

REPÚBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL ARBITRAL

COMBUSTIBLES CAPITAL S.A.S.

contra

CLEGG CONTINENTAL S.A.S.

–Radicación No. 125.896–

Bogotá D.C., veintiséis (26) de noviembre de dos mil veintiuno (2021).

LAUDO ARBITRAL

TABLA DE CONTENIDO

I. ANTECEDENTES

1. Partes procesales
 - a) Parte demandante
 - b) Parte demandada
2. Pacto arbitral
3. Trámite de integración del tribunal
4. Trámite arbitral
5. Término de duración del proceso

II. PRESUPUESTOS PROCESALES

1. Capacidad para ser parte y comparecer al proceso
2. Demanda en forma
3. Competencia del Tribunal
4. Oportunidad para presentar la acción
5. Ausencia de vicios

III. LA CONTROVERSIA Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS

1. El contrato de arrendamiento
2. Síntesis de la controversia
 - a) Síntesis de los hechos
 - b) Síntesis de las pretensiones
 - c) Síntesis de la oposición de la parte demandada
3. Problemas jurídicos
 - a) Primer problema jurídico
 - b) Segundo problema jurídico
 - c) Tercer problema jurídico

IV. ACÁPITE PROBATORIO

1. Pruebas decretadas
2. Pruebas practicadas
3. Síntesis de los alegatos de conclusión

V. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

1. Análisis y resolución del primer problema jurídico

- a) Posición de la demandante
- b) Posición de la demandada
- c) Análisis del Tribunal
- d) Resolución del problema jurídico

2. Análisis y resolución del segundo problema jurídico

- a) Posición de la demandante
- b) Posición de la demandada
- c) Análisis del Tribunal
- d) Resolución del problema jurídico

3. Análisis y resolución del tercer problema jurídico

- a) Posición de la demandante
- b) Posición de la demandada
- c) Análisis del Tribunal
- d) Resolución del problema jurídico

VI. SÍNTESIS DE LAS DECISIONES DEL TRIBUNAL

VII. JURAMENTO ESTIMATORIO

VIII. COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO

IX. DECISIÓN

LAUDO ARBITRAL

Bogotá D.C., veintiséis (26) de noviembre dos mil veintiuno (2021).

Agotado el trámite legal y estando dentro de la oportunidad para el efecto, procede este Tribunal Arbitral a proferir, en derecho, el laudo que resuelve las diferencias planteadas por Combustibles Capital S.A.S. (en adelante también “Combustibles”) contra Clegg Continental S.A.S. (en adelante también “Clegg”).

I. ANTECEDENTES

1. Partes procesales

a) Parte demandante

La parte convocante y demandante en el presente proceso arbitral es la sociedad Combustibles Capital S.A.S. (Combustibles), sociedad comercial legalmente constituida, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y con N.I.T. 830.065.925-8, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá con el número de matrícula 00983884 representada legalmente por Rodrigo Hernán Cardona Márquez, con cédula de ciudadanía No. 4503855.

b) Parte demandada

La parte convocada y demandada en este proceso es la sociedad Clegg Continental S.A.S. (Clegg), sociedad comercial por acciones simplificada, con N.I.T. 900.251.541-4, con domicilio en Bogotá D.C., inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. con matrícula mercantil 01849356 de 04 de noviembre de 2008, renovada el 30 de junio de 2020, representada legalmente por Armando Duarte Alarcón, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.783.634.

2. Pacto arbitral

Las partes, Clegg, como arrendador, y Combustibles, como arrendatario, celebraron un contrato de arrendamiento el día 01 de mayo de 2010, cuyo objeto era: *“El ARRENDADOR entrega en arrendamiento a EL ARRENDATARIO, el inmueble donde funciona la estación de servicio ubicada en (la calle 77ª No. 90-65; Ave. Calle 80 No- 90-29 de la actual nomenclatura de Bogotá), con todas sus instalaciones y edificaciones con excepción del edificio en donde se encuentran las oficinas administrativas de TRANSPORTES FLOTA BLANCA S.A., los parqueaderos aledaños a este edificio y los accesos al mismo. El inmueble donde está ubicada la estación de servicio, objeto del presente contrato, está construida sobre un lote de 4376.16 metros cuadrados y se encuentra alindado de la siguiente manera...”*.

En la cláusula decimoprimer pactaron arbitraje en los siguientes términos:

“Décima primera. Cláusula Compromisoria. En el evento en que se presenten diferencias entre el ARRENDADOR y el ARRENDATARIO derivadas de la ejecución del presente contrato, estas serán resueltas por un tribunal de arbitramento, cuya sede será la ciudad de Bogotá y cuyas decisiones serán en derecho... El tribunal estará compuesto por tres (3) árbitros designados por la Cámara de Comercio de Bogotá”.

3. Trámite de integración e instalación del Tribunal

El día 30 de octubre de 2020 se radicó virtualmente en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá demanda arbitral por parte de la sociedad Combustibles para solucionar las diferencias surgidas con la sociedad Clegg, a la cual correspondió el número de caso 125896.

Mediante correo electrónico de fecha 04 de noviembre de 2020 el Centro de Arbitraje y Conciliación informó a las partes, convocante y convocada, que se llevaría a cabo designación de árbitros por sorteo público el día 10 de noviembre de 2020 a las 08:30 am, de manera virtual.

El día 11 de noviembre de 2020 se informó a las partes la designación de los suscritos árbitros, para integrar el Tribunal.

Mediante correo electrónico de 11 de noviembre de 2020 se informó a los árbitros su designación, quienes aceptaron su nombramiento.

El Centro de Arbitraje y Conciliación, mediante correo electrónico de 07 de enero de 2021 informó a las partes que se llevaría a cabo audiencia de

instalación del Tribunal el martes 02 de febrero de 2021 a las 10:30 a.m. de manera virtual.

Acta No. 01 de 02 de febrero de 2021. Consta que a las 10:30 a.m. se inició la audiencia de instalación del Tribunal Arbitral con la telepresencia de las señoras árbitros y los apoderados de las partes.

Auto No. 1. Se declaró legítimamente instalado el Tribunal; se nombró como secretario Ad hoc a Mario Alejandro Vanegas Montoya; se eligió como presidente a Andrea Martínez Gómez y se designó como secretario del Tribunal Arbitral a Roberto Aguilar Díaz. Igualmente se fijó como lugar de funcionamiento y secretaría, el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual funcionará exclusivamente mediante el uso de tecnologías de la información por causa de la pandemia generada por el coronavirus Covid-19, hasta comunicación en contrario. Luego, se reconoció personería a los apoderados de las partes, conforme los términos y para los efectos señalados en los correspondientes poderes otorgados.

Auto No. 2. Sin perjuicio de que se decidiera sobre su competencia en la oportunidad procesal pertinente el Tribunal admitió la demanda y, como consecuencia, dispuso que se notificara a la parte demandada, Clegg, para los efectos de su contestación, según lo establecido en el artículo 21 de la Ley 1563 de 2012. Se indicó que la notificación se debía surtir de conformidad con el inciso 3 del artículo 8 del Decreto Legislativo 806 de 2020. Esta última determinación fue impugnada, mediante recurso de reposición, por el apoderado de Combustibles, y la decisión adoptada por el Tribunal, previo traslado a Clegg, fue la de reponer el auto recurrido. Por consiguiente, se ordenó a la secretaría correr traslado de la demanda y sus anexos a la parte convocada en ese mismo instante.

Auto No. 4. Se decidió decretar como medida cautelar la inscripción de la demanda, en el folio 50C-1472754 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, correspondiente al bien que es objeto del litigio. Se ordenó, con este fin, que la parte convocante prestara caución a órdenes del Tribunal por un valor equivalente al 10% del total de las pretensiones de la demanda. Esta última decisión fue impugnada por la parte convocada, a través de recurso de reposición.

Auto No. 5. Se revocó el Auto 4, habida cuenta que se pudo establecer que el bien había sido transferido desde el 21 de noviembre 2017 a un patrimonio autónomo, lo cual significa que la parte convocada no es propietaria del inmueble y esa circunstancia hacía improcedente la medida en los términos del artículo 591 del Código General del Proceso.

Hecho esto, se materializó, en la misma fecha, el traslado de la demanda a Clegg, adjuntándola de manera virtual con los documentos relacionados como pruebas y anexos. También, se recibió correo de Roberto Aguilar Díaz, aceptando la decisión como secretario del Tribunal.

4. Trámite arbitral

La sociedad Clegg contestó la demanda, mediante memorial, en formato virtual, según consta en correo electrónico de 01 de marzo de 2021. Además, en correos sucesivos de la misma fecha allegó la prueba documental soporte de la defensa.

Acta No. 2 de 04 de marzo de 2021. Consta que el secretario designado, Roberto Aguilar Díaz, tomó posesión del cargo. Se profirió Auto No. 6 en el cual se corrió traslado por cinco (05) días de la objeción al juramento estimatorio que hizo la parte convocada al contestar la demanda. Se dispuso, también, el traslado de las excepciones de mérito propuestas por el término de cinco (05) días.

Lo anterior fue notificado a las partes el 05 de marzo de 2021.

El 09 de marzo de 2021 la sociedad Combustibles, mediante memorial remitido vía correo electrónico recorrió el traslado de las excepciones propuestas y adjuntó certificados de existencia y representación legal de las sociedades Inversiones Alcabama S.A. e Icono Urbano S.A.

Acta No. 3 de 26 de marzo de 2021. Se informó que la parte demandante recorrió traslado de excepciones y del traslado de objeción al juramento estimatorio. También, reiteró la solicitud de inscripción de la demanda.

Se profirieron los siguientes autos:

Auto No. 8. Se ordenó citar a las partes a audiencia de conciliación para el día 13 de abril de 2021 a las 10:00 a.m.

Auto No. 9. Para resolver una insistencia de la demandante, el Tribunal reiteró la negativa al decreto de la medida cautelar solicitada por la parte convocante, teniendo en cuenta que no habían cambiado las circunstancias de hecho ni de derecho expuestas en providencia ejecutoriada (Auto No. 5 de 02 de febrero de 2021).

Las anteriores decisiones se notificaron a las partes el 29 de marzo de 2021.

Acta No. 4 de 13 de abril de 2021. Se llevó a cabo audiencia de conciliación, sin que se hubiere logrado ninguno acuerdo.

Auto No. 10. Se declaró concluida la audiencia de conciliación y se dispuso la continuación del proceso.

Auto No. 11. Se fijaron los valores por concepto de honorarios de los árbitros y secretario del Tribunal, gastos de administración en favor del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio, y se ordenó el momento y forma de consignación de estas sumas.

El acta contentiva de estas decisiones fue remitida a las partes el mismo 13 de abril de 2021. De igual forma, el secretario del Tribunal indicó el número y tipo de cuenta en la que debían ser efectuadas las consignaciones.

El 21 de abril de 2021 se envió comprobante de transferencia electrónica por parte de Combustibles a la cuenta de ahorros abierta por la presidente del Tribunal.

Por su parte, Clegg, mediante correo electrónico de 27 de abril de 2021 remitió memorial contentivo de consignación para los fines pertinentes.

Acta No. 5 de 29 de abril de 2021. Se informó por la presidente del Tribunal que dentro del plazo ambas partes realizaron el giro de las sumas que les correspondían por concepto de honorarios y gastos.

Auto No. 12. Se dispuso la realización de la primera audiencia de trámite para el día 26 de mayo de 2021 a las 10:00 a.m., decisión notificada a las partes el 30 de abril de 2021.

Acta No. 6 de 26 de mayo de 2021. Se llevó a cabo la primera audiencia de trámite, previo informe del secretario de haberse descrito el traslado del dictamen pericial aportado por la parte demandada, y de haberse recibido memorial de la parte demandada solicitando desestimar un segundo dictamen aportado por la parte demandante.

Auto No. 13. El Tribunal decidió sobre su competencia para conocer de la demanda formulada por la demandante. Resolvió, conforme la motivación realizada al respecto, que era competente para conocer y decidir en derecho las controversias surgidas entre las partes.

Auto No. 14. Se dispuso la apertura a pruebas, procediendo a decretar las solicitadas por la parte demandante, Combustibles y las solicitadas por la parte demandada, Clegg.

Auto No. 15. Se rechazó el recurso interpuesto por el apoderado de la parte demandada que cuestionó el decreto de las pruebas por informe que requirió Combustibles, con fundamento en el artículo 31 de la Ley 1563 de 2012.

Auto No. 16. Se fijaron audiencias para la práctica de pruebas.

Legalización de los gastos administrativos

El 17 de junio de 2021 se adjuntó por parte de la presidente del Tribunal, el formato de legalización de gastos administrativos firmado y el comprobante de la transferencia al Centro de Arbitraje y Conciliación.

Remisión de oficios para práctica de pruebas

El 27 de mayo de 2021 se libraron, por parte del Tribunal, oficios para la notificación de las diligencias de exhibición de documentos dirigidos a las Curadurías urbanas No. 1, 3, 4, 5 de Bogotá, que el apoderado de la parte demandante envió a las respectivas curadurías.

Se envió oficio a la parte demandada para la exhibición por parte de Petro Central S.A.S., para los fines de rigor.

Acta No. 7 de 17 de junio de 2021. Se llevó a cabo audiencia de práctica de testimonios de Ruth Jeaneth Cubillos Salamanca, Alfonso Uribe Sardiña, Jorge Estrada Torres.

Auto No. 18. Se puso en conocimiento de las partes los documentos mencionados en el informe secretarial.

Acta No. 8 de 21 de junio de 2021. Se llevó a cabo audiencia de pruebas, previo informe secretarial, sobre respuesta de la sociedad Petrocentral S.A.S., respecto de la exhibición de documentos que se le requirió.

Auto No. 19. Se dio traslado del correo electrónico remitido por el apoderado de la parte demandante, por tres (03) días, a la parte demandada.

