actitud que lo coloque en oposición con su conducta anterior. La doctrina de los actos propios prohíbe así la sorpresa, la volubilidad en el actuar y la emboscada, preservando el ámbito del litigio judicial, pero también el de las relaciones contractuales de los cambios bruscos de conducta, sean estos culposos o malintencionados.

La excepción conforme a la cual hubo una simulación (que en todo caso sería conjunta, pues no se entiende cómo podría simular uno pero el otro no), constituye a juicio del Tribunal una configuración de la teoría de los actos propios pues es evidente que los convocantes, al menos los representados por la Dra. Agudelo, pretenderían aprovecharse de una supuesta alteración intencional del contrato convenida entre los convocados y la convocante, para ahora desconocer tal acuerdo en procura de derivar de ello un beneficio procesal de singular entidad. El Tribunal no tolerará tal comportamiento y en consecuencia No prospera esta excepción.

10.1.3. EL OBJETO SOCIAL CONTENIDO EN LA ESCRITURA 2101 DEL 26 DE MAYO DE 2003, OTORGADA POR LA NOTARÍA 1 DE CALI, NO DA CABIDA A LA CELEBRACIÓN DE CONTRATOS DE CONCESIÓN.

En el numeral 7 del presente capítulo el tribunal hizo un detallado análisis de las razones por las cuales considera que la celebración de contratos de concesión en la época en que no había sido modificado el contrato de fiducia, en nada afecta la validez de dichas convenciones por cuanto, en su opinión, si bien la redacción del objeto fiduciario inicial no comprendía de manera específica la posibilidad de celebrar contratos de concesión, no es menos cierto que el contenido de la cláusula primera de la escritura 2101, era lo suficientemente amplio como para dar cabida a figuras contractuales como la que finalmente tomó forma con la aceptación de las ofertas comerciales que fueron dirigidas a los convocados. De igual manera considera el tribunal que de existir un conflicto por la actuación de la fiduciaria por fuera de los límites del objeto del contrato de fiducia, éste no incumbe a los concesionarios sino a la fiduciaria, al fideicomitente y eventualmente a los beneficiarios.

Así, los convocados deben entender que sus compromisos contractuales son ajenos a un eventual conflicto entre la fiduciaria y su fideicomitente, abandonando en consecuencia toda pretensión orientada a sacar provecho de un vicio jurídico inexistente.

No prospera esta excepción.

10.1.4. INEXISTENCIA DE OBLIGACIONES POR AUSENCIA DE UNA DE SUS FUENTES CONJUNTAS.

Los términos de esta excepción indican que no existen obligaciones a cargo de los convocados representados por la Dra. Agudelo, por cuanto al no haberse materializado el otorgamiento de un reglamento de propiedad horizontal, no existe posibilidad de que sus clientes hayan resultado obligados por el contrato, porque, según lo expresado al plantear esta excepción, las obligaciones contractuales se derivan de una fuente conjunta (la concesión, el reglamento interno y el reglamento de propiedad horizontal), de manera que al faltar una de dichas "subfuentes", el reglamento de propiedad horizontal, se habría roto el hilo conductor que permitía la configuración de prestaciones a cargo de los concesionarios. Bajo esta línea de análisis afirma la Dra. Agudelo que sus clientes no tienen obligaciones a costas y que por tanto no pueden ser condenados a las pretensiones de la demanda.

Para analizar esta excepción necesario es detenerse en el estudio de dos elementos básicos del régimen de obligaciones en Colombia: Las fuentes de las obligaciones y los requisitos para la formación del contrato.

Establece el artículo 1494 del C.C. que las obligaciones pueden tener origen en diferentes fuentes, de las cuales destaca: El concurso real de voluntades de dos o más personas (contratos o convenciones); los actos jurídicos unilaterales; el delito; el cuasidelito y la ley.

De igual manera establece el C.C. en su artículo 1495 que el contrato o convención es un acto por medio del cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer una cosa.

Por regla general los contratos se forman por el simple acuerdo de voluntades de las partes que en él intervienen, sin que se requiera que el acuerdo conste por escrito ni, por regla general, se exige la entrega de la cosa como condición para su nacimiento. El contrato es la más fecunda de las fuentes de las obligaciones, porque él, por regla general es el producto del querer de las partes y no de imposiciones legales, así, lo que las partes se impongan constituye un deber para ellas y les merece respeto recíproco y correlativo¹⁹.

Armonizados todos estos conceptos, se puede concluir que el contrato como fuente de obligaciones no requiere ningún tipo de formalidad para que genere vínculos legales de carácter obligacional entre las partes. Así, el contrato puede ser eminentemente verbal, y si existe prueba del mismo, quienes pactaron están obligados a cumplirlo. Igualmente puede ocurrir que el contrato se haya hecho constar por escrito, pero el comportamiento de las partes lo modifique creando nuevas obligaciones, alterando las ya existentes o simplemente extinguiéndolas.

Excepción a esta regla general la constituye la exigencia legal de determinadas formalidades para el nacimiento de algunos contratos tales como la escritura pública en el contrato de compraventa de bienes inmuebles o la entrega de la cosa en los contratos de mutuo y comodato. Sin embargo, es de advertir que sólo se exigen solemnidades para la formación de determinados contratos cuando la ley de manera expresa así lo señala, derivándose de ello que la regla general es la de que los contratos se forman por el simple acuerdo de voluntades.

En materia de contratos atípicos como los de concesión celebrados entre la convocante y los convocados, al no existir norma que los rija, se puede concluir sin temor a equívocos que para su formación basta el simple acuerdo de voluntades, siendo el documento que los contiene una simple prueba de su existencia.

No comparte este tribunal la interpretación que hace la abogada Agudelo en torno a la existencia de una única, conjunta y excluyente fuente de obligaciones conformada por tres figuras, de manera que faltando una se extinguen las otras como origen de compromisos legales. Por el contrario, una correcta interpretación de lo establecido por la cláusula décima tercera del contrato de concesión y otras estipulaciones similares, indica que las obligaciones a cargo de las partes tienen un solo origen: La concesión, entendida como tal cada contrato de concesión generado como producto de la aceptación de cada oferta, el que a su vez cita el reglamento interno y el reglamento de propiedad horizontal, como contenedores de otros compromisos que por virtud de la celebración del primero los concesionarios convocados se obligaron expresamente a cumplir. Otra cosa muy diferente es la pretendida interpretación conforme a la cual las obligaciones sólo surgen de estas tres fuentes consideradas como un conjunto. Nada más apartado de una sana lógica jurídica. Resultan inaceptables para el tribunal consideraciones tales como, por ejemplo, que por no existir reglamento de propiedad horizontal entonces no exista la obligación de pagar la prima, la contraprestación, la administración o de pagar los servicios públicos. Pues de ser así tampoco existiría la obligación de la concedente de entregar los locales a los concesionarios y permitirles su explotación.

Lo antes expresado conduce a concluir que las obligaciones que las partes adquirieron como consecuencia de la aceptación de ofertas comerciales están incluidas en el contrato de concesión como fuente única, de manera que la obligación de respetar y acoger los parámetros y compromisos del reglamento interno y el reglamento de propiedad horizontal no es más que otra obligación del referido contrato de concesión. Así, sino existe, como en efecto quedó probado que no existe, el reglamento de propiedad horizontal, no existe entonces para los concesionarios la obligación de acatar sus normas por cuanto las mismas nunca nacieron, es esa y no otra la adecuada interpretación que a juicio del tribunal debe hacerse a todas y cada una de las cláusulas del contrato de concesión que hacen referencia a que las obligaciones de los concesionarios derivan de la concesión, el reglamento interno y el reglamento de propiedad horizontal.

Que existen obligaciones a cargo de los concesionarios es un hecho igualmente probado en el proceso. Basta analizar cada una de las ofertas aceptadas por los convocados para concluir que sin duda el texto de las mismas contiene, con una redacción que no ofrece dudas, una gran cantidad de compromisos a cargo de las partes, en especial los contenidos en las cláusulas novena, décima, décima primera y décima segunda.

¹⁹ “El principio de la autonomía de la voluntad privada, que consiste en la atribución a los particulares del poder suficiente para crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas, encuentra en el contrato su más fecunda aplicación, porque en materia contractual la ley no asume, por regla general, una actitud *dispositiva*, vale decir, *imperativa*, sino que más bien procura reconocer y amparar las manifestaciones de la voluntad de los contratantes, e interpretarlas o suplirlas solo cuando sean oscuras o deficientes. Esta actitud de la ley frente al contrato se explica, precisamente, por la circunstancia de consistir este en un acuerdo entre las partes. Las obligaciones que nacen del contrato no encuentran su origen ni en la sola voluntad del acreedor ni en la sola voluntad del deudor, sino en el hecho de haber pactado ambos las restricciones jurídicas a su cargo y las facultades correlativas.” Ospina Fernández. Régimen General de las Obligaciones. Sexta Edición. Editorial Temis. 1998. P 39.

No prospera esta excepción.

