TRIBUNAL ARBITRAL

PATRIMONIOS AUTÓNOMOS FIDEICOMISOS A (CARREFOUR) Y B (CARREFOUR)

contra

CENCOSUD COLOMBIA S.A.

ACTA No. 21

En la ciudad de Bogotá D.C., a los nueve (9) días del mes de octubre de dos mil quince (2015), siendo las nueve de la treinta (9:30 a.m.), fecha y hora señaladas en providencia anterior, se reunió este Tribunal Arbitral, integrado por los árbitros JOSÉ ALBERTO GAITÁN MARTÍNEZ, Presidente, MARCO TULIO GUTIÉRREZ MORAD y ÁLVARO MENDOZA RAMÍREZ, y por ROBERTO AGUILAR DÍAZ, en su condición de Secretario.

Comparecieron JORGE CARREÑO TAMAYO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.135.554 y tarjeta profesional de abogado No. 160.413-01, apoderado sustituto de la parte convocante; y JUAN PABLO BONILLA SABOGAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.982.513 y tarjeta profesional de abogado No. 125.790, apoderado de la parte convocada.

INFORME DEL SECRETARIO

1. Mediante escrito radicado el pasado 5 de octubre el apoderado de la parte convocante solicitó la aclaración del laudo.

2. Con escrito radicado en la misma fecha, el apoderado de la parte convocada solicitó se le certifique que tanto el laudo como las eventuales aclaraciones y complementaciones "*son primera copia auténtica y que además prestan mérito ejecutivo y son ejecutables*".

AUTO No. 29

Para resolver la solicitud de que da cuenta el anterior informe del Secretario el Tribunal

CONSIDERA

1. El apoderado de la parte convocante solicita la aclaración del numeral Octavo de la parte resolutiva del laudo "*puntualmente en cuanto si lo allí dispuesto debe entenderse como que en cualquier eventualidad de terminación del contrato deberán los patrimonios autónomos convocantes cancelar el valor de las edificaciones por aquella (CENCOSUD COLOMBIA S.A.) construidas o si, en función de lo establecido en la parte motiva del laudo a la terminación del contrato, la convocada tendrá derecho de retención hasta tanto los fideicomisos arrendadores cancelen el valor de las edificaciones, descontando la amortización de ellas a través de su uso, es decir, el valor que para la fecha de la terminación se estuviera adeudando, aplicando la prorrata respectiva*". En apoyo de su solicitud citó algunas consideraciones de la parte motiva.

2. El artículo 39 de la Ley 1563 de 2012 establece que el laudo puede ser aclarado, corregido y complementado de oficio o a solicitud de parte formulada dentro de los cinco (5) días siguientes a su notificación.

3. Por su parte, el ordenamiento procesal determina que la aclaración de los fallos es procedente cuando se refiera a conceptos o frases que ofrezcan verdadero motivo de duda, "*siempre que estén contenidas en la parte resolutiva de la sentencia o que influyan en ella*".

4. Sobre el tratamiento de la construcción, en la parte motiva del fallo el Tribunal puso de presente lo siguiente:

".. tratándose de una edificación levantada, no solamente 'a ciencia y paciencia' de los propietarios del terreno, sino, más aún, en desarrollo de una construcción comprometida con ellos, la regla que debe aplicarse es la de la última parte del artículo 739, ibídem, que obligaría a dichos propietarios del lote a reconocer el valor de las edificaciones, descontando en este caso la amortización de ellas a través de su uso.

"Esta última regla la sienta el Tribunal teniendo en cuenta que, en todo caso, el contrato no contemplaba el reconocimiento del valor de las construcciones a la finalización del mismo, de manera tal que puede tenerse dicho valor como una especie de sobreprecio reconocido por el uso del terreno durante todo el término pactado.

"Siendo el monto total de las construcciones, en el estado en que se encuentren en el momento de la restitución con un buen mantenimiento, una prestación pactada a cargo de la parte convocada, parece lógico sostener que, en caso de terminación anticipada, debe tenerse en cuenta el aprovechamiento al menos parcial de la edificación, para aplicar la prorrata respectiva.

Y, específicamente, sobre la Quinta pretensión de la demanda de reconvención[1] señaló el Tribunal en las consideraciones de laudo lo siguiente:

"*Ya se estudió en forma previa como esta pretensión no es viable en la forma como está propuesta, en tanto, atendida la verdadera naturaleza de los derechos pactados en el contrato, debe aceptarse que el valor del inmueble pasará a los propietarios del terreno al vencimiento del plazo contractual para ello previsto, con lo cual es necesario aceptar que existe una amortización gradual de dicho valor durante los primeros años del contrato, de manera tal que, si se hubiera decretado la restitución o si se llega a ella en el futuro, será necesario deducir del valor comercial de las edificaciones la parte amortizada a través de su uso. No es posible aplicar pura y simplemente la regla del art. 739 C.C., por las particularidades que reviste la negociación entre las partes*".

5. Por lo expuesto el Tribunal encuentra que la interpretación que efectúa la convocante resulta acorde con lo decidido. Sin embargo, para evitar confusiones y teniendo en cuenta que la precisión efectuada en la parte motiva no se consignó expresamente en el numeral Octavo resolutorio, el Tribunal aclarará su determinación.

En consecuencia el Tribunal

RESUELVE

Aclarar el numeral Octavo de la parte resolutiva del laudo proferido el 28 de septiembre de 2015, el cual quedará así:

*"**Octavo.** Declarar que en el evento de terminación del contrato, CENCOSUD COLOMBIA S.A. (antes GRANDES SUPERFICIES DE COLOMBIA S.A.) tiene el derecho de retención del inmueble hasta tanto los fideicomisos A (Carrefour) y B (Carrefour), cuya vocera es ALIANZA FIDUCIARIA S.A., cancelen el valor de las edificaciones por aquella construidas, deduciendo la*

[1] "***Quinta pretensión**: Que se declare que en caso de que se restituya el inmueble arrendado con anterioridad al año diecinueve (19) contado desde lo que ocurra primero de: (i) la fecha de apertura al público del hipermercado, o (ii) los diez meses previstos en la cláusula 10.2 del contrato; los Fideicomisos A (Carrefour) y B (Carrefour), cuya vocera es Alianza Fiduciaria S.A., para recobrar el inmueble junto con las edificaciones construidas deben pagar a Cencosud de Colombia S.A. el valor comercial de dichas edificaciones, deduciendo la amortización causada.*

parte que ya hubiere sido amortizada por su uso, de acuerdo con lo expresado en la parte motiva del laudo".

La providencia anterior quedó notificada en estrados.

AUTO No. 30

En el numeral Undécimo de la parte resolutiva del laudo el Tribunal dispuso la expedición de las copias auténticas con destino a cada una de las partes, "*con las constancias de ley*", las cuales implican las menciones solicitadas por la convocada en su escrito del pasado 5 de octubre, de manera que no hay nada adicional que proveer.

La providencia anterior quedó notificada en estrados.

No siendo otro el objeto de la presente audiencia, se dio por terminada, y se suscribió esta acta por quienes intervinieron.

JOSÉ ALBERTO GAITÁN MARTÍNEZ
Presidente

MARCO TULIO GUTIÉRREZ MORAD
Árbitro

ALVARO MENDOZA RAMÍREZ
Árbitro

JORGE CARREÑO TAMAYO
Apoderado parte convocante

JUAN PABLO BONILLA SABOGAL
Apoderado parte convocada

ROBERTO AGUILAR DÍAZ
Secretario