El Tribunal concedió hasta el 25 de junio de 2021 para hacer examen de lo exhibido y para indicar al Tribunal cuáles documentos solicita sean incorporados al expediente. Por consiguiente, se suspendió la diligencia de exhibición de documentos por parte de la sociedad Petro Central S.A.S.

Acto seguido, el Tribunal, a través de su presidente, solicitó al apoderado de Clegg que procediera a la exhibición de los documentos referidos en el numeral 7 del memorial de 9 de marzo de 2021. En respuesta, el apoderado remitió correos electrónicos con algunos de los documentos al apoderado de la parte demandante y se pronunció sobre otros que no fueron exhibidos.

Auto No. 20. Se concedió hasta el 25 de junio de 2021 para hacer el examen de lo exhibido y para indicar al Tribunal cuáles documentos solicita sean incorporados al expediente. Por ende, se suspendió la diligencia de exhibición de documentos por parte de Clegg.

Respecto de la exhibición de documentos a que se refiere el numeral 4 del capítulo de pruebas de la contestación de la demanda, el Tribunal solicitó al apoderado de Combustibles que atendiera la diligencia, quien remitió un correo electrónico al apoderado de la parte demandada con documentos para su consulta.

Auto No. 21. El Tribunal concedió plazo hasta el 25 de junio de 2021 para hacer el examen de lo exhibido y para indicar cuáles documentos solicita sean incorporados al expediente. Por lo tanto, se suspendió la diligencia de exhibición de documentos por parte de la sociedad Combustibles.

Acta No. 9 de 28 de junio de 2021. Se prosigue con la práctica de pruebas, previo informe secretarial sobre el pronunciamiento de la parte demandada hecho el 25 de junio de 2021 sobre el resultado de la consulta documental por parte de Petro Central S.A.S. y Combustibles.

Luego, se recibió la declaración de Jorge Arango Velasco, quien rindió dictamen pericial a solicitud de la parte demandante; y de Jorge Alberto Ariza Suárez, quien rindió dictamen de contradicción a solicitud de la parte demandada.

Acta No. 10 de 09 de julio de 2021. Se prosiguió con la práctica de pruebas. Se realizó interrogatorio de Armando Duarte Alarcón, representante legal de Clegg.

Auto No. 22. Se ordenó la incorporación de documentos de la sociedad Petro Central S.A.S. indicados por el apoderado de Clegg. También, se ordenó la incorporación de todos los documentos exhibidos por Clegg.

En cuanto a la exhibición por parte de Combustibles, el Tribunal ordenó la incorporación de los documentos que señaló el apoderado de Clegg.

Se ordenó también, la exhibición de la declaración de renta del año 2019 de la demandante, al estimar el Tribunal que la reserva se levantó con el decreto de la prueba.

Finalmente, se dispuso la exhibición de documentos por parte de las sociedades Inversiones Alcabama S.A. e Icono Urbano S.A., para el día 26 de julio de 2021.

Acto seguido, se practica diligencia de interrogatorio de Iván Cardona Pantoja, Representante Legal de Combustibles.

Auto No. 23. El Tribunal, a solicitud de las partes, dispuso la suspensión del proceso entre el 10 y el 25 de julio de 2021, ambas fechas incluidas.

Acta No. 11 de 26 de julio de 2021. Se continuó con la práctica de pruebas.

Auto No. 24. El Tribunal concedió hasta el 30 de julio de 2021 para hacer el examen de lo exhibido por las sociedades Inversiones Alcabama S.A. e Icono Urbano S.A.

Se dio continuidad a la exhibición de documentos por parte de Combustibles, toda vez que su apoderado allegó la declaración de renta solicitada. A solicitud de la parte demandada se agregó al expediente y se concluyó la diligencia.

Auto No. 26. Se corrió traslado de la respuesta emitida por la Curaduría Urbana No. 5 por el término de tres días.

De otra parte, se dispuso requerir a la Curaduría Urbana No. 1 para que emita la respuesta requerida dentro del término de 5 días.

Acta No. 12 de 13 de agosto de 2021. Se continuó con la práctica de pruebas.

Auto No. 27. El Tribunal dispuso la incorporación al expediente de los documentos exhibidos por la sociedad Icono Urbano S.A. y se dio por concluida la diligencia.

Se puso en conocimiento la respuesta emitida por la Curaduría Urbana No. 1 el 28 de junio de 2021 y se ordenó requerir a la sociedad Inversiones Alcabama S.A., para que remitiera dentro de los cinco (5) días siguientes la bitácora completa desde la fecha de iniciación de la obra.

Esta decisión fue notificada a las partes el 17 de agosto de 2021.

Acta No. 13 de 06 de septiembre de 2021. Se dio continuidad a la práctica de pruebas.

Auto No. 28. El Tribunal tuvo por evacuadas las pruebas requeridas mediante oficio.

Se dispuso la incorporación al expediente de los restantes documentos exhibidos por la sociedad Inversiones Alcabama S.A. y se dio por concluida la diligencia.

El Tribunal ejerció el control de legalidad previsto en el artículo 132 del CGP y encontró que se habían practicado la totalidad de las pruebas decretadas, sin encontrar ningún vicio, irregularidad ni causal de nulidad en la actuación. Por lo tanto, declaró concluida la etapa probatoria y señaló el día 13 de octubre de 2021 a las 10:00 a.m. para la audiencia de alegatos. Esta decisión se notificó el 07 de septiembre de 2021 y contra ella el apoderado de Combustibles interpuso recurso de reposición por considerar que debió decretarse como prueba el segundo dictamen que aportó, siendo confirmada la decisión por parte del Tribunal.

En esa oportunidad los árbitros señalaron, de una parte, que de conformidad con el inciso segundo artículo 226 del Código General del Proceso no resultaba procedente decretar como prueba el nuevo dictamen pericial allegado sobre los mismos hechos o materias, especialmente porque este había sido presentado con motivo del traslado de un dictamen de contradicción, lo que generaría un círculo vicioso; y, de otra, que el control de legalidad no es una oportunidad para que el Tribunal reconsidere decisiones en firme, como la que había negado esa petición probatoria por improcedente, sin que en su momento la demandante hubiera interpuesto recurso.

5. Término de duración del proceso

Hasta el 26 de noviembre de 2021, fecha de este laudo, han transcurrido 184 días calendario de duración del proceso, al cual deben agregarse las suspensiones solicitadas por las partes, que ascienden a 80 días calendario, equivalentes a 50 días hábiles (dentro del máximo legal de 150 días hábiles). A su vez, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto Legislativo 491 del 28 de marzo de 2020, el término del proceso fue ampliado en dos (2) meses. Por lo anterior el plazo legal para fallar se extiende hasta el 14 de abril de 2022.

II. PRESUPUESTOS PROCESALES

1. Capacidad para ser parte y comparecer al proceso

El artículo 53 del Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012) establece que podrán ser parte en un proceso, entre otras, las personas naturales y jurídicas. Luego, el artículo del mismo ordenamiento señala que las personas que puedan disponer de sus derechos tienen capacidad para comparecer por sí mismas al proceso, mientras las demás deberán comparecer por intermedio de sus representantes o debidamente autorizadas por estos con sujeción a las normas sustanciales.

El inciso tercero del citado artículo 54 dispone que las personas jurídicas y los patrimonios autónomos comparecerán al proceso por medio de sus representantes, con arreglo a lo que disponga la Constitución, la ley o los estatutos.

Pues bien, según lo regla el artículo 633 del Código Civil, una persona jurídica, es una persona ficticia, capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones civiles, y de ser representada judicial y extrajudicialmente.

2. Demanda en forma

La demanda presentada por Combustibles cumple con los requisitos ordenados en el Código General del Proceso, motivo por el cual fue admitida el 2 de febrero de 2021.

3. Competencia del Tribunal

Conforme lo dispone el artículo 79 de la Ley 1563 de 2012, el Tribunal Arbitral es el único competente para decidir sobre su propia competencia, por lo cual, previo análisis sobre el particular se consideró competente para dirimir la controversia.

Al respecto, mediante Auto No. 13 proferido en el curso de la primera audiencia de trámite que tuvo lugar el 26 de mayo de 2021 el Tribunal encontró que la cláusula compromisoria invocada en la demanda, fue pactada por las partes en el contrato de arrendamiento por ellas suscrito el 1º de mayo de 2010 y reúne los requisitos legales previstos en el artículo 4 de la Ley 1563 de 2012; que en dicho pacto arbitral las partes se obligaron a someter las diferencias que pudieran surgir en desarrollo del mencionado contrato a un tribunal arbitral; y que las partes son capaces de transigir y han concurrido al proceso a través de sus representantes legales y de sus apoderados judiciales.

4. Oportunidad para presentar la demanda

La acción arbitral fue presentada dentro de la oportunidad legal, teniendo en cuenta que no está sometida a caducidad ni se formuló la excepción de prescripción.

5. Ausencia de vicios

Revisada la actuación, se observa que cumple estrictamente con los parámetros de la Ley 1563 de 2012 y demás normas concordantes. Por lo tanto, no existen vicios que afecten la legitimidad de la actuación.

III. LA CONTROVERSIA Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS

1. El contrato de arrendamiento

La controversia que nos ocupa tiene como elemento esencial en el debate un contrato de arrendamiento comercial celebrado entre la sociedad demandante, Combustibles Capital S.A.S. y la sociedad Clegg Continental S.A.S. Fue firmado el 1 de mayo de 2010 sobre el bien inmueble ubicado en la calle 77 A

No. 90-65, con excepción del edificio donde se encuentran las oficinas administrativas de Transportes Flota Blanca S.A., los parqueaderos aledaños a este edificio y los accesos al mismo.

El plazo pactado fue de cinco años y seis meses, el cual comenzaría a contarse a partir del 1 de mayo de 2010 hasta el 1 de noviembre de 2015. En el inmueble arrendado se desarrollarían las actividades propias de una estación de servicio.

Cabe destacar que el contrato de arrendamiento referido estuvo precedido de múltiples negocios jurídicos de arrendamiento y subarrendamiento, como se describe en el acápite pertinente.

2. Síntesis de la controversia

El conflicto génesis del presente proceso arbitral concierne a la presunta vulneración de lo dispuesto en el artículo 522 del Código de Comercio, toda vez que la parte actora considera que la sociedad demandada, luego de haber realizado el desahucio a que se refiere el artículo 520 del mismo ordenamiento por la causal del numeral 3 del artículo 518, y haber terminado por ese motivo el contrato de arrendamiento el 31 de octubre de 2015, no dio principio a las obras dentro de los tres meses siguientes a la fecha de entrega, lo que conllevaría la terminación injustificada de dicho contrato y la consecuente indemnización de perjuicios a favor de la demandada.

Asegura, que solo años después la demandada dio inicio a las obras, razón por la cual, en sentir de la demandante, debe reconocerle los perjuicios de rigor según estimación de peritos.

Por su parte, la sociedad Clegg, como demandada, asegura que cumplió con el precepto que establece el citado artículo 522, pues con la debida antelación no solo hizo el desahucio de ley, sino que dio inicio a gestiones, trámites y actividades de orden técnico y urbanístico, solicitud de licencias, tanto urbanística como de construcción, pago de impuestos, etc., antes y durante el término de tres meses que señala la norma.

Agrega que, en un proyecto de esta envergadura y condiciones de construcción, deben surtirse múltiples acciones de ley que no permiten racionalmente iniciar la construcción propiamente dicha en esos tres meses posteriores a la entrega del inmueble arrendado.

a) Síntesis de los hechos

Los hechos objeto de la controversia tienen lugar por la presunta vulneración al deber legal que debía observar la sociedad Clegg una vez recibido el inmueble que había arrendado a la sociedad Combustibles, de dar principio a las obras que anunció dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha de entrega.

El contrato de arrendamiento entre las partes data del 01 de mayo de 2010 y tuvo vigencia hasta el 1 de noviembre de 2015. Antes de esa fecha, tuvieron lugar dos contratos de arrendamiento que se remontan al año 1998, primero

con Texas Petroleum Company, y luego, en el 2005, con la Estación de Servicio Flota Blanca S.A., en los cuales la sociedad, hoy demandante, actuó como subarrendataria.

En el inmueble arrendado que se ubica en la Calle 77 A 90-29 de la ciudad de Bogotá se desarrollaría la operación de un establecimiento de comercio correspondiente a una estación de servicio (EDS). El contrato terminó previo desahucio realizado por la sociedad Clegg.

El 31 de octubre de 2015 se elaboró y suscribió un acta entre las partes en la cual se pretendía formalizar la entrega del inmueble arrendado. Sin embargo, se plasmaron de manera expresa los puntos en los que hubo acuerdo y, asimismo, aquellos en que no se produjo anuencia o acuerdo definitivo.

Entre los puntos principales que motivaron las salvedades para no considerar, la sociedad Clegg, que se había hecho una entrega integral del bien, está el tema del desmantelamiento de la estación de servicio, pues no se había realizado al 31 de octubre de 2015. Tan solo en el mes de febrero de 2016, la sociedad Combustibles culminó esas labores físicas, propias de esta actividad.

No obstante, a la fecha, existen requerimientos de la Secretaría Distrital de Ambiente, tanto a la sociedad Combustibles, como a la sociedad Fiduciaria para que se culminen acciones de ley desde el punto ambiental.

La sociedad Clegg comenzó desde el año 2013 a informar a la sociedad Combustibles que deseaba terminar el contrato de arrendamiento suscrito, una vez llegada la fecha de culminación del plazo pactado. Sin perjuicio de lo anterior, es en el mes de marzo de 2015, cuando expresamente indica que la terminación del contrato de arrendamiento se realiza por virtud de la causal 3 del artículo 518 del código de comercio. Este último documento, en estricto sentido, debe ser considerado como el desahucio a que se refiere el artículo 520 del Código de Comercio y como tal lo reconocieron ambas partes y actuaron en consecuencia.

Antes de la fecha de terminación del contrato de arrendamiento la sociedad Clegg realizó varias actividades de orden técnico y legal. Solicitó una licencia de construcción ante la Curaduría Tercera, la cual fue concedida, pero luego revocada ante un recurso planteado por la Personería de Bogotá. Realizó estudios de suelos en el predio que ocupaba la estación de servicios, constituyendo una póliza de seguros ante eventuales daños o perjuicios que pudiera ocasionar con esa actividad.