10.1.5. COBRO DE LO NO DEBIDO. LA PRETENSIÓN DEL PAGO DE ADMINISTRACIÓN NO TIENE SUSTENTO JURÍDICO.

Tal como lo expresó el tribunal al pronunciarse sobre la anterior excepción, las obligaciones del contrato de concesión provienen del texto de éste, además provienen del texto del reglamento interno, y desde luego, si hubiera existido, también provendrían del reglamento de propiedad horizontal.

La ausencia de reglamento de propiedad horizontal es un hecho probado en este proceso y en torno a ello no existe disputa entre las partes. Lo que resta precisar, para establecer si esta excepción resulta procedente o no para exonerar a los convocados representados por la Dra. Agudelo del pago de las cuotas de administración, es si este compromiso consta en el texto del contrato de concesión o no, pues de no constar, no existiendo referido reglamento de copropiedad, forzosa sería la conclusión de que tal obligación reclamada por la concedente carece de sustento legal.

El numeral 6. del numeral 12.2 de la cláusula décima segunda de cada uno de los contratos de concesión establece que es obligación de cada concesionario "Pagar los gastos de expensas comunes que se generen por la administración, a prorrata de acuerdo con el porcentaje de participación de la Unidad Comercial". El numeral 28 del mismo numeral 12.2. establece que es obligación del concesionario pagar mensualmente el valor de la cuota de administración en la oportunidad señalada en el reglamento de propiedad horizontal.

Las anteriores estipulaciones indican, sin temor a equívocos que la obligación de pagar cuotas de administración no proviene del reglamento de propiedad horizontal como tal, sino que proviene del contrato de concesión. La inexistencia del reglamento referido implica que no existe plena claridad sobre la forma de pago de la cuota mensual de administración, lo cual no hace desaparecer la obligación, sino que implica una interpretación del contrato para establecer cuál, en sana lógica, es el momento en que debió realizarse cada pago, y por supuesto para conocer a partir de qué momento se empezó a configurar la mora del deudor.

Entendido lo anterior interpreta el tribunal que los convocados están obligados, por virtud de lo convenido en el contrato, a pagar a la convocante cuotas mensuales de administración. Así se encuentra previsto de manera expresa en el contrato. En relación con la oportunidad para realizar el pago, interpreta que dado que la frecuencia a la que se obligó cada concesionario es mensual, y que los dineros se requieren para atender las necesidades de la administración, el pago debe realizarse anticipado y no vencido, señalándose como la oportunidad más coherente con lo pactado en el contrato, dentro de los primeros diez días de cada mes, tal como ocurre actualmente con el pago mensual de la contraprestación. Si no se cumple tal compromiso de manera oportuna, los efectos de la mora empiezan a generarse a partir del décimo primer día de cada mes.

Haciendo abstracción de la conclusión relacionada con la existencia de una estipulación contractual que obliga a los concesionarios al pago de la administración, concluye el tribunal que interpretadas armónicamente las cláusulas del contrato, no existe razón para concluir que los convocados no estén obligados a pagar las cuotas de administración. La operación del centro comercial requiere ingentes esfuerzos económicos para mantener sus zonas de uso común debidamente custodiadas y mantenidas, entendiendo que en la medida que dichas custodia y mantenimiento benefician los comerciantes concesionarios, más que a la misma convocante quien por principio no hace uso físico del centro comercial, son aquellos y no ésta quienes deben asumir tales costos.

Para terminar, conviene analizar si el no sometimiento del centro comercial al régimen de propiedad horizontal constituye un incumplimiento de la parte convocante, y en especial, si tal incumplimiento constituye per se un eximente de responsabilidad para los convocados por quienes habla la Dra. Agudelo.

Para tal efecto es necesario advertir que ninguna de las estipulaciones del contrato de concesión establece que es obligación de la concedente someter el centro comercial al régimen de propiedad horizontal, como tampoco emerge de sus cláusulas que tal comportamiento resultare necesario para el cumplimiento o interpretación de los contratos de concesión. Observa sí el tribunal, que la ausencia del reglamento ha generado alguna confusión en los convocados, en particular ahora que se discuten aspectos relevantes del contrato. Sin embargo, entiende que sobre la base de que el contrato de concesión no comporta la transferencia del dominio de las unidades comerciales, la existencia o no del reglamento de propiedad resulta inocua para su cumplimiento. Estima que es del resorte de los directivos de la convocante establecer la conveniencia de someter el inmueble al régimen de propiedad separada.

No prospera esta excepción.

10.1.6. LAS OFERTAS MERCANTILES HACEN REFERENCIA A UN FIDEICOMISO INEXISTENTE.

En el numeral 7 de este capítulo, el Tribunal se ocupó extensamente de precisar por qué en su opinión los procedimientos de constitución y reforma del contrato que dio origen al Fideicomiso Centro Comercial Jardín

Plaza 2101 escapan su competencia, dado que las partes que lo integran no son parte de este proceso, es decir, no están cobijadas por la cláusula compromisoria.

Reitera el tribunal que para los efectos de este fallo tendrá al contrato de fiducia mercantil del cual surgió el Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101 como existente y plenamente válido.

No prospera esta excepción.

10.1.7. NO EXISTE PODER PARA QUE CENTRAL CONTROL S.A. OFERTE.

El análisis realizado por este tribunal en el numeral 8 del presente capítulo, constituye la base para declarar que no prospera esta excepción.

10.1.8. EL PODER DE FECHA OCTUBRE 21 DE 2005 ENTREGADO COMO ANEXO #3 DE LAS OFERTAS MERCANTILES, OTORGADO POR FIDUVALLE S.A., A SANDRA MARÍA TENORIO COMO REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD CENTRAL CONTROL S.A. EN FECHA OCTUBRE 21 DE 2005. SE ENCUENTRA MAL CONCEBIDO Y MAL OTORGADO.

El análisis realizado por este tribunal en el numeral 8 del presente capítulo, constituye la base para declarar que no prospera esta excepción.

10.1.9. ILEGALIDAD EN EL COBRO DE LA PRIMA.

Ya el tribunal, con ocasión del análisis de las características del contrato de concesión, estableció que tratándose de una convención innominada la misma se rige por las cláusulas que convinieron las partes. La prima, como un estipendio a cargo de los convocados, es una estipulación convenida a la luz del principio de la autonomía de la voluntad negocial y por tanto un compromiso, que asumido válidamente, se debe cumplir.

No comparte el tribunal el análisis presentado por la Dra. Agudelo en la contestación de la demanda y en su alegatos de conclusión: en primer lugar porque ha quedado establecido que este no es un contrato de arrendamiento y por tanto todas sus reflexiones en torno a las primas en el arrendamiento de los locales comerciales como un activo de propiedad del arrendatario carecen de aplicación.

El principio de la autonomía de la voluntad señala, como antes se estableció, que las partes pueden convenir lo que les plazca siempre que no esté prohibido por la ley y no se oriente en contra de la moral y las buenas costumbres. No presentó la Dra. Agudelo, y no encuentra este tribunal, norma que prohíba el pacto de una prima en los contratos de concesión de locales comerciales.

Por otra parte, si se estudia el pacto sobre la prima a la luz de la causa, estima el tribunal que la misma tiene una causa económica justificada: la construcción del centro comercial por parte de la concedente con sus propios recursos bajo el esquema de dos grandes anclas que tenían ya una clientela cautiva; el esquema de tenant mix para ofrecer a los visitantes diversas alternativas en materia de productos y servicios, se orientó a atraer un importante número de visitantes, los que, según la declaración de varios de los testigos ascienden a varios cientos de miles al mes. Todo esto ofrece al concesionario un escenario económico más favorable que el que le ofrecería un local comercial aislado de estos beneficios.

Se colige entonces que el pacto sobre la prima es legalmente válido quedando los concesionarios obligados a cumplir con su pago.

No prospera esta excepción.

10.1.10. FALSA CAUSA. INCUMPLIMIENTO DE LAS PROMESAS Y CONDICIONES PRECONTRACTUALES.

Se refiere ahora el tribunal al análisis jurídico realizado en el punto 6.3. del presente capítulo para señalar que no existen en el plenario pruebas que permitan siquiera suponer que los convocados, al menos los representados por la Dra. Agudelo, hayan expresado, de manera que a la convocante no le quedara duda, que las denominadas promesas o condiciones precontractuales hayan constituido para ellos la motivación para celebrar los contratos, de tal suerte que dicha motivación constituyera el factor determinante para expresar su consentimiento. Por otra parte, tampoco se aportó prueba, diferente al decir de algunos de los convocados, de que tales promesas precontractuales se hayan formulado.

Se resalta que la mayoría de los convocados manifestó no haber leído las ofertas comerciales que aceptaron, lo cual implica que para ellos resultaba irrelevante si el contrato contenía o no las supuestas características especiales que tendría el centro comercial, a efectos de decir si firmaban la orden de compra o no. Cito algunos ejemplos.

"DR. DIEGO SUÁREZ ESCOBAR-Apoderado parte Convocante.

Cuarta pregunta.- ¿Diga cómo es cierto, sí o no, que antes de firmar la aceptación de la oferta comercial usted leyó en su integridad los términos de esa oferta comercial?

SRA. ESPERANZA GARCÍA AYALA-Interrogada.

Yo no la leí, el que la leyó fue mi cuñado porque él fue el que hizo el contrato con ella y habló con ella, ellos eran los que sabían; yo simplemente pues estaba haciendo un favor a ellos, entonces no lo leí."

"DR. DIEGO SUÁREZ ESCOBAR-Apoderado parte Convocante.

Quinta pregunta.- Por favor infórmele al Tribunal, si usted antes de firmar la oferta comercial que le fue presentada para vincularse a Jardín Plaza, leyó en su integridad los términos de la oferta que le fue propuesta.

DR. GUSTAVO RAMÍREZ RIVERA-Interrogado.

Cuando yo fui allá es cierto que yo firmé, pero cuando fui al centro comercial me habían dicho que era un arrendamiento lo del centro comercial y no especificaban bien cómo eran los pasos a seguir pues sobre el arrendamiento del local del centro comercial.

DR. DIEGO SUÁREZ ESCOBAR-Apoderado parte Convocante.

Perdóneme pero nuevamente le tengo que precisar la pregunta. La pregunta concreta es si usted antes de firmar la oferta la leyó. Esa es la pregunta

DR. GUSTAVO RAMÍREZ RIVERA-Interrogado.

No."

La falsa causa está reglamentada en el artículo 1524 del Código Civil en los siguientes términos: "No puede haber obligación sin una causa real y lícita; pero no es necesario expresarla. La pura liberalidad o beneficencia es causa suficiente.

Se entiende por causa el motivo que induce al acto o contrato; y por causa ilícita la prohibida por la ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público.

Así, la promesa de dar algo en pago de una deuda que no existe, carece de causa; y la promesa de dar algo en recompensa de un crimen o de un hecho inmoral, tiene una causa ilícita."

La jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha sido particularmente exigente en los requisitos con los que debe cumplir la falsa causa para que constituya vicio suficiente para extinguir la relación contractual. Uno de esos requisitos es precisamente que ambas partes hayan conocido la motivación de quien la alega para celebrar el contrato, de manera que se entienda que fue un error común o conjunto, y sólo de esa manera se concluya que no debe subsistir el vínculo convencional. Pero si el error es conocido por quien lo invoca, pero no se aporta prueba de que fuera conocido por su contraparte, la falsa causa no operará como fundamento de la pretendida extinción.

No existiendo prueba que la respalde, se declara no probada esta excepción.

10.1.11. CLÁUSULA COMPROMISORIA ABUSIVA.

Retoma el tribunal el análisis de orden legal que realizó en el numeral 6.4 del presente capítulo para reiterar que los contratos celebrados entre la convocante y los convocados no son de adhesión, razón por la cual no se habrá de interpretar la cláusula compromisoria a favor de los convocados, en particular porque la misma no presenta ambigüedad alguna, como tampoco existe evidencia en el expediente de que los convocados, al menos uno de ellos, hubiese pedido explicación a la concedente sobre el alcance del pacto arbitral o de que tal explicación se le hubiere negado o se le hubiere atendido de manera no satisfactoria.

El artículo 1624 del C.C. establece como regla de interpretación en los contratos de adhesión la siguiente: "No pudiendo aplicarse ninguna de las reglas precedentes de interpretación, se interpretarán las cláusulas ambiguas a favor del deudor. Pero las cláusulas ambiguas que hayan sido extendidas o dictadas por una de las partes, sea acreedora o deudora, se interpretarán contra ella, siempre que la ambigüedad provenga de la falta de una explicación que haya debido darse por ella."

Es conclusión forzada entonces que la cláusula compromisoria que hace parte de los contratos de concesión, y que permite el funcionamiento del presente tribunal, se ajusta tanto en su texto, como en su proceso de su formación a los requisitos de ley, sin que constituya por sí misma una posición de debilidad jurídica para los

convocados hasta el punto de impedir que las diferencias surgidas entre las partes no puedan ser resueltas en el presente laudo.

No prospera esta excepción.

10.1.12. CONTRATO NO CUMPLIDO. INCUMPLIMIENTO IMPERFECTO Y CUMPLIMIENTO TARDÍO.

Acerca de esta excepción, sabido es que, de conformidad con el artículo 1609 del Código Civil, "en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempos debidos". Con esta disposición, en lo fundamental, busca el ordenamiento jurídico preservar la simetría contractual y el debido equilibrio que debe existir entre las prestaciones asumidas por las partes.

Es interpretación expresada por las apoderadas de los convocados en sus respectivos alegatos de conclusión, que de probar la excepción de contrato no cumplido, debe declararse que sus clientes no han incumplido el contrato, y que por tanto no pueden prosperar las pretensiones de la demanda. Esta consecuencia jurídica sólo se logra si en el plenario queda establecido que se trataba de obligaciones que se tuvieran que ejecutar al mismo tiempo, que ambas partes incumplieron y que además el demandante incumplió primero. Sólo así se entendería que ninguno ha incumplido pues la ley supone que el incumplimiento de las obligaciones del demandante impide el nacimiento de la mora del demandado²⁰. Por tanto, para decidir si resulta probada esta excepción o no, el Tribunal debe establecer: (1) si efectivamente quedó probado que la convocante y los convocados tenían obligaciones que debían ser cumplidas al mismo tiempo; (2) si el convocante dejó de cumplir sus obligaciones, las cuales debía cumplir de manera previa como presupuesto para el cumplimiento de las obligaciones de los convocantes.

Ha dicho la corte:

"Para proponer eficazmente la excepción de contrato no cumplido, se requiere que la parte que la hace valer obre de buena fe y no se encuentre prioritariamente obligada a satisfacer las obligaciones por ella contraídas. Esta ha sido la doctrina constante de la Corte, pues ha sostenido que el citado medio exceptivo requiere de estos presupuestos. "a) Que el excepcionante obre de buena fe; y b) Que no esté obligado a ejecutar en primer lugar sus obligaciones, de acuerdo con la estipulación del contrato o con la naturaleza del mismo."²¹

Revisadas las pruebas, en particular el contenido de los contratos de concesión, observa el tribunal que las obligaciones de la concedente, convocante en el presente caso, son las siguientes según lo previsto en la cláusula décima: 1. Aprobar los planos y proyectos de adecuación; 2. Efectuar la entrega de las unidades comerciales a los concesionarios en los plazos previstos; 3. Notificar al concesionario la fecha y hora de apertura del centro comercial; 4. Suscribir el acta de entrega de la unidad concesionada; 5. Las demás que se desprendan de su condición de parte concedente.

Las pruebas documentales que obran en el expediente, en particular las que fueron aportadas con la convocatoria, permiten concluir que las unidades comerciales fueron adecuadas por los comerciantes, que las mismas les fueron entregadas, que ellos las abrieron al público y explotaron o están explotando sus negocios en el centro comercial. Los interrogatorios de parte a que fueron sometidos los convocados no dejan duda de que todos recibieron las unidades comerciales y que todos las adecuaron, de hecho, todos admitieron haber instalado sus negocios, algunos de los cuales todavía se encuentran abiertos al público.

Interpreta el tribunal que en contratos de esta naturaleza las obligaciones de la concedente se centran en entregar las unidades concesionadas y en permitir su óptima operación y de ninguna manera se puede interpretar que es su responsabilidad asegurar el éxito de los negocios que los comerciantes concesionarios decidan instalar. Ni las cláusulas del contrato, ni lo declarado por las partes permiten semejante conclusión.

Los convocantes no aportaron pruebas conforme a las cuales se pudiera establecer que la parte convocante hubiera incumplido sus compromisos contractuales, en particular aquellos que permitirían crear las condiciones para que los convocantes cumplieran sus obligaciones correlativas. Los incumplimientos en que se fundamente

²⁰ La excepción de contrato no cumplido consiste, pues, en que cuando las obligaciones surgidas de los contratos sinalagmáticos deban cumplirse a un mismo tiempo, cada uno de los contratantes puede suspender el cumplimiento hasta que el otro lo ejecute, sin constituirse ninguno de ellos en mora. De suerte que si cada uno de los contratantes puede negarse a cumplir su prestación hasta tanto no reciba la correlativa contraprestación, la finalidad de la excepción será la de obtener que la convención se realice dando y dando, y que, indirectamente, cada uno de los acreedores-deudores compela al otro al cumplimiento en naturaleza de su correlativa obligación. Mario Baena Upegui. De las obligaciones en el derecho civil y comercial. Editorial Legis. 2000. Página 561.

²¹ Casación Civil, septiembre 17/54.

esta excepción, son realmente supuestos defectos del contrato de fiducia o de la estructuración de los poderes con los que actuó Central Control S.A., vicios que como ya se expresó, no incumben a los convocantes y no tienen la virtud de afectar la validez de la concesión. Pero lo más importante es que tales defectos no son, ni mucho menos, obligaciones contractuales y por tanto los mismos mal podrían calificarse como incumplimientos.