En la parte legal y teniendo en cuenta que pretendía realizar una construcción, la sociedad Clegg solicitó en el mes de noviembre de 2015 una licencia urbanística, y en el mes de enero de 2016 hizo lo propio con una licencia de construcción. Las dos licencias le fueron expedidas. La de construcción se emitió en el mes de agosto de 2016 y fue objeto de prórrogas y modificaciones posteriores, por situaciones de conveniencia urbanística y de construcción.

En el mes de septiembre de 2017 la sociedad Clegg celebra un contrato marco para el desarrollo del proyecto Andora con las sociedades Alcabama S.A. e Icono S.A.

También celebra un contrato de fiducia mercantil con Fidubogotá S.A.

Una vez se llega al punto de equilibrio en el primer trimestre de 2019 se dio inicio a las obras de construcción, que a la fecha están prácticamente culminadas.

No obstante, por el momento en que se iniciaron las obras, surge la controversia de parte de la sociedad Combustibles, que estima que no se respetó el rigor normativo a que se refiere el artículo 522 del Código de Comercio.

Teniendo en cuenta que el contrato de arrendamiento suscrito por las partes el 1 de mayo de 2010 contenía la estipulación de cláusula compromisoria, la sociedad Combustibles presentó demanda arbitral.

b) Síntesis de las pretensiones

La sociedad Combustibles., pretende que se declare que la sociedad Clegg no dio inicio a las obras que dijo iba a adelantar en el inmueble que dice haberle restituido el 31 de octubre de 2015, dentro del término que señala el artículo 522 del código de comercio y que, por lo tanto, se dio la terminación injustificada del contrato de arrendamiento.

En consecuencia, pretende se condene a la sociedad Clegg a pagar a la sociedad Combustibles, a título de reparación los perjuicios que dice le fueron causados, así:

Daño emergente: \$591.468.160 correspondientes a los gastos en los que tuvo que incurrir la sociedad Combustibles Capital S.A.S. para la oportuna restitución del inmueble arrendado, el desmantelamiento de la estación de servicio y la liquidación del personal a su servicio.

Lucro cesante: \$3.665.255.978 por los ingresos que dejó de percibir la sociedad Combustibles, por la explotación comercial del establecimiento de comercio Estación de Servicio Calle 80.

Que se condene a la sociedad Clegg al pago de la cláusula penal pactada en la cláusula séptima del contrato de arrendamiento.

Que en todas las condenas se observen los principios de reparación integral y equidad y se observen los criterios técnicos actuariales.

Que se condene a la sociedad Clegg a pagar todos los gastos y costas del proceso arbitral incluyendo las agencias en derecho.

c) Síntesis de la oposición de la parte demandada

La sociedad Clegg, en primer término, se ocupa de aclarar la situación de contratos de arrendamiento que se comenzaron a celebrar desde el año 1998. Reiteró que los contratos de arrendamiento sobre el inmueble y sub arriendo sobre la estación de servicios, inicialmente con Texas Petroleum Company, finalizó y que es una referencia histórica. Manifiesta que, posteriormente a éstos, existieron dos contratos más de arrendamiento en los que fue parte la

sociedad demandante y que se pactaron términos diferentes a los que rigen una relación con Texas Petroleum Company.

Niega que la sociedad Combustibles ocupó a título de arrendamiento el inmueble del 1 de noviembre de 1998, pues dice que su vínculo formal con parte del inmueble a título de arrendatario inició, solamente, a partir del 1 de noviembre de 2008, que antes de esa fecha no detentó la condición de arrendatario del inmueble o parte de este, toda vez que dicha calidad recaía en cabeza de Texas Petroleum Company.

Anota que en lo que tiene que ver con la estación de servicio la sociedad demandante la operó inicialmente con ocasión del contrato de sub arriendo que celebró con Texas Petroleum Company y después con ocasión de los contratos de arrendamiento que celebra a lo largo del tiempo, primero con Transportes Flota Blanca y luego con la sociedad Clegg Continental S.A.S.

De otra parte, considera que cumplió estrictamente con lo dispuesto en los artículos 518 y siguientes del Código de Comercio al realizar el desahucio de manera oportuna y legal y proceder luego a las actividades propias del inicio de una construcción de la magnitud que se proponía realizar la sociedad demandada.

En cuanto a la entrega del inmueble, el 31 de octubre de 2015 señala que fue objeto de desacuerdo entre las partes el hecho de que se entregó sin el desmantelamiento que exigían las normas ambientales vigentes. Por esa razón el arrendador manifestó, expresamente, que los recibía, pero no a plena satisfacción.

Afirma que con posterioridad al 31 octubre 2015 la sociedad demandante estuvo realizando actividades de desmantelamiento, motivo por el cual no se podía físicamente ingresar al predio ni tomar posesión de este por parte de la sociedad Clegg. Entonces se reprocha el hecho de que la parte actora, pese a que no permitió el acceso al predio durante los meses siguientes al 31 de octubre de 2015, enrostre a la demandada que no hubiere iniciado las obras propuestas dentro de los 3 meses siguientes.

Con fundamento en lo anterior y en el hecho de no existir legitimación para ello, se opone a todas y cada una de las pretensiones que deprecia el demandante.

Sin perjuicio de lo anterior, la sociedad demandada objetó el juramento estimatorio planteado por la demandante y propuso las siguientes excepciones de fondo:

- Terminación del contrato de arrendamiento conforme a derecho. Carga legal del arrendatario de soportar la terminación en ese evento.
- Improcedencia de la reclamación de la cláusula penal por la terminación del contrato de arrendamiento.
- Clegg Continental inició la obra nueva dentro del término que señala el artículo 522 del Código de Comercio.
- Buena fe y absoluta carencia de la intención de causar perjuicio.

- Improcedencia de la exigibilidad de la indemnización prevista por el artículo 522 del C. de Co., por haberse iniciado la obra dentro del plazo de ley.
- Incumplimiento de la obligación de desmantelamiento por parte del arrendatario.
- Improcedencia de la pretensión de pago de la cláusula penal por el incumplimiento del contrato de arrendamiento / obligación de desmantelamiento en que incurrió Combustibles Capital.
- Inexistencia de los requisitos para que se estructure la responsabilidad civil deprecada.
- Excepción genérica o innominada.

3. Problemas jurídicos

Los problemas jurídicos principales que debe dilucidar el Tribunal para definir la controversia son:

Primer problema jurídico:

- ¿La sociedad Combustibles Capital S.A.S., por haber ocupado por un periodo no inferior a dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tenía o no derecho a la renovación del contrato de arrendamiento que celebró con la sociedad Clegg Continental S.A.S., una vez llegara la fecha de su vencimiento, hecho que acaeció el 31 de octubre de 2015?

Segundo Problema jurídico:

- ¿La sociedad Clegg Continental S.A.S. tenía o no el derecho a no renovar el contrato de arrendamiento celebrado con la sociedad Combustibles Capital S.A.S.?

Tercer problema jurídico:

- ¿La sociedad Clegg Continental S.A.S. dio o no principio a las obras dentro de los tres meses siguientes a la fecha de entrega del inmueble arrendado?

IV. ACERVO PROBATORIO

No obstante la relación expresa que se realiza a continuación, el Tribunal analizó y valoró todas y cada una de las pruebas que fueron decretadas y practicadas en el proceso.

1. Conforme el certificado de tradición correspondiente a la matrícula inmobiliaria 50C-1472754 la sociedad Transportes Flota Blanca S.A., englobó dos predios que había adquirido, uno mediante Escritura Pública 739 de 25 de febrero de 1976 de la Notaría 5 de Bogotá (folio 50C-668354) y otro mediante Escritura Pública 11 de 21 de enero de 1990 de la Notaría de Agua de Dios (Cund.) (folio 50C-1227015).

El englobe se realizó mediante Escritura Pública 0348 del 30 de enero de 1998 de la Notaría 55 del círculo de Bogotá.

En el mismo año de 1998 se celebró un contrato de arrendamiento por Escritura Pública 1521 ante la Notaría 44 de Bogotá, en donde figura Transporte Flota Blanca S.A. como arrendador y, como arrendatario, Chevron Petroleum Company. También figura inscrita la hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor de la última empresa mencionada, que fue cancelada por voluntad de las partes el 18 de marzo de 2011.

Mediante Escritura Pública 1383 de 2 de diciembre de 2008 otorgada en la Notaría 67 de Bogotá e inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, el 9 de marzo de 2010 la sociedad Transportes Flota Blanca S.A. vendió a la sociedad Clegg Continental EU el inmueble ubicado en la Calle 77 A No. 90-29 de Bogotá.

En el año 2017, mediante Escritura Pública 9605 del 08 de noviembre de 2017 de la Notaría 72 de Bogotá, la sociedad Clegg Continental S.A.S. transfirió el dominio del inmueble a título de beneficio en fiducia mercantil, a favor de la Fiduciaria Bogotá S.A. como vocera del patrimonio autónomo denominado “Fideicomiso Andora Fidubogotá S.A”.

A su vez, la citada fiduciaria constituyó hipoteca con cuantía indeterminada, a favor de Banco de Occidente por valor de dos mil ochocientos millones de pesos (\$2.800.000.000), mediante Escritura Pública No. 1799 del 04 de octubre de 2019 de la Notaría 26 de Bogotá.

2. El contrato de arrendamiento y sus antecedentes

Para los fines del presente Laudo es preciso, conforme la prueba aportada, hacer la trazabilidad del contrato de arrendamiento que da origen a la presente controversia, destacando los hitos fundamentales.

Mediante escritura pública 1521 de 11 de septiembre de 1998 de la Notaría 44 del círculo de Bogotá se celebró contrato de arrendamiento e hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía, entre Transportes Flota Blanca y Texaco Petroleum Company sobre el lote de terreno situado en la Calle 77ª No.90-65 de Bogotá, el cual se destinaría por 10 años a la distribución de combustibles líquidos y gas natural comprimido (cuaderno de pruebas No. 1. Anexo 1 de la demanda).

El 1 de noviembre de 1998, se firmó un contrato de “Subarrendamiento de estaciones de servicio”, entre Texas Petroleum Company y Rodrigo Cardona Márquez y Rodrigo Cardona Pantoja, respecto de la Estación de Servicio para automotores TEXACO FLOTABANCA” localizada sobre el lote de terreno que había sido dado en arriendo a Texas mediante la citada (cuaderno de pruebas No. 1. Anexo 3 de la demanda).

En el hecho tercero de la demanda Combustibles refiere que *“El día 27 de noviembre de 1999, el Dr. RODRIGO CARDONA PANTOJA cedió su posición contractual en el contrato de subarriendo y la administración de la estación de servicio a que se refiere el hecho anterior, a la sociedad ESTACIÓN DE SERVICIO FLOTA BLANCA LIMITADA, la cual, a partir de esa fecha, la*

asumió como ocupante del inmueble, a título de arrendamiento, desde el día 1 de noviembre de 1998". Sin embargo, la demandada señala, con razón, que ese hecho es impreciso por cuanto el contrato de subarriendo que suscribió Texas Petroleum Company con Rodrigo Cardona recayó sobre la estación de servicio y no sobre el inmueble en que operaba y que aquélla había recibido en arrendamiento; que no le consta esa cesión; que ella no aparece acreditada; y que su mención en la consideración cuarta del contrato de arrendamiento celebrado el 2 de marzo de 2005, al que enseguida se hará referencia, indica que habría tenido lugar el 27 de diciembre de 1999 y no noviembre, como se indica.

El 2 de marzo de 2005 se firmó un contrato de arrendamiento entre Transportes Flota Blanca S.A., como arrendadora, y la sociedad Estación de Servicio Flota Blanca Ltda., representada por el señor Rodrigo Cardona Márquez, como arrendatario. El objeto del contrato fue el arrendamiento del inmueble donde funciona la estación de servicio ubicada en la Calle 77 A No. 90-65 de Bogotá, con todas sus instalaciones y edificaciones, excepto el edificio donde funciona Transportes Flota Blanca S.A. los parqueaderos aledaños a este edificio y los accesos al mismo. El plazo del contrato se pactó en cinco (05) años prorrogables, contados a partir del 1 de noviembre de 2008 (cuaderno de pruebas No. 1. Anexo 4 de la demanda).

El 12 de febrero de 2008 Transportes Flota Blanca S.A. y Combustibles Capital S.A., antes denominada Estación de Servicio Flota Blanca Ltda., se firma un "otrosí" del contrato de arrendamiento anterior para modificar su cláusula cuarta, en el sentido de que su duración sería de siete (07) años prorrogables, contados a partir del 1 de noviembre de 2008, hasta el 31 de octubre de 2015 (cuaderno de pruebas No. 1. Anexo 5 de la demanda).

Mediante escritura pública 1383 del 2 de diciembre de 2008 de la Notaría 67 del círculo de Bogotá Transportes Flota Blanca S.A. vendió el inmueble objeto del contrato de arrendamiento a Clegg Continental E.U., hoy Clegg Continental S.A.S. (cuaderno de pruebas No. 1. Anexo 12 de la demanda)

El 1 de mayo de 2010 se celebró un contrato de arrendamiento entre Clegg Continental E.U., hoy Clegg Continental S.A.S., y Combustibles Capital S.A., hoy Combustibles Capital S.A.S., sobre el bien inmueble ubicado en la calle 77 A No. 90-65, con excepción del edificio donde se encuentran las oficinas administrativas de Transportes Flota Blanca S.A. El plazo pactado fue de cinco años y seis meses, el cual comenzaría a contarse a partir del 1 de mayo de 2010 y se extendería hasta el 1 de noviembre de 2015 (cuaderno de pruebas No. 1. Anexo 6 de la demanda).

3. El desahucio

El artículo 520¹ del Código de Comercio establece que en los casos previstos en los ordinales 2º y 3º del artículo 518 el propietario desahuciará al

¹"2. ...el artículo 520 del Código de Comercio, consagra el llamado derecho al desahucio, que no es otra cosa que el derecho que tiene el empresario-arrendatario, para que se le anuncie por parte del propietario del inmueble, el enervamiento del derecho de renovación, por darse alguna de las circunstancias previstas por los ordinales 2º y 3º del artículo 518 *ibídem*, con el fin de aminorar los perjuicios que puede ocasionarle la restitución de la tenencia. De tal modo que éste es un aviso que se le da al arrendatario para que en el razonable término que la

arrendatario con no menos de seis (6) meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de entenderse renovado el contrato en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial.

Es preciso, entonces, valorar si conforme el acervo probatorio el propietario del inmueble arrendado anunció y dio aviso del enervamiento de los derechos de renovación que tenía el arrendatario, por estar en alguna de las causales de ley que así lo establece.²

Verá el Tribunal, si la sociedad Clegg, propietaria del inmueble arrendado en la época de los hechos, dio el aviso en las condiciones de oportunidad y claridad para que se configure legalmente el denominado, “desahucio”.

3.1. La sociedad Clegg Continental S.A.S. envió una comunicación a Combustibles Capital S.A.S con fecha 12 de septiembre de 2013, en la cual su representante, Gladys Stela Alarcón Latorre, informa que los órganos de dirección y administración de la sociedad tomaron la decisión de dar por terminado el contrato de arrendamiento existente, al vencimiento del mismo.

3.2. En otra misiva, Clegg responde a Combustibles una comunicación del 14 de marzo de 2014 en el sentido de indicarle que no satisface los intereses de Clegg y reitera la decisión de su Junta Directiva de dar por terminado el contrato a la finalización de su vigencia.

3.3. El 28 de julio de 2014 Clegg responde a Combustibles la propuesta que había hecho el 2 de julio de 2014 relacionada con el ánimo de continuar como arrendataria de la estación de servicio, en el sentido de reiterar que su intención era la terminación del contrato de arrendamiento al término del plazo fijado.

3.4. El 31 de octubre de 2014 Clegg envía otra carta a Combustibles con el asunto “[t]erminación contrato de arrendamiento suscrito entre Clegg Continental EU y combustibles Capital S.A. con fecha de vencimiento 31 de octubre de 2015” en el cual se reiteró la decisión de los órganos de administración de dar por terminado el contrato de arrendamiento existente para proceder entrega el bien. (Cuaderno de pruebas No. 2. Anexo 1.1.7 de la contestación de la demanda).

3.5. Se observa una carta de Clegg de 4 de marzo de 2015 en la cual reitera su decisión de dar por terminado el contrato de arrendamiento y no renovarlo. Se invoca, en esta ocasión, el numeral 3 del artículo 518 del Código de

norma fija, se ubique en otro lugar con posibilidades de continuar la explotación económica del establecimiento con la misma fama, clientela y nombres adquiridos, porque en dicho plazo puede adoptar todas las medidas de publicidad y traslado que resulten convenientes” Corte Suprema de Justicia-Sala de Casación Civil. Sentencia 5876 de 24 de septiembre de 2001. Magistrado Ponente: Dr. José Fernando Ramírez Gómez.

²Artículo 518 del Código de Comercio. “El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos: ...2º) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y 3º) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva”.

Comercio, en concordancia con el 520 del mismo ordenamiento. Igualmente se solicita: "...hacer la correspondiente entrega de dicho inmueble, con los correspondientes paz y salvo de toda índole, a la fecha de terminación como lo es el 1 de noviembre de 2015..."

(Prueba 14 de la demanda-Anexo 9 y prueba 1.1.1. de la Contestación de la demanda).

3.6. Constancia postal de la empresa "Interrapidísimo" guía No. 700003927295, en la cual se informa que se admitió documento el 4 de marzo de 2015 y se entregó el día siguiente, 5 de marzo de 2015 al señor Rodrigo Cardona Márquez, en la Calle 77 A # 90-29 (Pruebas 1.1.2 y 1.1.3 Contestación de la demanda).

De la prueba aportada se pudo evidenciar que, en un principio, Clegg, remitió al hoy demandante, Combustibles, una serie de comunicaciones en las que expresaba o ponía en conocimiento la decisión de los órganos de dirección de la empresa en el sentido de pretender la terminación del contrato de arrendamiento una vez culminará el plazo acordado.

Sin embargo, estas misivas no hacían alusión concreta ni expresa a la existencia de alguna de las causales previstas en los ordinales 2 y 3 del artículo 518, cuya existencia real y verídica es la única que legitima y permite desvirtuar el derecho de renovación que confiere el artículo 518 del Código de Comercio a quien ha ocupado un inmueble con un mismo establecimiento de comercio por no menos de dos (2) años, situación fáctica que cumplía la sociedad Combustibles.

En consecuencia, dichos avisos, si bien denotaron la intención de no continuar con el contrato de arrendamiento luego del 31 de octubre de 2015, no tenían, en estricto sentido, el rigor jurídico para ser estimadas como "desahucio".

Sin perjuicio de lo anterior, la carta de 04 de marzo de 2015 que envió Clegg a la sociedad Combustibles, si reúne los presupuestos legales para estructurar debidamente el "desahucio" a que se refiere el ordenamiento jurídico.

Primero, se hizo con una antelación superior a seis meses a la fecha de terminación del contrato. Éste tenía como plazo final el 1 de noviembre de 2015, luego, el desahucio debía producirse a más tardar el 30 de abril de 2015. El aviso se dio el 4 de marzo de 2015 y fue debidamente entregado al día siguiente.

En cuanto concierne con el segundo requisito legal que implica la necesidad veraz de estar en alguno de los eventos de los ordinales 2 y 3 del artículo 518 del Código de Comercio, se observa que en la carta de fecha 4 de marzo de 2015, Clegg, luego de reiterar que los órganos de dirección y administración tomaron la decisión de dar por terminado el contrato de arrendamiento y por ende no renovarlo, indica, expresamente, que esa determinación se fundaba en lo previsto en el numeral 3 del artículo 518 del Código de Comercio.

Por lo tanto, se concluye en este punto, que la sociedad Clegg realizó debida y oportunamente el desahucio respecto del bien arrendado a la sociedad Combustibles.

4. La entrega física y jurídica del inmueble arrendado

Con fecha 31 de octubre de 2015 se suscribió Acta de entrega del inmueble arrendado, en la que se registraron los puntos de desacuerdo entre las partes, en donde Clegg expresa que no recibía a satisfacción el inmueble por no haberse efectuado por parte de Combustibles el desmantelamiento de la estación de servicio en cumplimiento de las normas ambientales y a su vez Combustibles manifiesta que esa obligación es del arrendador. En la misma acta se menciona un plazo de 20 días hábiles para realizar el mencionado desmantelamiento por parte del arrendatario (Cuaderno de Pruebas 2, anexo 1.1.9)

5. Se aportó una carta, de fecha 25 de enero de 2016, enviada a la sociedad Combustibles Capital S.A. por parte del señor Armando Duarte Alarcón, Gerente de Clegg Continental S.A.S., manifestando inconformidad con la entrega total del inmueble objeto de la controversia, pues, asegura, no se ha cumplido esa obligación en su totalidad, causando perjuicios.

Por consiguiente, Clegg exhortó a Combustibles a cumplir con la entrega total dentro de los cinco días siguientes a la fecha de envío del correo y anotó que el documento no representa novación, consentimiento ni aprobación al tiempo adicional.

6. Copia de la resolución No. 1170 de 1997 del Departamento Administrativo de Medio Ambiente, por medio de la cual se dictan normas sobre estaciones de servicio e instalaciones afines y se deroga la Resolución 245 del 15 de abril de 1997. (Prueba 1.4.14 Contestación de la demanda).

En el capítulo V se regula lo concerniente al desmantelamiento de estaciones de servicio. Cabe destacar que en sus artículos 44 y siguientes se establece que las acciones afines e inherentes al desmantelamiento de una estación de servicio, obliga al propietario o representante legal de la estación de servicio o de los establecimientos afines, a incluir la verificación del estado ambiental del suelo según la norma, así como a la destrucción de los sistemas de almacenamiento y conducción de combustibles, entre otras.

7. Requerimiento para interrumpir prescripción

Mediante comunicación de fecha 20 de octubre de 2020 la sociedad Combustibles Capital S.A.S. requirió a Clegg por escrito para interrumpir el término de prescripción extintiva de las acciones que puedan existir entre las partes por virtud del contrato de arrendamiento en litigio.

En respuesta, Clegg, mediante comunicación de 22 de octubre de 2020 indica que no da por recibido el requerimiento antes señalado. Agregó que Combustibles era responsable ante las autoridades ambientales según lo dispone la Resolución 1170 de 1997.

8. Comunicaciones previas a la terminación del plazo del contrato de arrendamiento.

9. Carta de 12 de septiembre de 2013, enviada por Clegg, a través de su representante legal, Gladys Alarcón Latorre, a la sociedad Combustibles indicando que los órganos de dirección de esa empresa tomaron la decisión dar por terminado el contrato de arrendamiento entre las partes, una vez llegue el plazo final pactado para el 1 de noviembre de 2015 (Prueba 1.1.7 Contestación de la demanda).

10. Carta de 12 de mayo de 2014, enviada por Clegg, a través de su representante legal, Armando Duarte Alarcón, a Combustibles, reiterando que el interés de la empresa es la terminación del contrato de arrendamiento una vez se venza el plazo acordado (Prueba 1.1.7 Contestación de la demanda).

11. Carta de 28 de julio de 2014 enviada por Clegg, a través de su representante legal, Armando Duarte Alarcón, a Combustibles, en la cual se niega la propuesta que esta última sociedad hizo de continuar en calidad de arrendatario del inmueble (Prueba 1.1.7 Contestación de la demanda).

12. Carta de 31 de octubre de 2014 enviada por Clegg, a través de su representante legal, Armando Duarte Alarcón, a Combustibles, en el cual reiteran la decisión que se tomó de terminar el contrato de arrendamiento al cabo del plazo contractual acordado (Prueba 1.1.7 Contestación de la demanda).

13. Carta de 11 de mayo de 2015 firmada por Rodrigo Cardona Márquez, como Gerente de Combustibles, en la cual expresa a Clegg que al estudiar la solicitud relacionada con un estudio de suelos en el predio objeto del contrato de arrendamiento se concluyó que por el alto riesgo no se permitiría ninguna perforación en terreno a menos que se presente por escrito una solicitud acompañada de una póliza de seguros, todo riesgo, con suficiente amparo (Prueba 1.1.3 Contestación de la demanda)

14. Carta de 15 de mayo de 2015 enviada por Clegg a Combustibles en respuesta a la misiva de 11 de mayo de 2015, en la cual informa que se está tramitando la póliza de seguros. Entretanto, dice, que a partir del 19 de mayo de 2015 se iniciará el estudio de suelos requerido “de manera urgente por la constructora”. Agregó que la firma “Uribe Asociados” haría tres perforaciones en áreas no arrendadas, sin riesgo para el arrendatario. (Prueba 1.1.3. Contestación de la demanda).

15. Se adjuntó carta de 5 de junio de 2015, enviada por Clegg a Combustibles con la cual se hace entrega de la póliza de responsabilidad para amparar los trabajos de estudios de suelos para un proyecto de vivienda multifamiliar.

La póliza en comento tiene como tomador a Casacubo Ltda. y como beneficiario y asegurado a Clegg Continental EU y cubre los riesgos de Calidad del Servicio, Cumplimiento del Contrato y Pago de Salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones. La prima, por valor de \$2.477.482 aparece pagada, según lo hace constar Seguros Generales Suramericana S.A., el día 29 de mayo de 2015 (Prueba 1.1.3 Contestación de la demanda).

En el acápite de *“Textos y aclaraciones anexas”*, se lee: *“El cumplimiento, salarios y calidad del contrato de prestación de servicios profesionales para el diseño y aprobación de la licencia de construcción del proyecto arquitectónico de vivienda y comercio para el predio ubicado en la calle 77 A No. 90-29”*.

16. Carta de 7 de septiembre de 2015, enviada por Clegg a Combustibles proponiendo una reunión para el 11 o 14 de septiembre de 2015 para hablar sobre la entrega total del predio arrendado el 1 de noviembre de 2015 (Prueba 1.1.4. Contestación de la demanda).

17. Carta de 21 de septiembre de 2015 enviada por Clegg, a través de su representante legal, Armando Duarte Alarcón, solicitando una reunión para decidir lo concerniente a las acciones ambientales y el desmantelamiento de la estación de servicio, de cara al momento de terminación del plazo contractual. Se mencionó que la infraestructura fue instalada por la empresa Chevron-Texaco, antes Texas Petroleum Company (Prueba 1.1.8. Contestación de la demanda).

18. Carta enviada por la representante legal de Chevron a Clegg, y recibida por esta última el 21 de octubre de 2015, en la cual se expresó:

“En razón a que Chevron Petroleum Company no es propietaria del terreno donde se encuentra ubicada la Estación de Servicio Texaco Flota Blanca ni operadora de la misma, desde el punto de vista estrictamente legal no le compete a nuestra compañía adelantar ninguna gestión ni tomar decisión alguna respecto del posible desmantelamiento de la EDS y de las eventuales acciones de remediación a que haya lugar” (prueba 1.1.8. Contestación de la demanda).

19. Carta de 20 de octubre de 2015 enviada por Combustibles a Clegg, en la cual se informa que para dar cumplimiento a la solicitud de desahucio de 4 de marzo de 2015 se hará restitución del inmueble el 31 de octubre de 2015. Añadió que Combustibles asumiría los gastos de mantenimiento, vigilancia y servicios públicos hasta el momento de la restitución, que indicó sería el señalado 31 de octubre (Prueba 1.1.5. Contestación de la demanda).