No aparece en el expediente prueba conforme a la cual se pueda establecer que algún incumplimiento de la convocante fuera determinante para que los convocados incumplieran con el pago de la prima, la contraprestación o la administración o cualquiera de las demás prestaciones inobservadas de que trata el escrito de convocatoria. Siendo así, como efectivamente lo es, no se configuran los requisitos para la configuración de la excepción de contrato no cumplido.

No prospera esta excepción.

10.1.13. CONTRATO INCOMPLETO. AUSENCIA DE DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE INTEGRAL DE LA OFERTA MERCANTIL.

Un contrato es un acto jurídico bilateral generador de obligaciones. El consentimiento es el insumo mínimo necesario para la formación del contrato, salvo en aquellos casos en que por expresa disposición legal además del consentimiento se requiera de alguna solemnidad o de la entrega de la cosa. De todas formas, sin consentimiento no hay contrato.

De los requisitos generales previstos por el art. 1502 del C.C.²² para la formación del acto jurídico el consentimiento es único esencial para que éste se perfeccione.

Pero desde el punto de vista de su formación legal no se puede hablar de un contrato incompleto, dado que, desde esa perspectiva, el mismo simplemente es o no es. Lo que puede estar incompleto, y seguramente a eso es que se refiere la excepción que ahora nos ocupa, es el documento que sirve de prueba al contrato. Bajo ese entendido, procede el tribunal a analizar si los documentos aportados con el escrito de convocatoria constituyen o no prueba suficiente de los compromisos adquiridos por los convocantes, cuyo incumplimiento es objeto de las pretensiones plasmadas en la convocatoria:

Con los Anexos 21 a 60 de la demanda, la parte convocante entregó respecto de cada uno de los convocados los siguientes documentos: 1) la oferta mercantil; 2) la orden de compra de servicios suscrita por cada uno de los convocados, salvo en el caso de Juliana Alvarado Suárez; 3) el poder especial en virtud del cual fue representada la fiduciaria para la celebración de cada contrato. Adicionalmente, para los casos de Granada Faró Ltda. y La Platería Ltda., se aportó el anexo No. 7 que corresponde a la forma de pago pactada para la prima. Según el texto de las ofertas comerciales, la misma tiene en total 10 anexos que se identifican de la siguiente manera:

Anexo 1: Descripción del proyecto Jardín Plaza. Citado en el numeral 1. del literal A. Antecedentes. Anexo 2: Certificado de existencia y representación legal de la concedente. Citado en el numeral 1. del literal B. Declaraciones. Anexo 3: Poder Especial otorgado por la entonces Fiduciaria del Valle S.A. Citado en el numeral 1. del literal B. Declaraciones. Anexo 4: Listado de bienes y servicios que el concesionario puede comercializar en el centro comercial. Citado en el numeral 14 del punto 12.2 de la cláusula Décima Segunda. Anexos 5 y 6: Planos de ubicación y descripción de las unidades comerciales. Citados en el parágrafo uno de la cláusula primera. Anexo 7: Forma de pago de la prima. Citado en el literal b de la cláusula cuarta. Anexo 8: Póliza de seguros que habría de tomar el concesionario para amparar el pago de la contraprestación. Citado en el parágrafo cinco de la cláusula quinta. Anexo 9: Declaración de solidaridad suscrita por codeudores. Citado en la cláusula vigésima octava. Anexo 10: Acta de entrega de la unidad comercial. Citado en la cláusula segunda.

La importancia de los referidos anexos en el presente proceso radica en que los mismos constituyan la única prueba de obligaciones a cargo de los convocados cuyo incumplimiento se ha demandado. De no ser así se tratará de información irrelevante para lo que debe decir el árbitro. Veamos:

Anexo No. 1. Constituye la descripción del proyecto Jardín Plaza, asunto que no es una obligación contractual ni es materia de los hechos ni las pretensiones de la demanda;

²² Código Civil "Art. 1502.- Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario:

1o.) que sea legalmente capaz.

2o.) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.

3o.) que recaiga sobre un objeto lícito.

4o.) que tenga una causa lícita.

La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, sin el ministerio o la autorización de otra."

Anexo No. 2. Constituye prueba de la existencia y representación legal de la concedente, documento que obra en el expediente debidamente actualizado, que no es una obligación contractual y en torno al cual no existe disputa entre las partes;

Anexo No. 3. Poder especial, integra los anexos de la demanda y forma parte de las excepciones presentadas. Sobre su alcance y validez el Tribunal ya se pronunció. En todo caso no es una obligación contractual.

Anexo No. 4. Es el listado de bienes y servicios que el concesionario puede comercializar en el centro comercial, asunto que no es materia de los hechos ni las pretensiones de la demanda, ni es una obligación contractual;

Anexos Nos. 5 y 6. Planos de ubicación y descripción de las unidades comerciales, asunto que no es materia de los hechos ni las pretensiones de la demanda;

Anexo No. 7. Forma de pago de la prima. Se aportó en los casos de Granada Faró Ltda. y de La Platería Ltda., que son los únicos convocados de quienes se predica el incumplimiento en el pago de esta obligación contractual.

Anexo No. 8. Póliza de seguros que habría de tomar el concesionario para amparar el pago de la contraprestación, asunto que no es materia de los hechos ni las pretensiones de la demanda;

Anexo No. 9. Declaración de solidaridad suscrita por codeudores, asunto que no es materia de los hechos ni las pretensiones de la demanda;

Anexo No. 10. Acta de entrega de la unidad comercial, asunto que no es materia de los hechos ni las pretensiones de la demanda.

Se observa entonces que los anexos no entregados conjuntamente con las ofertas mercantiles no se relacionan con la prueba de las obligaciones que adquirieron los convocados, lo cual permite concluir que los mismos carecen de relevancia y por tanto su no presentación ni torna incompleto el contrato, ni constituye una deficiencia probatoria que impida fallar.

En relación con la ausencia de la orden de compra de servicios de la señora Juliana Alvarado Suárez, observa el tribunal que si bien el referido documento constituiría la prueba de la aceptación expresa de la oferta mercantil que le fue dirigida, no es el único medio que permite tener la certeza de que la señora Alvarado Suárez sí aceptó la oferta. En el expediente reposan las siguientes pruebas que generan tal convicción:

1) En el interrogatorio de parte al que fue sometida, la señora Alvarado Suárez confesó haber aceptado la oferta cuando contestó la siguiente pregunta:

"DR. DIEGO SUÁREZ ESCOBAR-Apoderado parte Convocante.

Segunda pregunta.- ¿Diga cómo es cierto, sí o no, que usted aceptó en su integridad y sin condición alguna la totalidad de los términos contractuales propuestos en la oferta mercantil de fecha 12 de octubre de 2006?

DRA. JULIANA ALVARADO SUÁREZ - Interrogada.

Sí, pero pues fueron unos acuerdos verbales con la niña de mercadeo, Ana María.

DR. DIEGO SUÁREZ ESCOBAR-Apoderado parte Convocante.

La pregunta específica es, ¿diga si es cierto o no que usted aceptó la oferta mercantil que le presentó el centro comercial el 12 de octubre del 2006, la aceptó o no la aceptó?

DRA. JULIANA ALVARADO SUÁREZ-Interrogada.

Sí, la acepté."

2) Las pruebas documentales que obran a folios Nos. 110 a 113 y 115 del Cuaderno No. 1.2 - Anexos Demanda Principal y folios 471 a 478 del Cuaderno No. 10 Pruebas parte convocante, demuestran que Juliana Alvarado se comportó como concesionaria de un local en el Centro Comercial Jardín Plaza. Ofreció alternativas de pago para ponerse al día en sus obligaciones e intentó negociar la terminación anticipada del contrato.

3) La apoderada de Juliana Alvarado Suárez, no se opuso a la vinculación de su cliente a este tribunal reconociendo el sometimiento de ella a la cláusula compromisoria que hace parte de la oferta mercantil que le fue dirigida.

4) Como si lo anterior fuera poco, la señora Alvarado Suárez, en algunas de sus respuestas al interrogatorio de parte al que fue sometida, expresó, de manera que no queda duda, que recibió e hizo uso de la unidad comercial que le fue entregada en concesión, lo que demuestra que ejecutó el contrato. Estas son sus respuestas:

"DR. DIEGO SUÁREZ ESCOBAR-Apoderado parte Convocante.

Tercera pregunta.- ¿Diga cómo es cierto que usted adecuó la Unidad Comercial R-1C, de acuerdo con las necesidades propias de su negocio como se establece en el contrato de concesión?

DRA. JULIANA ALVARADO SUÁREZ-Interrogada.

Sí, es cierto.

DR. DIEGO SUÁREZ ESCOBAR-Apoderado parte Convocante.