20. Documento contentivo de una denuncia ambiental de fecha 22 de octubre de 2015, radicada ante la Oficina de Asuntos Ambientales y Sociales por la sociedad Clegg, por cuanto se estima que Combustibles no ha realizado las actividades de desmantelamiento exigidas en la Resolución 1170 de 1997. (Prueba 1.1.13 Contestación de la demanda).

Se agregó que el inmueble será utilizado para la construcción de una obra de habitación, previo desahucio.

21. Mediante carta de 30 de octubre de 2015, Clegg expresa a Combustibles que estarían atentos a la entrega del inmueble el 31 de octubre de 2015 a las 2:00 p.m. Se indicó en la parte final del escrito, que Combustibles debía dar cumplimiento a lo relacionado con el desmantelamiento y la remediación ambiental pertinente (Prueba 1.1.6. Contestación de la demanda).

22. Acta de entrega del inmueble donde funcionó hasta el 31 de octubre de 2015 la Estación de Servicio Calle 80. Refiere lo ocurrido el mencionado día,

en el cual estuvo presente el señor Armando Duarte Alarcón como representante legal de Clegg y Rodrigo Cardona Márquez, como representante legal de Combustibles Capital; también se presentaron once (11) observadores (Prueba 1.1.9 Contestación de la demanda).

En la diligencia se incluyeron de manera expresa ocho (8) puntos en los cuales existía acuerdo entre las partes y tres (3) en lo que no hubo acuerdo. En el primer punto de acuerdo consta que se entregaría el predio con surtidores de gasolina y gas, así como las instalaciones de la serviteca con equipos de propiedad de Combustibles Capital S.A.S. e instalaciones eléctricas.

Además, se logró acuerdo en la cesación de actividades, cancelación de actividades, contrato de empresa de vigilancia, retiro de equipos por parte de Combustibles en un plazo de 20 días, utilización de una oficina por Combustibles por 20 días hábiles y retiro, en el mismo plazo, de las “borras” existentes en los tanques de almacenamiento.

No hubo acuerdo en el hecho de que el inmueble se entregaba el 31 de octubre de 2015 sin haberse realizado el desmantelamiento conforme las normas ambientales de orden nacional y distrital, razón por lo cual Clegg expresó que lo recibía, pero no a plena satisfacción.

Por su parte, Combustibles indicó que el desmantelamiento correspondía al propietario del predio.

23. Carta de 18 de diciembre de 2015 en la cual Clegg solicita información a Combustibles acerca del cronograma de desmantelamiento de la Estación de Servicio, para coordinar ingreso de personal y maquinaria (Prueba 1.1.10 Contestación de la demanda).

24. Carta de 1 de febrero de 2016 enviada por Combustibles a Clegg, en respuesta a lo que esta última había manifestado el 25 de enero de 2016 respecto de la inconformidad con la entrega total del bien que fue objeto del contrato de arrendamiento (Prueba 1.1.11 Contestación de la demanda).

Aseguran en la misiva que el inmueble fue entregado a sus propietarios el 31 de octubre de 2015 y que, luego de eso, se han limitado al desmantelamiento de la Estación de Servicio en cumplimiento de la Ley ambiental “...y sobre lo cual hubo acuerdo entre CHEVRON PETROLEUM COMPANY, COMBUSTIBLES CAPITAL SAS Y CLEGG CONTINENTAL SAS, y así le fue informado oportunamente a la autoridad ambiental”.

Agrega que el desmantelamiento se está realizando conforme los lineamientos dispuestos por la autoridad ambiental en el marco de la actuación administrativa 2015ER266506 y según el rigor de la Resolución 1170 de 1997.

Concluyen, en consecuencia, que la entrega ya se hizo efectiva.

25. Carta de 5 de febrero de 2016 enviada por Combustibles a la sociedad Clegg, en la cual señala que con esa comunicación se hace entrega de las oficinas que habían sido prestadas (Prueba 1.1.12 Contestación de la demanda).

En el documento aportado se puede evidenciar una nota manuscrita que dice: *“Nota-Acusamos recibo de la presente pero aclaramos que no se trata de una entrega total y definitiva del inmueble. 2. Que las llaves citadas no fueron entregadas el 31 de octubre sino a la fecha. 3. Queda pendiente un acta de entrega formal previa reunión...”*

26. Carta de 5 de febrero de 2016 enviada por el apoderado de Combustibles a la sociedad Clegg en la cual se informa sobre la finalización del proceso de desmantelamiento de la Estación de Servicio objeto de controversia.

Agrega que al 31 de diciembre de 2015 se han ejecutado todas las actividades establecidas en el cronograma y se ha informado lo pertinente a la Secretaría Distrital de Ambiente, todo cumpliendo la normatividad vigente (Prueba 1.1.12 Contestación de la demanda).

27. Copia del Auto No. 02636 de 15 de julio de 2020 expedido por la Subdirección del Recurso Hídrico y del Suelo de la Secretaría Distrital de Ambiente, por el cual se requiere a la sociedad Combustibles., y a la sociedad Fiduciaria Bogotá S.A. para que den cumplimiento a lo dispuesto en concepto técnico No. 06289 de 11 de mayo de 2020 (2020IE81114), el cual se refiera a:

“Con el fin de determinar las características actuales del suelo y el agua subterránea en los predios de estudio, se deberá desarrollar una serie de actividades de muestreo de suelo y agua subterránea complementarias a las investigaciones ambientales realizadas previamente en los predios de estudio, para identificar las concentraciones a las cuales se encuentran las sustancias de interés, que el usuario allegue un Plan de Trabajo en un término no mayor a cuarenta y cinco (45) días hábiles a partir de la ejecutoria del presente auto, que contemple la totalidad de los lineamientos técnicos que a continuación define esta Secretaría. Así como, un cronograma que establezca los plazos, fechas de inicio y finalización de cada una de las acciones a realizar. Documento que debe ser presentado a la Secretaría Distrital de Ambiente con el fin de que sea avalado mediante comunicación oficial. Así las cosas, deberá allegarse con mínimo treinta (30) días calendario previo a la fecha propuesta para el inicio de las actividades ...” (subrayado original) (Prueba 1.1.14 Contestación de la demanda).

28. Copia de la Resolución No. 02384 de 09 de noviembre de 2020 expedida por la Subdirección del Recurso Hídrico y del Suelo de la Secretaría Distrital de Ambiente, *[p]or la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto en contra del Auto 02636 del 15 de julio de 2020 y se toman otras determinaciones”*. (Prueba 1.1.15 Contestación de la demanda). Se resolvió no reponer y por lo tanto confirmar el Auto No. 02636 de 15 de julio de 2020 por el cual se había hecho un requerimiento ambiental a la sociedad Combustibles.

29. Copia de la resolución No. 00144 de 21 de enero de 2021, expedida por la Subdirección de Recurso Hídrico y del Suelo de la Secretaría Distrital de Ambiente, *“[p]or medio del cual se resuelve una solicitud de revocatoria directa y un recurso de reposición”*.

Lo anterior, en virtud de la actuación administrativa adelantada por el mencionado órgano a la sociedad Combustibles., y a la Fiduciaria Bogotá S.A.,

en el marco de la cual no se accedió a la solicitud de revocatoria directa de la resolución No. 02384 del 09 de noviembre de 2020 (2020EE199459) la cual confirmó el requerimiento ambiental realizado a ambas sociedades, mediante Auto No. 02636 del 15 de julio de 2020 (2020EE117646), para que den cumplimiento a las actividades ambientales inherentes al desmantelamiento de la Estación de Servicio Texaco calle 80. (Prueba 1.1.14 Contestación de la demanda).

30. Escisión de la sociedad Combustibles Capital S.A.S.

Se tiene en el acervo probatorio la Escritura Pública No. 1736 de 30 de junio de 2015 otorgada en la Notaría 30 del círculo de Bogotá, en la cual actúan, la Combustibles Capital S.A.S., como sociedad escindida y Petrocentral S.A.S. como sociedad beneficiaria (Prueba 1.2.1. Contestación de la demanda).

En la cláusula segunda se indica que el 16 de marzo de 2015 la Asamblea Ordinaria de Accionistas Combustibles Capital S.A.S. aprobó el proyecto de escisión, en virtud del cual esta sociedad transfiere a la sociedad beneficiaria de nueva creación una parte de su patrimonio.

Según el acta No. 01 de 2015 de la Asamblea General de Accionistas de Combustibles., la escisión se justifica en el ánimo de fraccionar la compañía para lograr una mayor eficiencia de las distintas unidades patrimoniales separadas, y especializar los recursos administrativos y técnicos para mejorar la productividad.

La escisión se amparó en lo dispuesto en la Ley 222 de 1995, específicamente en el numeral 1 de su artículo 3³ y en los artículos 6 y 30 de la Ley 6 de 1992.

Se especificó que Combustibles Capital S.A.S., como sociedad escindida conserva su objeto social y que por su parte la sociedad beneficiaria Petrocentral S.A.S. tendrá como objeto social uno semejante al de Combustibles Capital S.A.S. y actividades complementarias.

El capital suscrito y pagado de Combustibles Capital S.A.S. sería de \$14.352.000 y un patrimonio de \$648.937.671,48. La sociedad beneficiaria Petrocentral S.A.S tendría un capital suscrito y pagado de \$725.648.000 y se le transferiría un patrimonio de \$12.270.944.968,47

Al respecto de esta decisión manifestó durante el interrogatorio de parte el representante legal de Combustibles, Rodrigo Cardona, que fue una decisión de negocio como estrategia empresarial tomada entre otras razones para diversificar riesgos y dejar a Combustibles solo con las actividades de transporte de combustible.

31. Se encuentran también los estatutos de la sociedad Petrocentral S.A.S. (Prueba 1.2.1. Contestación de la demanda).

³Ley 222 de 1995. Artículo 3. Modalidades. Habrá escisión cuando: 1. Una sociedad sin disolverse, transfiere en bloque una o varias partes de su patrimonio a una o más sociedades existentes o las destina a la creación de una o varias sociedades.

32. Se allegó el certificado de existencia y representación legal de la sociedad Petrocentral S.A.S., Nit. 900.902.480-8. Se anota que fue constituida mediante Escritura Pública No. 1736 de 30 de junio de 2015 e inscrita en el registro mercantil el 26 de octubre de 2015 bajo el número 02030490. Como Gerente, se designó a Rodrigo Hernán Cardona Márquez. (Prueba 1.4.11 Contestación de la demanda).

33. Trámites urbanísticos

34. Copia del formulario de autoliquidación electrónica asistida de retención de impuesto de delineación urbana No. 15320010950 correspondiente al año 2015. Figura con total a pagar de \$91.000.000 y con el sello de “recibido con pago” impuesto por la entidad financiera “Davivienda”. (Prueba 1.3.1 Contestación de la demanda).

El contribuyente figura como “Clegg Continental S.A.S. y el pago está referido al predio ubicado en la Calle 77 A No. 90-29 matrícula inmobiliaria 050C-1472754 que es justamente donde se encuentra el bien objeto del contrato de arrendamiento en controversia.

Se indica en este formulario que el objeto de la licencia es “inicial”, que tiene el número de radicación “1530392” y que la modalidad de la licencia es “obra nueva”. Se indica en la parte final que el total presupuestado de obra o construcción es la suma de \$3.500.012.000. Aparece una firma en el espacio del declarante de Armando Duarte A., con cédula de ciudadanía 79783634.

35. Copia de la resolución No. 15-5-1034 de 13 de junio de 2016 correspondiente a la radicación 15-5-2226 “[p]or la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para El Desarrollo París-Francia Reurbanización lotes 14 y 15, en la CL 77 A 90 29 (actual) localidad de Engativá” (Prueba 1.3.2 Contestación de la demanda).

En este documento la Curadora Urbana 5 (p) de Bogotá D.C., arquitecta Ruth Cubillos Salamanca, resuelve aprobar la licencia de urbanismo en la Modalidad de Reurbanización para El Desarrollo París – Francia Reurbanización lotes 14 y 15, localizado en la CL 77 A 90 29, Localidad de Engativá, Bogotá D.C.

En el primer considerando de este documento se expresa que el señor Armando Duarte Alarcón, obrando como representante legal de Clegg, con NIT 900.251.541-4 en calidad de titular del predio con nomenclatura urbana CL 77 A 90-29 (actual), de conformidad con folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-1472754 “*solicitó ante esta Curaduría Urbana, mediante radicación 15-5-2226 de noviembre 13 de 2015 la aprobación de la Licencia de Urbanismo en la modalidad de Reurbanización para El Desarrollo París-Francia Reurbanización lotes 14 y 15*” (subrayado fuera de texto).

También se indica que los interesados acogerían lo dispuesto en el artículo 19 del Decreto 562 de 2014 referido a la compensación en dinero de un área de 669,5673 m2 en el predio objeto de licencia de un área de 1.211,4127 m2 de cesión para parque.

36. Copia del formulario único nacional con radicación 16-5-00012 de 12 de enero de 2016 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, para el trámite de licencia de construcción-obra nueva y demolición total. Se trata de un trámite inicial para el predio ubicado en la Calle 77 A No. 90-29. Se indica que el titular de la licencia es Clegg, y se incluyen los profesionales responsables (Prueba 1.3.3. Contestación de la demanda).

37. Documento de fecha 22 de abril de 2016, firmado por Alfonso Uribe Sardiña, dirigido a la Curaduría Urbana de Bogotá, con el cual presenta un estudio de suelos y análisis de cimentaciones *“para el EDIFICIO que se hará en un terreno ubicado en la CALLE 77ª No. 90-29”*(Prueba 1.3.4. 1.3.5. Contestación de la demanda).

Se expresa en el documento que el 22 de junio de 2015 se presentó el estudio de suelos para un edificio de tres sótanos y 16 pisos de altura y que el 15 de julio de 2015 se presentó el estudio de suelos basado en la investigación geotécnica inicial.

Luego se expresa que el 9 de febrero de 2016 se presentó el estudio de suelos para un edificio de cuatro sótanos y seis pisos de altura.