Cuarta pregunta.- ¿Diga cómo es cierto, sí o no, que usted después de haber adecuado la Unidad Comercial R-1C de Jardín Plaza, la ocupó y abrió al público el establecimiento de comercio YOGEN FRÜZ?

DRA. JULIANA ALVARADO SUÁREZ-Interrogada.

Sí, es cierto."

El artículo 854 del Código de Comercio es elocuente al reglar que las ofertas mercantiles pueden ser aceptadas de manera tácita, lo que indica que la única prueba de la aceptación no la puede constituir el documento que contenga la aceptación expresa de la misma. Con su comportamiento contractual Juliana Alvarado Suárez demostró, con lujo de detalles haber aceptado la oferta mercantil que le dirigiera Central Control S.A. en su calidad de apoderada de la sociedad Fiduciaria del Valle S.A. (hoy Fiduciaria Corficolombiana S.A.) como vocera del aludido fideicomiso, así lo confesó. Además demostró haber ejecutado el contrato haciendo uso de la unidad comercial, adecuándola conforme a las necesidades de su negocio y abriendo éste al público para explotar el negocio de venta de helados.

Probada la existencia y validez del contrato de concesión que contiene la cláusula compromisoria que habilita al árbitro para conocer de la controversia, encontramos que se cumple el único requisito de forma que establece la ley²³ para el pacto arbitral, esto es, que conste por escrito²⁴.

En gracia de discusión, sino estuviera probada la aceptación del pacto arbitral por parte de la señora Alvarado Suárez, que a juicio de este tribunal si lo está, su apoderada gozaba de la facultad de no adherirse a la cláusula compromisoria en la oportunidad procesal establecida en el artículo 149 del Decreto 1818 de 1998²⁵, de la cual no hizo uso, y compareció oportunamente cuando contestó la demanda.

Procede ahora el tribunal a analizar la situación presentada en los alegatos de conclusión como parte de esta excepción, y es la situación del señor Luis Arturo Arias: con gran vehemencia ha manifestado su apoderada que éste no tiene compromisos económicos con el Centro Comercial y que tales compromisos realmente corresponden a la sociedad Arias y Fergusson Ltda. Dice la apoderada que aquí se produjo una cesión pues nunca se le ha facturado a él la contraprestación sino a la sociedad Arias y Fergusson Ltda. y que en cualquier caso es la Fiduciaria la que debe "asumir su error". Este tema fue igualmente la razón que motivó la tacha del dictamen pericial en torno a la cual ya se pronunció este tribunal en la parte inicial de este capítulo.

²³ Artículo 118 del Decreto 1818 de 1998. *"Cláusula compromisoria. Se entenderá por cláusula compromisoria, el pacto contenido en un contrato o en documento anexo a él, en virtud del cual los contratantes acuerdan someter las eventuales diferencias que puedan seguir con ocasión del mismo, a la decisión de un Tribunal Arbitral.*

Si las partes no determinaren las reglas de procedimiento aplicables en la solución de su conflicto, se entenderá que el arbitraje es legal.

Parágrafo. La cláusula compromisoria es autónoma con respecto de la existencia y la validez del contrato del cual forma parte. En consecuencia, podrán someterse al procedimiento arbitral los procesos en los cuales se debatan la existencia y la validez del contrato y la decisión del tribunal será conducente aunque el contrato sea nulo o inexistente. (Artículo 116 de la Ley 446 de 1998 que crea el artículo 2A del Decreto 2279 de 1989)."

²⁴ Anexo No. 38 del escrito de convocatoria. Oferta mercantil fechada 12 de octubre de 2006 dirigida a Juliana Alvarado Suárez.

²⁵ Artículo 149 del Decreto 1818 de 1998. *"Cuando por la naturaleza de la situación jurídica debatida en el proceso, el laudo genere efectos de cosa juzgada para quienes no estipularon el pacto arbitral, el Tribunal ordenará la citación personal de todas ellas para que adhieran al arbitramento. La notificación personal de la providencia que así lo ordene, se llevará a cabo dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de su expedición.*

Los citados deberán manifestar expresamente su adhesión al pacto arbitral dentro de los diez (10) días siguientes. En caso contrario se declararán extinguidos los efectos del compromiso o los de la cláusula compromisoria para dicho caso, y los árbitros reintegrarán los honorarios y gastos en la forma prevista para el caso de declararse la incompetencia del Tribunal.

Igual pronunciamiento se hará cuando no se logre notificar a los citados.

Si los citados adhieren al pacto arbitral, el Tribunal fijará la contribución que a ellos corresponda en los honorarios y gastos generales. (Artículo 30 Decreto 2279 de 1989, modificado en su inciso 2 por el artículo 109 de la Ley 23 de 1991, y modificado en el inciso 3 por el artículo 126 de la Ley 446 de 1998)."

Se observa cómo el convocado busca aprovechar un aparente error en la administración del centro comercial en el proceso de facturación para eludir sus responsabilidades contractuales, pretendiendo desconocer su vínculo legal con la convocante. No puede pasar por alto el tribunal que el señor Luis Arturo Arias Cardona, invocando su condición de concesionario del local No. K-6, convocó junto con otras personas naturales y jurídicas, algunas de las cuales son convocadas en este tribunal, un tribunal de arbitramento que buscaba la declaración de inexistencia de sus contratos de concesión. Se destaca igualmente que en Laudo de fecha 3 de marzo de 2009, cuyo texto hace parte de las pruebas allegadas al proceso, el Dr. Francisco Chávez como árbitro único negó las pretensiones del actor al declarar que el contrato que el señor Arias confesó haber celebrado con la Fiduciaria como vocera del fideicomiso se había perfeccionado con el cumplimiento de claros requisitos legales.

En el interrogatorio de parte al que fue sometido el convocado Arias Cardona eludió las respuestas formuladas por el apoderado de la parte convocante que buscaban su confesión en torno a la vinculación al contrato de concesión, lo cual obligó al árbitro a dejar una constancia en el acta, configurándose así la confesión ficta de que trata el artículo 210 del C.P.C. Comparado este interrogatorio con el que el mismo señor Arias absolvió ante el árbitro Chávez, cuyo texto reposa en el expediente (Anexo 68 del escrito de convocatoria), constata el tribunal que en dicha ocasión el citado convocado confesó haber celebrado el contrato y reconoció ser el responsable del mismo. En esa ocasión jamás se quejó de que la facturación no se expidiera a su nombre. Veamos:

"DR. DIEGO DUAREZ ESCOBAR – Apoderado Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Sexta pregunta. Diga cómo es cierto si o no. ¿Qué usted a través de la firma, de la orden de compra aceptó en su integridad y sin condiciones, la totalidad de los términos contractuales que le fueron propuestos en la oferta mercantil de fecha 5 de agosto de 2005? Contestó:

SR. LUIS ARTURO ARIAS CARDONA

Sí, yo acepté."

"DR. DIEGO DUAREZ ESCOBAR – Apoderado Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Pregunta número 19. Ha manifestado usted a este tribunal que reside fuera del país. Por favor informe entonces, ¿en manos de quién se encuentra la explotación y administración de la unidad comercial No. K-6?

SR. LUIS ARTURO ARIAS CARDONA

Eso lo manejan Ivonne, Luz Ivonne Mejía, es mi representante y es la que maneja la burbuja.

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

Pregunta número 20. Por favor informe al tribunal ¿Qué lo motivó a usted a invocar [convocar] a éste tribunal de Arbitramento?

SR. LUIS ARTURO ARIAS CARDONA

La, cuando nosotros hacemos una inversión y no tenemos los recaudos, por eso estoy aquí, porque me siento que no se ha manejado la situación con la administración como debe ser, nosotros nos hemos sentido engañados, nosotros hemos tenido muchos perjuicios con esto, nosotros hemos tratado de soportar del bolsillo de nosotros todos estos años para poder salir adelante pero vimos que nunca el centro comercial nos colaboró para nosotros progresar allí."

Es oportuno destacar que el dictamen pericial, incluida la aclaración solicitada de oficio, confirma la inexistencia de un acto de cesión del contrato de concesión de Luis Arturo Arias Cardona a Arias y Fergusson Ltda., ratificando dicha experticia que las obligaciones económicas derivadas de la concesión que involucra la unidad comercial se encuentran en mora.

Lo antes mencionado permite concluir, sin lugar a equívocos, que el señor Luis Arturo Arias Cardona es el concesionario del local K-6 del Centro Comercial Jardín Plaza de la ciudad de Cali y en tal calidad comparece ante este tribunal.

Bajo el anterior entendido no evidencia el tribunal un contrato incompleto que le impida fallar. Como antes lo expresó en el presente laudo, las pruebas aportadas demuestran que existen los contratos de concesión que unen a los convocados con la convocante, como también existen las obligaciones a cargo de aquellos.

Por todo lo antes expresado no prospera esta excepción.

10.2. Excepciones presentadas por el apoderado de Palca S.A.

El apoderado de Palca S.A. (hoy S.A.S.), presentó tres excepciones que denominó:

10.3. "Ilegalidad de la prima."

Esta excepción no fue fundamentada ni con la contestación de la demanda ni en los alegatos de conclusión.

Tampoco se aportó prueba alguna que permitiera obtener algún tipo de conclusión como medio de defensa a favor de Palca S.A.S.

El tribunal se remite en un todo a lo concluido con ocasión del análisis de la novena excepción presentada por la Dra. Agudelo de Zúñiga, denominada de similar manera.

No prospera esta excepción.

- 10.4. "Abuso de Posición Dominante por parte de Central Control S.A., o quien actualmente cumpla su función como concesionario, sea Jardín Plaza S.A., o cualquier otra persona sea natural o jurídica que adelante el proyecto Centro Comercial Jardín Plaza, el cual le pertenece al patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza, cuya vocera legal es hoy la Fiduciaria Corficolombiana S.A., a Palca S.A."

En el trámite procesal no se aportó prueba alguna que permitiera a este tribunal colegir algún tipo de vinculación de Central Control S.A. o de Jardín Plaza S.A. como integrantes del conflicto jurídico que ahora desata. Tampoco se aportó prueba que permita suponer que estas empresas tengan "función de concesionario" en el centro comercial.

La apoderada de Palca S.A.S. no presentó en sus alegatos ninguna reflexión que permita suponer de alguna manera que lo planteado en esta excepción guarde relación con los hechos y las pruebas practicadas en el proceso.

Por lo anterior no existe otra alternativa que expresar que no prospera esta excepción.

- 10.5. "Excepción de Fondo de Acto de Competencia Desleal realizado por parte de Central Control S.A., o quien actualmente cumpla su función como concesionario, sea Jardín Plaza S.A., o cualquier otra persona sea natural o jurídica que adelante el proyecto Centro Comercial Jardín Plaza, el cual le pertenece al patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza, cuyo vocera legal es hoy la Fiduciaria Corficolombiana S.A."

Con esta excepción ocurre exactamente lo mismo que con la anterior, además los apoderados que representaron a de Palca S.A.S. no aportaron al menos una prueba que sugiera la existencia de competencia desleal por parte de Central Control S.A. o de Jardín Plaza S.A., sociedades que nada tienen que ver con la discusión de carácter legal que se evidencia en las piezas procesales.

No prospera esta excepción.

11. Excepciones de oficio.

La Dra. Catalina Giraldo Valencia, abogada que representó a Palca S.A. (hoy S.A.S.) en gran parte del proceso, en sus alegatos de conclusión hizo un importante esfuerzo de carácter argumentativo para demostrar al tribunal que existen razones para que declarar probadas de oficio una o varias excepciones que permitan a su cliente exonerarse de la responsabilidad de cumplir con las obligaciones que su representante legal confesó incumplidas. Los temas que de manera particular defendió la Dra. Giraldo en sus alegatos finales, se analizan y deciden así:

- A) La ubicación del local con respecto a los parqueaderos y a las vías de acceso. Horarios de apertura y cierre de porterías.

Este es un aspecto que a juicio del tribunal no puede constituir una razón válida para justificar el incumplimiento de su poderdante, en particular porque quedó probado, especialmente con las respuestas de los testigos Sandra Tenorio y Carlos Hernán Betancourt, que fue esa sociedad la que escogió el local en el que actualmente opera el "Casino Mambo". Quedó igualmente establecido por las respuestas del señor Omar Obed Correa, así como por el testimonio del Ingeniero Diego Fernando Mosquera, que las características físicas esenciales del centro comercial no se han modificado, de tal suerte que la distancia desde los parqueaderos y la ubicación de la porterías se mantiene incólume. Así las cosas, fue Palca S.A.S. la que asumió el riesgo de la ubicación del espacio en el que instaló su negocio.

La declaración del señor Correa, al responder la pregunta No. 10 del interrogatorio al que fue sometido indicó que Palca S.A.S. no tiene estadísticas que le permitan establecer cuál es el número de personas que entran por cada portería. Ni siquiera por las peatonales. Esa afirmación deja de lado cualquier hipótesis entorno a que el cierre de la portería peatonal en las noches afecte significativamente los ingresos de la sociedad. En síntesis, no se aportó al menos una prueba que permita demostrar al tribunal que los horarios de apertura y cierre de determinadas porterías tuvieran un efecto significativo en las finanzas de la sociedad convocada, hasta el punto

de se pudiera concluir que por ello la concesionaria quedó tan postrada económicamente que no pudo cumplir con sus compromisos contractuales. El argumento de la apoderada de la sociedad, sin soporte probatorio no resulta suficiente para que este tribunal declare probada una excepción de oficio.

B) Características físicas de la unidad comercial. Fue Palca S.A.S. la que adecuó su local.

Como parte de las pruebas solicitadas por los apoderados de Palca, se ordenó la práctica de un dictamen técnico, habiéndose encargado para el efecto al Ingeniero Luis Carlos Guerrero, cuyo dictamen, que fue objeto de aclaración y complementación, arrojó como resultado que el local concesionado a Palca S.A.S. no presenta ningún deterioro importante que impida o haya impedido la operación del negocio y que sea responsabilidad del centro comercial. Por el contrario lo que demostró es que no existen defectos de carácter estructural, y que el único defecto constructivo es mínimo, un imperceptible desnivel en la puerta de acceso. Por otro lado, el dictamen demostró que las imperfecciones de carácter constructivo que presenta el local corresponden a las adecuaciones que con sus propios recursos realizó Palca S.A.S.; y estableció además que la inundación que afectó la alfombra provino de un sistema de aire acondicionado de propiedad de Palca al que no se le ha realizado un adecuado mantenimiento.

La experticia demostró que dentro del local en el que opera el Casino Mambo no se instaló una columna estructural para poder construir los cines, como tampoco demostró, que dicha construcción haya afectado la unidad comercial concesionada a Palca. En este sentido el dictamen coincide con el testimonio de Diego Fernando Mosquera.

No obra en el expediente ningún estudio o análisis de carácter económico que permita concluir, más allá de las palabras del representante legal de Palca y las de su abogada, que esa sociedad se haya visto imposibilitada para explotar la unidad comercial concesionada por razones imputables a la convocante.

C) El tema de la prima.

Fuerte fue el argumento de la apoderada de Palca S.A.S. en la audiencia de alegatos en relación con la prima que su cliente pagó al centro comercial. Enfocó su estrategia en establecer que al no cobrar la prima el centro comercial a los nuevos concesionarios habría establecido un parámetro de competencia desleal pues estaba "regalando" la prima, lo que impedía a los demás concesionarios vender la propia. El tribunal no concluye lo mismo. De los testimonios rendidos por los funcionarios del centro comercial, en especial el de la señora Sandra Tenorio y el de la Abogada Leidy Arcila, se pudo colegir que el no cobro de la prima no equivale a un regalo, proviene de una estrategia comercial que les compensa el ingreso que no perciben por la prima, con mayores ingresos por concepto de contraprestación. El testimonio del señor Diego Sardi Delima, solicitado por Palca S.A.S., permite concluir lo mismo, no se le cobró prima, pero a cambio de ello tuvo que realizar a su costa una serie de obras especiales que pasarán a ser propiedad del Centro Comercial a su retiro.

Por otra parte, no ve el tribunal ilegalidad alguna en el cambio de estrategias que el propietario del centro comercial decida implementar para poblar los locales de la manera que mejor le parezca. Ninguno de los contratos de concesión puestos al análisis del árbitro permite suponer que exista pacto alguno que le impida al centro comercial modificar sus políticas de colocación de locales. En una economía de mercado, lógico es suponer que se cambien las políticas del comerciante para ajustarse a las cambiantes características del mercado.

Una muestra de que las condiciones de negociación del centro comercial no son iguales con todos los comerciantes es que la sociedad Palca S.A.S. tiene un sistema de contraprestación diferente al de los demás convocados a este tribunal. Su contraprestación es un valor fijo, en tanto que para todos los otros convocados es variable. Esta conclusión se deriva no sólo de lo que se observa en el contrato, sino también de la respuesta que el señor Omar Correa dio a la pregunta No. 13 del interrogatorio de parte.

La declaración de oficio de una excepción debe estar basada en un contundente acervo probatorio que permita a juez tener la certeza de que se configuraron razones, imputables a la parte demandante, que determinaran el incumplimiento de la parte demandada.

En síntesis, analizadas las demás piezas procesales, no encuentra el Tribunal acreditado ningún hecho que deba reconocer oficiosamente como excepción en el laudo.

12. PRONUCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Establecido como ha quedado que los convocados celebraron sendos contratos de concesión con Fiduciaria Corficolombiana S.A. como vocera del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101; habiendo quedado probadas las obligaciones que del mismo emergieron; y siendo igualmente un hecho que sus apoderados no acreditaron que sus clientes hubieran cumplido, sino que por el contrario tanto ellos como sus representados, en las respuestas a los interrogatorios de parte, ratificaron no haber cumplido las prestaciones a las que se refieren los hechos de la demanda, se impone un fallo que dé la razón a la parte convocante habida cuenta de que no obra en el plenario prueba, o al menos indicio, de que se haya generado una situación que exonere a los convocados de las consecuencias legales que se derivan del incumplimiento de los contratos celebrados.