38. Copia de la Resolución No. 2791 de 23 de febrero de 2016 expedida por la Dirección Técnica, administrativa y financiera del Instituto de Desarrollo – IDU-, en la cual se expresa que el señor Armando Duarte Alarcón, actuando como representante de Clegg solicitó a dicha Entidad, mediante radicado 20165260072202 del 1 de febrero de 2016, la liquidación del pago compensatorio de cargas urbanísticas para realizar el pago de forma diferida, en atención a la solicitud de licencia de urbanismo en la modalidad de Reurbanización que se radicó en la curaduría 5 (expediente 15-5-2226) (Prueba 1.4.1. Contestación de la demanda).

Conforme lo anterior, se fijó como valor a pagar ante el I.D.U la suma de \$641.271.386 a cargo de Clegg, para obtener la licencia de urbanismo en la modalidad de reurbanización, según se radicó en la Curaduría Urbana 5, expediente 15-5-2226

39. Constancia de consignación en línea número 888 de 30 de marzo de 2016 emitida por el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo (Prueba 1.4.2 Contestación de la demanda).

Este documento se refiere a un pago de cargas urbanísticas (doc. 3384) por valor de \$229.788.914 recibido de Clegg.

40. Constancia de consignación en línea número 974 de 29 de abril de 2016 emitida por el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo (Prueba 1.4.2 Contestación de la demanda).

Este documento se refiere a un pago de cargas urbanísticas (doc. 3384) por valor de \$37.407.498 recibido de Clegg.

41. Constancia de consignación en línea número 1029 de 27 de mayo de 2016 emitida por el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU-, Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo (Prueba 1.4.2 Contestación de la demanda).

Este documento se refiere a un pago de cargas urbanísticas (doc. 3384) por valor de \$37.407.498 recibido de Clegg.

42. Constancia de consignación en línea número 1111 de 29 de junio de 2016 emitida por el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo. (Prueba 1.4.2 Contestación de la demanda).

Este documento se refiere a un pago de cargas urbanísticas (doc. 3384) por valor de \$37.407.498 recibido de Clegg.

43. Constancia de consignación en línea número 1194 de 29 de julio de 2016 emitida por el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo. (Prueba 1.4.2 Contestación de la demanda).

Este documento se refiere a un pago de cargas urbanísticas (doc. 3384) por valor de \$37.407.498 recibido de Clegg.

44. Constancia de consignación en línea número 1281 de 29 de julio de 2016 emitida por el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo. (Prueba 1.4.2 Contestación de la demanda).

Este documento se refiere a un pago de cargas urbanísticas (doc. 3384) por valor de \$37.407.498 recibido de Clegg.

45. Constancia de consignación en línea número 1366 de 30 de septiembre de 2016 emitida por el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo. (Prueba 1.4.2 Contestación de la demanda).

Este documento se refiere a un pago de cargas urbanísticas (doc. 3384) por valor de \$37.407.498 recibido de Clegg.

46. Constancia de consignación en línea número 1469 de 02 de noviembre de 2016 emitida por el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo. (Prueba 1.4.2 Contestación de la demanda).

Este documento se refiere a un pago de cargas urbanísticas (doc. 3384) por valor de \$37.407.498 recibido de Clegg Continental S.A.S.

47. Constancia de consignación en línea número 1534 de 30 de noviembre de 2016 emitida por el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo. (Prueba 1.4.2 Contestación de la demanda).

Este documento se refiere a un pago de cargas urbanísticas (doc. 3384) por valor de \$37.407.498 recibido de Clegg.

48. Constancia de consignación en línea número 1592 de 29 de diciembre de 2016 emitida por el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo. (Prueba 1.4.2 Contestación de la demanda).

Este documento se refiere a un pago de cargas urbanísticas (doc. 3384) por valor de \$112.222.488 recibido de Clegg.

49. Formato para el pago compensatorio de cargas urbanísticas donde consta el pago de las 12 cuotas de pago. Se indica que la dirección del inmueble corresponde a la Calle 77 A 90 29 (actual) (Prueba 1.4.2. Contestación de la demanda).

50. Copia de la Resolución 261 de 27 de abril de 2016 expedida por el Instituto Distrital de Recreación y Deporte, “[p]or el cual se expide la liquidación del pago compensatorio de las obligaciones urbanísticas para un proyecto dentro del área de tratamiento de renovación urbana del Decreto 562 de 2014” (Prueba 1.4.4. Contestación demanda).

En el documento se alude a la certificación de la Curaduría Urbana 5 respecto del proyecto Torre Triventi (CL. 77 A 90 29 (actual) referida al trámite de obtención de licencia urbanística en la modalidad de Reurbanización que se radicó en la citada curaduría (exp. 15-5-2226).

Se fijó como valor de pago compensatorio la suma de \$708.228.116 a cargo de Clegg Continental S.A.S. Se aportó también recibo de consignación por esa suma ante el Banco GNB Sudameris (Prueba 1.1.5 Contestación de la demanda).

51. Copia de la resolución 15-5-1034 de 13 de junio de 2016, expedida por la Curadora Urbana 5 (P) de Bogotá D.C., Arquitecta Ruth Cubillos Salamanca, por la cual se aprueba la licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización para el desarrollo París-Francia. Reurbanización lotes 14 y 15, en la CI 77 A 90-29 (actual), localidad de Engativá. (Prueba 1.4.6. Contestación de la demanda). Se indica que la solicitud de licencia fue hecha por la sociedad Clegg mediante radicación 15-5-2226 de 13 de noviembre de 2015.

52. Documento emitido por la Curaduría Urbana No. 5 correspondiente a la Licencia de Construcción IC 16-5-0501, expedida el 26 de agosto de 2016 y fecha de ejecutoria el 30 de agosto de 2016. Se radicó el 12 de enero de 2016 con el No. 16-5-0012 (Prueba 1.4.7. Contestación de la demanda).

En el numeral 5 se indica que los documentos que forman parte integral de la licencia son: Planos arquitectónicos, Anexo Estructural, Estudios de suelos, memoria de cálculo, planos de evaluación y planos estructurales.

Se refiere, además, al impuesto de delineación por valor de \$91.000.000 pagado el 11 de noviembre de 2015.

53. Documento emitido por la Curaduría Urbana No. 4 (No. de radicación 18-4-1843) correspondiente al acto administrativo 11001-4-19-0159 expedido el 16 de enero de 2019, con fecha de ejecutoria el 12 de febrero de 2019, por medio del cual se modifica la licencia de construcción vigente respecto del predio ubicado en la Calle 77 A No. 90-29 (actual) (Prueba 1.4.7.1 Contestación de la demanda).

Como antecedentes de esta modificación se indica que en virtud del expediente 16-5-0012, acto administrativo anterior, LC 16-5-0501, se otorgó licencia de construcción en fecha 26 de agosto de 2016 con fecha de ejecutoria el 30 de agosto de 2016. También, se incluye la información acerca de la

prórroga de la licencia de construcción el 26 de agosto de 2018 con fecha de ejecutoria el 31 de agosto de 2018.

Se expresa, que los documentos que forman parte integral de la licencia son: Proyecto arquitectónico, memoria de cálculo, estudio de suelos, planos estructurales, memoria de cálculo elementos no estructurales y planos y elementos no estructurales.

Se incluye información de pago de impuesto de Delineación urbana de fecha 03 de enero de 2019 por valor de \$405.238.000.

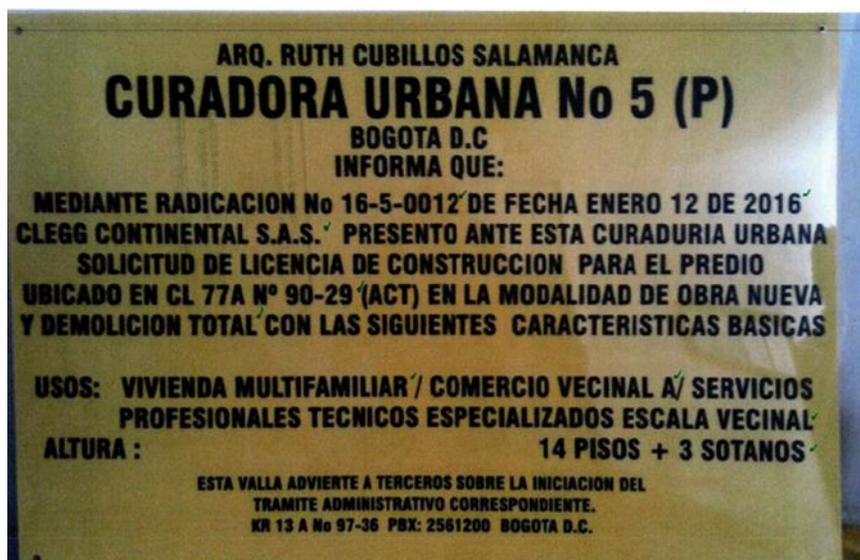
54. Copia de la Resolución No. 18-5-0717 de 07 de junio de 2018 expedida por el Curador 5 de Bogotá, ing. Mariano Pinilla Poveda, por la cual se aprueba la modificación de la licencia de construcción vigente, modalidad reurbanización lotes 14 y 15 del Desarrollo París-Francia, aprobado mediante la Resolución No. RES 16 -5-1034 del 13 de junio de 2016, ejecutoriada el 18 de Julio de 2016, para el predio localizado en la CL 77 A 90 29 (actual), localidad de Engativá. (Prueba 1.4.8 Contestación de la demanda).

Lo anterior, previa solicitud hecha por la sociedad Clegg, mediante radicación 17-5-1879 del 7 de noviembre de 2017.

55. Copia de la Resolución No. 18-4 0706 de 13 de julio de 2018, expedida por la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá, Arq. Adriana López Moncayo, por la cual se concedió prórroga, por el término de 12 meses, al término de vigencia de la licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización concedida mediante Resolución No. RES 16-5-1034 del 13 de junio de 2016 expedida por la Curadora Urbana No. 5 (P) de Bogotá D.C. Entonces, el referido término se extendió hasta el 18 de julio de 2019 (Prueba 1.4.9. Contestación de la demanda).

56. Copia de la Resolución No. 11001-4-19-2271 del 9 de julio de 2019, expedida por la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá, Arq. María Esther Peñaloza Leal, por la cual se concede una segunda prórroga por 12 meses a la licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización concedida mediante Resolución No. RES 16-5-1034 del 13 de junio de 2016 expedida por la Curadora Urbana No. 5 (P) de Bogotá, Arq. Ruth Cubillos Salamanca. Según esto, el término de vigencia se extendió hasta el 18 de julio de 2020. (Prueba 1.4.10 Contestación de la Demanda).

57. Copia de la imagen de una valla en la cual se indica que la Arq. Ruth Cubillos Salamanca, como Curadora Urbana No. 5 (P) de Bogotá, informa que mediante radicación No. 16-5-0012 de 12 de enero de 2016 la sociedad Clegg presentó solicitud de licencia de construcción para el predio ubicado en la Cl. 77 A No. 90-29 (actual) en la modalidad de obra nueva y demolición total, con las siguientes características básicas: Vivienda Multifamiliar/comercio vecinal / servicios profesionales técnicos especializados escala vecinal. Altura 14 pisos + 3 sótanos. (Prueba 1.4.13 Contestación de la demanda).



58. Actuaciones y labores en el predio arrendado luego de la terminación del plazo contractual de 31 de octubre de 2015.

59. Se aportan una serie de fotografías digitales que, según se indica, fueron tomadas durante los meses de diciembre de 2015 y enero de 2016 en el predio correspondiente al número de matrícula inmobiliaria 50C – 1472754 (Prueba 1.4.12 Contestación de la Demanda). En las imágenes se puede apreciar algunas actividades que pueden corresponder a maniobras de trabajadores u operarios, máquinas, montículos de tierra, cercamientos, imágenes al parecer de excavaciones realizadas; sin embargo, no se incorpora información que explique en detalle las fotografías.

60. Sociedades constructoras

61. Se encuentra el certificado de existencia y representación legal de la sociedad Inversiones Alcabama S.A. Nit. 800.208.146-3 constituida mediante Escritura Pública 5791 de 17 de junio de 1998 de la Notaría 29 de Bogotá. Su objeto social es la adquisición, planeación, diseño, estudio, contratación, ejecución, administración, manejo, dirección, realización, transferencia y enajenación de toda clase de obras de edificación y construcciones de todo tipo (Cuaderno de Pruebas 3)

62. También, se allega el certificado de existencia y representación de la sociedad Icono Urbano S.A. Nit. 830.123.946-1. Constituida mediante Escritura Pública No. 0001945 de 4 de julio de 2003 de la Notaría 36 de Bogotá. Su objeto es el negocio, explotación, y promoción de la construcción de inmuebles; la administración de bienes raíces y la inversión en industrias dedicadas a la construcción (Cuaderno de pruebas 3).

63. Dictamen pericial presentado por la sociedad Combustibles Capital S.A.S.

Este dictamen tiene como propósito exponer los perjuicios reclamados al ser ocasionados a la sociedad Combustibles., con la terminación del contrato de arrendamiento del predio objeto de la controversia, el cual se ubica en la calle 77 A No. 90-65 de Bogotá.

Fue preparado por Jorge Arango Velasco, en el mes de abril de 2020. Apoyó el dictamen la doctora Melissa Varela Vásquez.

El perito manifiesta haber utilizado para su ejercicio la información que indica en el numeral 1.4 de su dictamen, a saber: saldos acumulados por terceros para el centro de costos de la EDS Calle 80, de los años 2011 a 2015. Detalle por terceros de los egresos realizados con ocasión de la desinstalación o desmonte de la infraestructura de la EDS, entre otras.

Estableció el perito que los beneficios dejados de percibir por el demandante ascienden a \$3.471.765.178 producto de analizar cada año, a partir del 31 de octubre de 2015 y hasta el año 2021 (4 meses). Para ello, adjuntó, en la tabla 3 del dictamen el resultado obtenido, a partir de resultados que se desprenden del “resultado operacional mensual; comisiones-seguros mensuales; subarriendo Serviteca y GNV mensual.