Estando además probada con el dictamen pericial la relación de causalidad entre el comportamiento de los convocados con los daños causados a la convocante, así como el valor de dichos daños, procederá el tribunal en la parte resolutive del presente laudo a conceder a favor de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL JARDIN PLAZA 2101, la totalidad de las pretensiones contenidas en el escrito de convocatoria, salvo la modalidad de lucro cesante relacionada con el valor de las cuotas de administración por el tiempo comprendido entre la fecha del laudo y el día en que hubieran terminado los contratos por la finalización del plazo pactado, decisión que se fundamenta en que las cuotas de administración no son en sí mismas una remuneración esperada por la convocante, sino el dinero requerido para el mantenimiento de zonas comunes que debe ser asumido por el usuario de los locales, de lo que se concluye que no siendo ya los convocados los usuarios de tales espacios comerciales por la extinción anticipada de los contratos de concesión, no tendrían por qué asumir dicho pago.

11. COSTAS

Como quiera que se declararán a favor de la convocante todas las pretensiones de la demanda y que no prosperan las excepciones de mérito, el Tribunal condenará en costas a la parte convocada en los siguientes términos

Concepto	Valor
Honorarios árbitro + IVA	\$122.348.541
Honorarios secretaria + IVA	\$61.174.270
Gastos de funcionamiento	\$20.000.000
Gastos de administración	\$40.782.846
Agencias en derecho	\$52.736.440
Honorarios perito financiero + IVA	\$8.120.000
Total	\$305.162.097

Las costas se dividirán entre las personas naturales y jurídicas que conforman la parte convocada, según se detalla en la parte resolutive.

Respecto a los honorarios por la suma de un millón de pesos (\$1.000.000) fijados a favor del ingeniero Luis Carlos Guerrero y a cargo de la sociedad Palca S.A.S., en el Auto No. 44 contenido en el Acta No. 23 de fecha 10 de febrero de 2010, de cuyo pago no hay constancia en el expediente, se dispondrá lo pertinente en la parte resolutive del laudo.

En mérito de las consideraciones expuestas, el Tribunal de Arbitramento integrado para decidir en derecho las diferencias entre FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL JARDIN PLAZA 2101 y LILIANA PEREZ BRAVO, ESPERANZA GARCÍA AYALA, GUSTAVO RAMÍREZ RIVERA, JULIANA ALVARADO SUAREZ, LUIS ARTURO ARIAS CARDONA, LUZ NELLY PRIETO JIMÉNEZ, MARIA OFELIA RUIZ ALVARADO, MIRYAM STELLA ACEVEDO DE ZAMORANO, GRANADA FARÓ LTDA., CALZADO ITALPELL Y CIA. LTDA., LA PLATERIA LTDA. y PALCA S.A. (hoy S.A.S.), administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

III RESUELVE

Primero: Declarar que, por las razones expuestas en la parte motiva de este laudo, no prospera la objeción por error grave formulada contra el dictamen pericial rendido por Jorge Enrique Gálvez Velásquez.

Segundo: Declarar que, por las razones expuestas en la parte motiva de este laudo, no prospera la tacha de la testigo María Elisa Guerrero Collazos.

Tercero: Declarar que, por las razones expuestas en la parte motiva de este laudo, no prosperan las excepciones formuladas por la apoderada de Liliana Perez Bravo, Esperanza García Ayala, Gustavo Ramírez Rivera, Juliana Alvarado Suarez, Luis Arturo Arias Cardona, Luz Nelly Prieto Jiménez, Maria Ofelia Ruiz Alvarado, Miryam Stella Acevedo de Zamorano, Granada Faró Ltda., Calzado Italtell y Cía. Ltda. y La Plateria Ltda., denominadas *"Existencia de causal de rechazo de plano de la demanda, por falta de jurisdicción y competencia del señor árbitro para conocer de la presente convocatoria"*, *"Prelación del contrato realidad sobre el contrato simulado"*, *"El objeto social contenido en la escritura 2101 del 26 de mayo de 2003, otorgada por la Notaría 1 de Cali, no da cabida a la celebración de contratos de concesión"*, *"Inexistencia de obligaciones por ausencia de una de sus fuentes conjuntas"*, *"Cobro de lo no debido. La pretensión del pago de administración no tiene sustento jurídico"*, *"Las ofertas mercantiles hacen referencia a un fideicomiso inexistente"*, *"No existe poder para que Central Control S.A. oferte."*, *"El poder de fecha octubre 21 de 2005 entregado como anexo #3 de las ofertas mercantiles, otorgado por Fiduvale S.A., a Sandra María Tenorio como representante legal de la sociedad Central*

Control S.A. en fecha octubre 21 de 2005. Se encuentra mal concebido y mal otorgado”, “Ilegalidad en el cobro de la prima”, “Falsa causa. Incumplimiento de las promesas y condiciones precontractuales”, “Cláusula compromisoria abusiva”, “Contrato no cumplido. Incumplimiento Imperfecto y Cumplimiento tardío.” y “Contrato incompleto. Ausencia de documentos que hacen parte integral de la oferta mercantil”.

Cuarto: Declarar que, por las razones expuestas en la parte motiva de este laudo, no prosperan las excepciones formuladas por la apoderada de Palca S.A.S., denominadas “Ilegalidad de la prima.”, “Abuso de Posición Dominante por parte de Central Control S.A., o quien actualmente cumpla su función como concesionario, sea Jardín Plaza S.A., o cualquier otra persona sea natural o jurídica que adelante el proyecto Centro Comercial Jardín Plaza, el cual le pertenece al patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza, cuya vocera legal es hoy la Fiduciaria Corficolombiana S.A., a Palca S.A.” y “Excepción de Fondo de Acto de Competencia Desleal realizado por parte de Central Control S.A., o quien actualmente cumpla su función como concesionario, sea Jardín Plaza S.A., o cualquier otra persona sea natural o jurídica que adelante el proyecto Centro Comercial Jardín Plaza, el cual le pertenece al patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza, cuyo vocera legal es hoy la Fiduciaria Corficolombiana S.A.”.

Quinto: Declarar que, por las razones expuestas en la parte motiva de este laudo, los convocados Liliana Perez Bravo, Esperanza García Ayala, Gustavo Ramírez Rivera, Juliana Alvarado Suarez, Luis Arturo Arias Cardona, Luz Nelly Prieto Jiménez, Maria Ofelia Ruiz Alvarado, Miryam Stella Acevedo de Zamorano, Granada Faró Ltda., Calzado Italtell y Cía. Ltda., La Plateria Ltda. y Palca S.A.S., incumplieron los contratos de concesión que cada uno de ellos celebró con Fiduciaria Corficolombiana S.A. (antes Fiduciaria del Valle S.A.) como vocera del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101 (antes Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza).

Sexto: Declarar, por las razones expuestas en la parte motiva de este laudo, terminados los contratos de concesión celebrados por los convocados Liliana Perez Bravo, Esperanza García Ayala, Gustavo Ramírez Rivera, Juliana Alvarado Suarez, Luis Arturo Arias Cardona, Luz Nelly Prieto Jiménez, Maria Ofelia Ruiz Alvarado, Miryam Stella Acevedo de Zamorano, Granada Faró Ltda., Calzado Italtell y Cía. Ltda., La Plateria Ltda., y Palca S.A.S. con Fiduciaria Corficolombiana S.A. (antes Fiduciaria del Valle S.A.) como vocera del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101 (antes Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza).

Séptimo: Declarar que, por las razones expuestas en la parte motiva de este laudo, los convocados Liliana Perez Bravo, Esperanza García Ayala, Gustavo Ramírez Rivera, Juliana Alvarado Suarez, Luis Arturo Arias Cardona, Luz Nelly Prieto Jiménez, Maria Ofelia Ruiz Alvarado, Miryam Stella Acevedo de Zamorano, Granada Faró Ltda., Calzado Italtell y Cía. Ltda., La Plateria Ltda., y Palca S.A.S. carecen de derecho de solicitar a Fiduciaria Corficolombiana S.A. (antes Fiduciaria del Valle S.A.) como vocera del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101 (antes Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza) el reembolso de lo pagado por concepto de prima.