Con la aplicación el IPC al guarismo resultante, el valor que, por concepto de beneficios dejados de percibir, es de \$3.654.963.200, según se desprende de la tabla 5 del dictamen.

Respecto de los efectos económicos y financieros que sobre el patrimonio de los propietarios ocasionó el desmonte de la Estación de Servicio respondió que en ese caso era posible englobar todos los egresos extraordinarios con ocasión de la desinstalación de la infraestructura de la Estación de Servicio. Parte de la premisa de que si el contrato hubiera continuado esos gastos no se hubieran producido.

El valor que arrojó ese análisis es de \$499.987.256, de los cuales, la suma de \$486.013.125 corresponde a egresos asociados a la desinstalación, y la suma de \$13.974.131 a egresos asociados a un periodo posterior a la generación de ingresos.

Con el ajuste del IPC el resultado en este punto es la suma de \$589.255.936

Ya en la tabla 11 el perito consolida los valores por concepto de lucro cesante: \$3.654.963.200 y daño emergente: \$589.255.936 para un total de \$4.244.219.136

De otra parte, calculó la cláusula penal indexada que arrojó, desde el mes de octubre de 2015 al mes de marzo de 2021 la suma de \$1.201.608.070.

El dictamen fue allegado por el apoderado de la sociedad demandante el 20 de abril de 2021 mediante correo electrónico. (Cuaderno de pruebas 4).

64. Contradicción al dictamen

El día 27 de abril de 2021 la sociedad Clegg, a través de la firma Jega Accounting House Ltda., plantea la contradicción al dictamen pericial técnico financiero que presentó el perito Jorge Arango Velasco (Cuaderno de Pruebas. Anexo 5)

Se aduce en el documento de contradicción que el perito Jorge Arango Velasco no aportó la documentación, soportes y registros de la contabilidad que le sirvieron de sustento para emitir su dictamen.

Se agrega que el perito no aportó los documentos que la habilitan para su ejercicio ni los requeridos a la luz del artículo 226 del Código General del Proceso para el debido análisis de la prueba.

Sin perjuicio de lo anterior, en la contradicción se hizo una relación de errores en que se estima incurrió el perito:

Error	Causa
1. Página 6, 9 y 13	No aportó los libros de trabajo, archivo PDF (soporte facturas), la hoja electrónica de trabajo. No aportó los registros contables ni los soportes para determinar cómo se cotejó con la contabilidad, la existencia y correspondiente registro de los soportes.
2. Página 8.	No aportó los soportes y registros contables ni la evidencia de pago que soporten la suma de \$499.987.256
3. Tabla 2	No informó que hubiere verificado los pagos efectivos- desembolsos- de esos gastos.
4. Tabla 2	No se puede determinar si tienen o no relación de causalidad con el desmonte de la Estación de Servicios
5. Página 10 Tabla 2	No aportó los soportes de los registros contables, los pagos, ni la sustentación de la relación de causalidad de ese gasto con la operación de desmonte de la ESD.
6. Página 13	No indica a qué pregunta corresponde la respuesta. No aportó los soportes y registros contables que acrediten el pago de \$499.987.256
7. Página 13 y 18	No se presenta soporte demostrativo de que las personas mencionadas estuvieron asignadas a la labor. No aportó los archivos de contabilidad que se mencionan
8.	No tuvo en cuenta las cifras de ingresos, costos y gastos reales del negocio de los 10 meses de enero a octubre 31 de 2015. Se basó únicamente en los resultados del 2011 a 2014 para establecer una tendencia histórica.
9.	No determinó la utilidad neta del negocio de la estación Calle 80.
10. Página 22	Incorre en un error aritmético al determinar el porcentaje de variación en los años 2016, 2017 y 2018
11. Página 22	Proyecta todo el año 2015 sin tener en cuenta la realidad del negocio en los meses de enero a octubre de 2015
12.	Desconoce, en la proyección, que los años 2020-2021 estuvieron afectados por una pandemia lo cual incidió en el mercado y consumo de combustibles.
13. Página 22	Se proyectan márgenes y beneficios del 2015 al 2021 pero no se informa cómo realizó la proyección ni adjunta soportes.
14. Página 22	En las proyecciones para 7 años (2015-2021) no expone las razones del porque ese periodo y no se contempla los efectos de la pandemia.

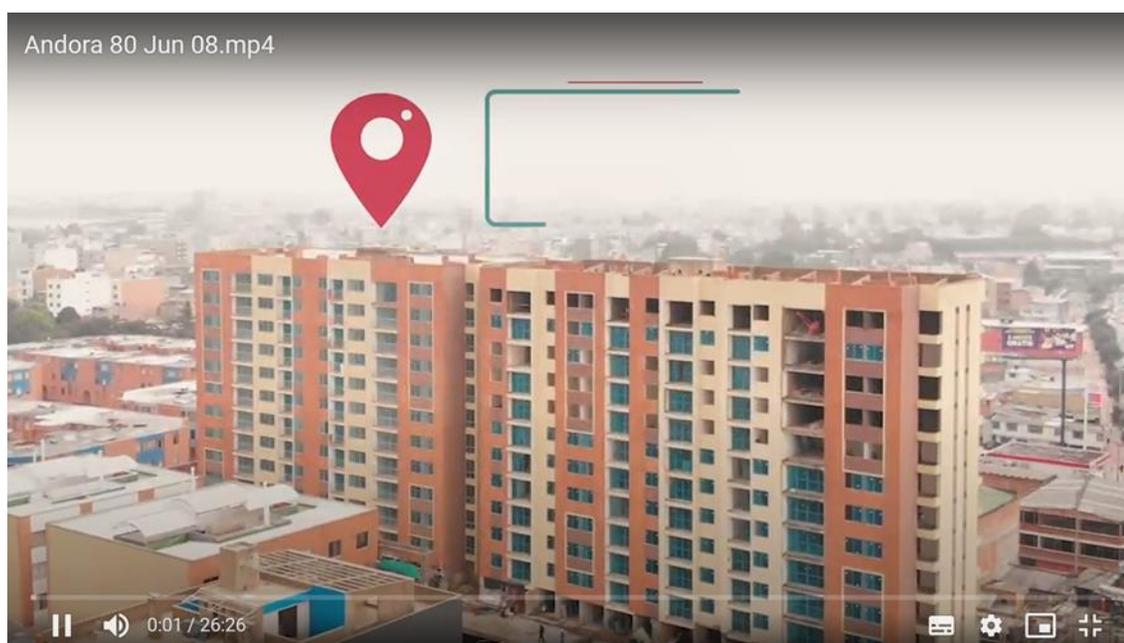
15. Página 19	Le llama la atención que el porcentaje de la columna “crecimiento del mercado” permanece constante en el 5% para todos los años, sin tener en cuenta los efectos de la pandemia
16. Páginas 28 y 29	Discrepa de la forma en que estableció la actualización con IPC. Dice que en lo referente a daño emergente se debe tomar el momento de materialización del daño y no desde la factura.

Al descorrer el traslado del dictamen pericial, el apoderado de la sociedad Clegg, también solicita se fije fecha y hora para audiencia de interrogatorio al perito Jorge Arango Velasco.

Un segundo dictamen presentado por la demandante fue rechazado como prueba por el Tribunal, según ya se anotó, con fundamento en lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 226 del CGP

65. Video estado de la obra

Mediante memorial de fecha 11 de junio de 2021, el apoderado de la sociedad Clegg allega el video ordenado mediante Auto No. 14 literal b numeral 6 (cuaderno de pruebas anexo 6) en reemplazo de la inspección judicial que había solicitado, en el que se observa la construcción de dos torres.



66. Declaración de renta de la sociedad Combustibles Capital S.A.S.

Mediante memorial de 25 de julio de 2021 el apoderado de la sociedad actora allega declaración de renta de la sociedad que lo apodera, correspondiente al año gravable 2019. (cuaderno de pruebas anexo 7).

67. Interrogatorio de parte de Armando Duarte Alarcón (Representante legal de la sociedad Clegg) (Cuaderno de pruebas anexo 8).

Se llevó a cabo el 09 de julio de 2021.

El señor Duarte, inicialmente, al ser preguntado por los trámites o diligencias que había adelantado la sociedad Clegg a 31 de octubre de 2015 manifestó que la sociedad había explorado en la curaduría 03 la posibilidad de edificabilidad del lote, razón por la cual profesionales de la arquitectura, pertenecientes a la sociedad “Casa cubo” estaban ayudando para la consecución de una licencia. Que dicha curaduría les expidió una licencia que fue revocada por recurso de la Personería de Bogotá por razones normativas.

Precisa que el referido trámite se hizo en marzo de 2015, pero que la licencia nunca obtuvo firmeza.

Señaló que, con la recomendación recibida de abogados, decidieron iniciar las gestiones para la construcción de la obra tan pronto terminó el contrato de arrendamiento y con el fin de cumplir con el término previsto en el Código de Comercio dentro de los tres meses siguientes a la entrega. Por ello manifiesta que, solicitaron una licencia de urbanismo ante la Curaduría 05, el 13 de noviembre de 2015. Luego, en enero de 2016, solicitaron una licencia de construcción, la cual quedó ejecutoriada el 30 de agosto de 2016. Aclara, que la anteriormente citada sociedad Casa Cubo los asesoró para conseguir las licencias de construcción.

Al ser preguntado sobre el momento en que comenzaron las obras en el predio objeto de contrato de arrendamiento, respondió que las gestiones comenzaron el 13 de noviembre de 2015 cuando se radicó ante la curaduría la solicitud de licencia de reurbanismo. Precisa, que las obras físicas comenzaron en enero-febrero de 2019 anota que no es imperioso iniciar la construcción tan pronto se obtenga la licencia, pues se deben hacer estudios y otras actividades legales previamente; que se debe llegar a un punto de equilibrio cuando comienza un proyecto de esta índole.

Señala, que en enero de 2019 se demolieron los edificios que existían en el lote y se hicieron unas excavaciones. Como resultado de la excavación la tierra que no estaba contaminada se llevó, a través de una empresa especializada, a su disposición final. La que no estaba se dispuso en los botaderos normales.

Indica, que a agosto de 2016 la sociedad Combustibles., había hecho el desmantelamiento de la Estación de Servicio de manera incompleta, no habían hecho la “biorremediación” según lo ordena la ley.

Manifiesta, que la sociedad Clegg celebró un contrato marco con las sociedades Alcabama e Icono Urbano. Mientras la primera aportó el lote, la segunda hizo una inversión en dinero. Luego, hicieron una fiducia comercial dentro de la cual Alcabama es la encargada de construir y Clegg e Icono Urbano son los gerentes.

El señor Duarte afirma que el 31 de octubre de 2015 recibió el lote objeto de arrendamiento de manera incompleta, ya que la sociedad Combustibles, no había desmantelado ni biorremediado el lote.

También, señaló que entre el 31 de octubre de 2015 y mediados de febrero de 2016 la sociedad Clegg no tuvo la posesión del lote, pues la sociedad Combustibles., estaba en el proceso de desmantelamiento de la EDS. Que

solo hasta el 5 o 6 de febrero de 2016 la sociedad Clegg tuvo la posesión total del inmueble, momento en el cual se comenzaron a hacer los cerramientos y seguir adelante con los trámites de licencias.

68. Interrogatorio de parte de Rodrigo Iván Cardona Pantoja (Representante legal de la sociedad Combustibles Capital S.A.S.) (Cuaderno de pruebas anexo 8).

Se llevó a cabo el 9 de julio de 2021.

Asegura, que la sociedad Combustibles., culminó la totalidad del desmantelamiento de la estación de servicio en el mes de febrero de 2016.

Al ser preguntado por el Auto 2636 de 15 de julio de 2020 de la Secretaría de Ambiente de Bogotá, en el que se expresó que Combustibles Capital no cumplió de forma estricta el protocolo de desmantelamiento según la resolución 1170, expresó que se trataba de requerimientos adicionales más no atribución de responsabilidad ambiental.

Afirma, que a la fecha del interrogatorio no hay paz y salvo de la autoridad ambiental, aclarando que lo que esta hace técnicamente, es cerrar el expediente, lo cual no ha incurrido por situaciones de demora propias de la Secretaría de Ambiente.

Señala, que considera violado el artículo 522 del Código de Comercio pues transcurrieron muchos meses y años luego del 31 de octubre de 2015 sin que se evidenciara en el lugar ninguna obra.

Manifiesta, que el desmantelamiento les produjo muchos perjuicios, razón por la cual el hecho de no ver ninguna obra durante tantos años les pareció una circunstancia contraria a lo que la ley establece en esos casos.

Expresa, además, que no indagaron sobre los trámites que se estuvieran adelantando ante alguna Curaduría, sino que, simplemente, veían que transcurría el tiempo y no había construcción.

69. Testimonio de Alfonso Uribe Sardiña

Se llevó a cabo el 17 de junio de 2021 (Cuaderno de pruebas anexo 9).

Se trata del profesional de ingeniería que hizo diversos estudios de suelos en el predio que es objeto de la controversia. Dice el testigo que su empresa hizo el primer informe geotécnico en el año 2015, luego hubo varias versiones, y la última versión que fue elaborada para la empresa Casa Cubo, quien lo contrató, fue en abril de 2016.

Supo que a través de la constructora Alcabama habían adquirido el predio y que iban a desarrollar un proyecto diferente. Que luego hizo unas perforaciones en el año 2017 y entregó el estudio de suelos del proyecto "Andora".

Afirma, que en el mes de junio de 2015 hizo un estudio de suelos para un edificio de tres sótanos y 16 pisos de altura. Luego, cuando le dijeron que ese

ya no era el proyecto volvían al predio y hacían nuevo reporte acorde al proyecto.

Asegura, que hubo otros estudios teniendo en cuenta la modificación del proyecto: que el de abril de 2016 fue para Casa Cubo de tres sótanos y 14 pisos. Que luego entró la constructora Alcabama y se terminó haciendo un estudio para un edificio de dos sótanos y 14 o 15 pisos a finales del 2017. Precisa, que hubo seis estudios diferentes, uno para cada proyecto en su momento.