Octavo: Condenar, por las razones expuestas en la parte motiva de este laudo, a Liliana Perez Bravo, Esperanza García Ayala, Gustavo Ramírez Rivera, Juliana Alvarado Suarez, Luis Arturo Arias Cardona, Luz Nelly Prieto Jiménez, Maria Ofelia Ruiz Alvarado, Miryam Stella Acevedo de Zamorano, Granada Faró Ltda., Calzado Italtell y Cía. Ltda., La Plateria Ltda., y Palca S.A.S. a entregar inmediatamente y sin condición alguna a Fiduciaria Corficolombiana S.A. (antes Fiduciaria del Valle S.A.) como vocera del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101 (antes Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza) cada uno de los locales objeto de los contratos de concesión, según el siguiente cuadro:

Convocado	Local No.
Liliana Perez Bravo	160, 92 y 94
Esperanza García Ayala	R-9
Gustavo Ramírez Rivera	K-18
Juliana Alvarado Suarez	R-1C
Luis Arturo Arias Cardona	K-6
Luz Nelly Prieto Jiménez	R-8
Maria Ofelia Ruiz Alvarado	R-20
Miryam Stella Acevedo de Zamorano	201
Granada Faró Ltda.	145
Calzado Italtell y Cía. Ltda.	62
La Plateria Ltda.	68C
Palca S.A.S.	30

Noveno: Condenar, por las razones expuestas en la parte motiva de este laudo, a Liliana Perez Bravo, Esperanza García Ayala, Gustavo Ramírez Rivera, Juliana Alvarado Suarez, Luis Arturo Arias Cardona, Luz Nelly Prieto Jiménez, Maria Ofelia Ruiz Alvarado, Miryam Stella Acevedo de Zamorano, Granada Faró Ltda., Calzado Italtell y Cía. Ltda., y La Plateria Ltda. a pagar a Fiduciaria Corficolombiana S.A. (antes Fiduciaria del Valle S.A.) como vocera del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101 (antes Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza) las siguientes sumas de dinero por concepto de daño emergente relacionado con prima, contraprestación, administración e intereses de mora:

Convocado	Prima	Contraprestación	Administración	Intereses de Mora	Total
Liliana Perez Bravo	\$0	\$520.584.738	\$174.044.716	\$177.277.874	\$871.907.328
Esperanza García Ayala	\$0	\$117.551.395	\$18.466.038	\$30.714.204	\$166.731.637
Gustavo Ramírez Rivera	\$0	\$94.116.510	\$7.670.800	\$32.127.160	\$133.914.470
Juliana Alvarado Suarez	\$0	\$79.181.162	\$10.147.949	\$29.306.521	\$118.635.632
Luis Arturo Arias Cardona	\$0	\$72.296.910	\$7.952.658	\$19.769.490	\$100.019.058
Luz Nelly Prieto Jiménez	\$0	\$207.318.212	\$31.013.404	\$98.939.252	\$337.270.868
Maria Ofelia Ruiz Alvarado	\$0	\$102.819.283	\$14.080.825	\$31.785.074	\$148.685.182
Miryam Stella Acevedo de Zamorano	\$0	\$175.649.999	\$24.951.009	\$54.022.105	\$254.623.113
Granada Faró Ltda.	\$53.519.859	\$286.016.094	\$61.092.417	\$151.587.852	\$552.216.222
Calzado Italpelli y Cía. Ltda.	\$0	\$210.941.899	\$46.956.096	\$84.964.564	\$342.862.559
La Plateria Ltda.	\$3.850.000	\$69.397.621	\$9.180.580	\$27.921.669	\$110.349.870

Décimo: Condenar, por las razones expuestas en la parte motiva de este laudo, a Liliana Perez Bravo, Gustavo Ramírez Rivera, Juliana Alvarado Suarez, Miryam Stella Acevedo de Zamorano y Granada Faró Ltda., a pagar a Fiduciaria Corficolombiana S.A. (antes Fiduciaria del Valle S.A.) como vocera del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101 (antes Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza) las siguientes sumas de dinero por concepto de daño emergente relacionado con multas:

Convocado	Multa
Liliana Perez Bravo	\$ 186,224,430.00
Gustavo Ramírez Rivera	\$ 41,383,200.00
Juliana Alvarado Suarez	\$ 33,941,775.00
Myriam Stella Acevedo de Zamorano	\$ 86,479,260.00
Granada Faró Ltda.	\$ 130,658,115.00

Décimo Primero: Condenar, por las razones expuestas en la parte motiva de este laudo, a Liliana Perez Bravo, Esperanza García Ayala, Gustavo Ramírez Rivera, Juliana Alvarado Suarez, Luis Arturo Arias Cardona, Luz Nelly Prieto Jiménez, Maria Ofelia Ruiz Alvarado, Miryam Stella Acevedo de Zamorano, Granada Faró Ltda., Calzado Italpelli y Cía. Ltda., La Plateria Ltda. y Palca S.A.S. a pagar a Fiduciaria Corficolombiana S.A. (antes Fiduciaria del Valle S.A.) como vocera del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101 (antes Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza) las siguientes sumas de dinero por concepto de lucro cesante relacionado con la contraprestación:

Convocado	Lucro cesante
Liliana Perez Bravo	\$169.207.362
Esperanza García Ayala	\$20.208.105
Gustavo Ramírez Rivera	\$21.833.208
Juliana Alvarado Suarez	\$39.793.820
Luis Arturo Arias Cardona	\$21.833.208
Luz Nelly Prieto Jimenez	\$49.945.248
Maria Ofelia Ruiz Alvarado	\$52.969.785
Myriam Stella Acevedo de Zamorano	\$85.620.416
Calzado Italpelli y Cía. Ltda.	\$47.705.562
Granada Faró Ltda.	\$109.332.300
La Plateria Ltda.	\$21.833.196
Palca S.A.S.	\$195.514.860

Décimo Segundo: Negar, por las razones expuestas en la parte motiva de este laudo, las pretensiones de lucro cesante relacionadas con la administración.

Décimo Tercero: Condenar, por las razones expuestas en la parte motiva de este laudo, a Liliana Perez Bravo, Esperanza García Ayala, Gustavo Ramírez Rivera, Juliana Alvarado Suarez, Luis Arturo Arias Cardona, Luz Nelly Prieto Jiménez, Maria Ofelia Ruiz Alvarado, Miryam Stella Acevedo de Zamorano, Granada Faró Ltda., Calzado Italpelli y Cía. Ltda., La Plateria Ltda., y Palca S.A.S. a pagar a Fiduciaria Corficolombiana S.A. (antes Fiduciaria del Valle S.A.) como vocera del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101 (antes Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza) las siguientes sumas de dinero por concepto de costas:

Concepto	Valor
Honorarios árbitro + IVA	\$122.348.541

Honorarios secretaria + IVA	\$61.174.270
Gastos de funcionamiento	\$20.000.000
Gastos de administración	\$40.782.846
Agencias en derecho	\$52.736.440
Honorarios perito financiero + IVA	\$8.120.000
Total	\$305.162.097

Como la parte convocada está integrada por doce personas, las costas se distribuyen de la siguiente manera y en proporción a la condena impuesta a cada una de ellas:

Convocado	Condena	Proporción en costas	Valor
Liliana Perez Bravo	\$1,227,339,120	27.57%	\$84,133,566.35
Esperanza García Ayala	\$186,939,742	4.20%	\$12,814,638.54
Gustavo Ramírez Rivera	\$197,130,878	4.43%	\$13,513,236.51
Juliana Alvarado Suarez	\$192,371,227	4.32%	\$13,186,964.49
Luis Arturo Arias Cardona	\$121,852,266	2.74%	\$8,352,920.18
Luz Nelly Prieto Jimenez	\$387,216,116	8.70%	\$26,543,497.44
Maria Ofelia Ruiz Alvarado	\$201,654,967	4.53%	\$13,823,360.85
Myriam Stella Acevedo de Zamorano	\$426,722,789	9.59%	\$29,251,662.80
Calzado Italtell y Cía. Ltda.	\$390,568,121	8.77%	\$26,773,275.93
Granada Faró Ltda.	\$792,206,637	17.80%	\$54,305,422.66
La Plateria Ltda.	\$132,183,066	2.97%	\$9,061,092.06
Palca S.A.S.	\$195,514,860	4.39%	\$13,402,459.17

Décimo Cuarto: Condenar, por las razones expuestas en la parte motiva de este laudo, a Palca S.A.S. a pagar a favor del ingeniero Luis Carlos Guerrero, la suma de un millón de pesos (\$1.000.000) por concepto de honorarios fijados en el Auto No. 44 contenido en el Acta No. 23 de fecha 10 de febrero de 2010.

Décimo Quinto: Declarar causado el saldo final de honorarios del árbitro y de la secretaria. El árbitro efectuará los pagos correspondientes.

Décimo Sexto: Disponer que, por la secretaría, se expidan copias auténticas de la presente providencia con destino a las partes, con las constancias de ley.

Décimo Séptimo: Disponer que una vez esté en firme esta providencia se protocolice el expediente en una Notaría del Círculo de Cali, y que si fuere el caso se devuelvan las sumas de dinero sobrantes por concepto de gastos, una vez deducidos los que se hayan hecho dentro del proceso. Se previene a los convocados sobre su obligación de suministrar el monto que llegare a faltar, de no ser suficiente la suma consignada para esa protocolización.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

CARLOS DIEGO FORERO ECHEVERRI
Arbitro Único

RUBRIA ELENA GÓMEZ ESTUPIÑÁN
Secretaria