Dice, que el último proyecto fue para dos torres de un sótano y 14 pisos.

70. Testimonio Jorge Estrada Torres

Se llevó a cabo el 17 de junio de 2021 (cuaderno de prueba anexo 9).

El testigo es Gerente de la empresa Icono Urbano y, luego, gerente del consorcio Andora 80, que es una alianza entre Icono Urbano y Constructora de Inversiones Alcabama.

Afirma, que a finales de 2016 a través de unos comisionistas inmobiliarios les presentaron a la familia Duarte, que tenía las acciones mayoritarias de Clegg, quienes eran los dueños del inmueble, que les interesó por sus características y especialmente por la licencia de construcción que se había gestionado a partir del Decreto 562 y que les interesó su potencial de edificabilidad, pero que para estar en el proyecto tenían que hacer unos ajustes desarrollando un producto diferente con unos apartamentos de menor área por considerarlo más acorde al mercado para su comercialización.

Atendiendo a las preguntas del apoderado de Combustibles manifiesta que a diciembre de 2016 cuando se produjo el acercamiento con la sociedad Clegg pudieron observar diseños, estudios de suelos, el modelo de negocio, los números, la factibilidad pero que no había un desarrollo constructivo, excavaciones, etc. También expresa que en el 2017 cuando se suscribió el fideicomiso tampoco había ninguna evolución en el estado constructivo puesto que ellos habían reconsiderado que lo que debía hacerse era reconfigurar el proyecto aumentando el número de apartamentos disminuyendo su área. Indica, entonces que la construcción se inició aproximadamente a mediados del año 2019.

Luego, por razones urbanísticas se desarrollaron estudios y diseños técnicos que permitieran llevar a la modificación de la licencia vigente que se tenía. Que esa modificación se hizo en 2018 y se obtuvo la licencia en 2019.

Que en el año 2018 se iniciaron las preventas del proyecto luego de un acuerdo con la familia Duarte. Que se constituyó un fideicomiso con Fiduciaria Bogotá en el año 2017 (agosto-septiembre) y de ahí se empezó a madurar el proyecto.

Que en el primer trimestre de 2019 se cumplió con las condiciones de punto de equilibrio. A partir de ahí se inició la construcción, que se desarrolló en dos etapas. Afirma, que el avance actual de la obra es que la torre uno tiene un

98% de desarrollo y la torre dos un 85% de avance actual para un consolidado total del 92%.

Anota, que el acuerdo privado con la sociedad Clegg se hizo entre los meses de agosto y septiembre del 2017, previa revisión de los términos de la licencia. Señala que esta negociación se demoró entre 6 y 8 meses. El acuerdo se formalizó a través de un documento marco que está registrado con el fideicomiso para determinar precisamente las condiciones de las partes.

Aclara, que la licencia, inicialmente, estaba planteada en cuatro etapas de 5 mil metros cuadrados. Que, ellos, pudieron optimizar más el área construida pagando unas cargas adicionales – que el decreto 562 no lo permitía –

Afirma, que la licencia de construcción bajo la cual el consorcio que conforma a Alcabama e Icono está vigente actualmente y es la misma licencia inicial vigente obtenida por Clegg.

Asegura que el consorcio que representa le interesaba el proyecto urbanístico con fundamento en esa licencia y su sustento normativo, motivo por el cual se enfocaron en la modificación de dicha licencia vigente que les daba derechos para desarrollar con un mayor aprovechamiento del área.

Aclara el testigo, que la sociedad es socia del proyecto general a través de unas participaciones en los derechos fiduciarios del fideicomiso. La construcción está cargo del consorcio que él gerencia y que a la fecha del testimonio ya está totalmente vendido el proyecto y se está en trámites de verificación de los estudios de crédito de los clientes compradores.

Señala, que cuando se presentó la relación con la sociedad Clegg, quisieron ser socios a todo riesgo del proyecto, y todos tienen una participación porcentual en el fideicomiso que actualmente agrupa a los socios.

Al ser preguntado acerca de lo que aportó la sociedad Clegg si fue la tierra o un proyecto inmobiliario, el testigo manifestó que el proyecto inmobiliario básicamente estaba implícito ahí simplemente se presentaron unas diferencias conceptuales respecto de las áreas de los apartamentos que inicialmente eran muy grandes y que eso generaría una rotación de ventas muy lenta por esa razón hicieron ajustes a la licencia inicial para que se permitiera un mayor número de apartamentos una mayor densidad pero con menor área. Por esa razón la volumetría del predio cambió de 20.000 mts. a 27.000 mts. aproximadamente.

71. Testimonio de la señora Ruth Jeaneth Cubillos

Se llevó a cabo el 17 de junio de 2021 (cuaderno de prueba anexo 9).

Se trata de la Curadora 1 de Bogotá. Aclaró que cuando se desempeñaba como curadora urbana número 5, la sociedad Clegg solicitó una licencia de construcción.

Indicó en su testimonio que la Sociedad Clegg es la titular de la licencia de urbanismo 1651034 y la licencia de construcción LC 165501, que se expidió bajo la vigencia del Decreto 562 de 2014.

Afirma, que la sociedad Clegg acudió a la curaduría inicialmente para solicitar una licencia de reurbanización con la cual se pretende una distribución efectiva al espacio público de acuerdo a las normas vigentes. Aclara que dentro del régimen de expedición de licencia los constructores pueden optar por definir inicialmente la progresividad que le quieren dar a las construcciones y acceder al método del régimen de etapas donde de acuerdo al comportamiento van definiendo en qué momento van pidiendo las diferentes etapas.

Según esto, es factible solicitar y obtener una licencia general. Posteriormente y en los tiempos que se establecen desde licenciamiento se puede posibilitar que un proyecto se pueda desarrollar a largo plazo con la misma norma que estaba vigente cuando obtuvo la licencia general.

Precisa la testigo, que la obtención de una licencia de construcción debe estar precedida de una serie de estudios técnicos como son el estudio de suelos para poder acceder luego al estudio de cimentación y de estructura en general que es propio de lo que deben entregar a la curaduría para verificar y analizar la pertinencia del proyecto. En cuanto a las normas de sismo resistencia igual tienen que hacerlo para la presentación del proyecto arquitectónico para su verificación correspondiente. También hay un componente jurídico donde se tiene que demostrar la titularidad o quién es el que ostenta el dominio del predio y demás aspectos legales.

Indica, que el proceso en la curaduría y su análisis documental puede durar entre seis a ocho meses dentro de los términos normales bajo la premisa de la complejidad del proyecto y demás condiciones específicas, así como el tiempo necesario para que los interesados puedan también hacer los pagos de impuestos que se requieren legalmente para poder expedir las licencias.

La testigo aclara que la licencia de urbanización tiene justificación para efectos de la configuración del espacio público que se exige por virtud de las normas vigentes. Con esto el titular de la licencia adquiere el derecho en vigencia de la misma a levantar las construcciones que efectivamente les permita la normatividad actual en otras palabras la licencia de urbanización viabiliza la construcción.

La testigo explica, que la “edificabilidad” en términos de construcción y de norma se refiere al potencial que tiene un lote respecto a la capacidad de altura, de índices y de ocupación que puede tener dentro de la zona, dentro del área útil delimitada del lote, el potencial en términos urbanísticos se refiere a los índices de construcción que puede desarrollar, que en ese caso no se debe sobrepasar y deben estar inmersos dentro de la volumetría permitida por la norma urbana.

La testigo señala, que la licencia de construcción se radicó bajo el número 165-0012 y se inició el 12 de enero de 2016, tuvo una fecha de expedición el 26 de agosto de 2016 y quedó en firme el 30 de agosto del mismo año. Aclaró también que el predio tuvo una licencia de urbanización que es anterior a la citada licencia construcción.

La testigo expresa que, en el régimen normal de licencia, ésta tiene inicialmente una vigencia de dos años, una prórroga de un año, una

revalidación de dos años más y una prórroga de esa revalidación. Precisa que si se hacen las solicitudes respectivas en los tiempos de ley una licencia puede durar seis años y en el régimen de etapas adicionalmente está que en la medida que una de estas etapas se mantenga vigente y se pida la licencia en la segunda etapa un mes antes del vencimiento de esta primera etapa tiene derecho no sólo la norma a su vigencia de otros seis años.

Afirma, entonces, que, en un régimen de etapas, como el que es objeto del proceso, puede durar fácilmente 20 a 24 años con una licencia vigente en la medida que se den las condiciones normativas lo cual, afirma, es beneficioso en este tipo de construcciones.

Anota la testigo, que la licencia de construcción LC165501 fue modificada para completar la “edificabilidad” a la cual tenía derecho por la norma base de esa primera licencia. Que, además, la Contraloría de Bogotá revisó que el pago de las cargas urbanísticas se hubiera realizado debidamente; además, precisó que sin su pago no es posible obtener la correspondiente licencia.

La testigo indica, que la licencia de construcción habilita la ejecución de obras mientras la licencia está vigente. El titular en cualquier momento puede iniciar la obra siempre y cuando aquella esté vigente. En el proceso posterior de obra el constructor está sujeto a control Urbano que ejercen los inspectores de policía y las alcaldías de Bogotá quienes, ante la evidencia de una obra, deben requerir la existencia de una licencia de construcción vigente.

Señala, que la vigencia habilita la construcción, pero es potestativo del titular en qué momento la comienza en vigencia de esa licencia.

72. Declaración del perito Jorge Alberto Ariza Suárez

Se llevó a cabo el 28 de junio de 2021.

Cuaderno de pruebas No. 13

El perito rindió el dictamen de contradicción a solicitud de la parte demandada, y en nombre de la sociedad Jega Accounting House con quien labora desde el año 2011.

Manifiesta, que es obligatorio para un perito adjuntar los papeles de trabajo que le sirvieron de base a la emisión de un dictamen, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 226 literal 10º del código General del proceso. En virtud del cual el perito debe adjuntar los documentos que demuestren su idoneidad y los que le sirvieron de base para emitir sus conclusiones a las que llegó en el trabajo pericial. Lo anterior, ejercer debidamente la verificación y constatación de lo manifestado en dicho informe o dictamen pericial y por contera de la contradicción.

Posteriormente responde todas las preguntas que formuló el apoderado de la parte demandante expresando la dificultad que tuvo para rendir su contradicción ante la ausencia de los documentos que el perito Jorge Arango manifestó anexaba a su informe pericial. De igual forma manifestó que no era su obligación obtener directamente de la parte demandante los documentos y soportes necesarios para verificar el informe del perito y ejercer la

contradicción. Manifiesta que le correspondía era verificar dicho informe y hacer un pronunciamiento expreso sobre lo que él contenía.

73. Declaración del perito Jorge Arango Velásquez

Se llevó a cabo el 28 de junio de 2021.

El perito al responder las preguntas que le formuló el apoderado de la parte demandante se refirió a los anexos de su dictamen, indicando que los mismos se anuncian, pero que no hay un link en el que se puedan consultar.

Indica, además, que el dictamen se encuentra firmado también la contadora Melissa Varela Vásquez, quien fue la encargada de hacer toda la auditoría y revisión de los datos que son utilizados para el dictamen.

Posteriormente, continúa respondiendo las preguntas del apoderado de la parte demandante.

Finalmente, el perito da respuesta a las preguntas de la parte demandada. Cuaderno de pruebas No. 13

74. Respuesta oficios.

Cuaderno de pruebas 10.

75. Respuesta de la Curaduría Urbana No. 3.

Expresa la Curaduría en su oficio del 15 de junio de 2021, que el 6 de marzo de 2015 con radicación 15-3-0392 se presentó solicitud de licencia construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para el predio de la calle 77 A número 90 29, lo cual conminó con la expedición de la licencia de construcción número LC 15-3-0719 del 19 de noviembre de 2015, acto que fue recurrido por el ministerio público. Por consiguiente, se profirió la resolución número res 16-3-0185 resolviendo el recurso de reposición accediendo a revocar el citado acto.

76. Respuesta de la Curaduría Urbana No. 4.

En oficio de 16 de junio de 2021, expresa que para el predio ubicado en la Calle 77 A 90-29 se realizó solicitud de revalidación de la Licencia de Urbanización N. RES 16-5-1034 de 13 de junio de 2016, expedida, en su momento, por la curadora urbana No. 5 (P) de Bogotá, la cual fue otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-4-21-1089 del 29 de abril de 2021.

Que los titulares de citado acto administrativo son las sociedades Icono Urbano S.A., Clegg, e inversiones Alcabama S.A.

Refirió las actuaciones surtidas en el marco de la Licencia de Construcción No. RES 16-5-1034 de 13 de junio de 2016:

- 07 de junio de 2018. Modificación. RES.18-5-0717
- 13 de julio de 2018. Prórroga hasta el 18 de julio de 2019. RES. 18-4-0706

- 09 de julio de 2019. Segunda prórroga hasta el 18 de julio de 2020. Acto administrativo. 11001-4-19-2271
- 14 de enero de 2021. Modificación. Acto Administrativo 11001-1-21-0044

77. Respuesta Curaduría Urbana No. 5

En oficio de 14 de julio de 2021, se expresó que, respecto del licenciamiento para el predio ubicado en la Calle 77A A 90 29, se encontró solicitud de modificación a la Licencia de Urbanización Vigente, que fue aprobada mediante Acto administrativo RES. 18-5-0717 de 07 de junio de 2018, con fecha de ejecutoria el 03 de julio de 2018.

Indicó que el titular de la licencia era la Sociedad Clegg, y agregó que a la fecha es la única solicitud de licencia urbanística que ha sido estudiada y tramitada por quien suscribe el oficio.

La modificación consistió en reducir el índice de construcción.

Precisa, en cuanto a la titularidad de la modificación que la expedición de las licencias no conlleva pronunciamiento acerca de la titularidad de derechos reales sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella, por lo que se tendrá como titular de la licencia a quien esté registrado como propietario en el certificado de tradición del inmueble.

78. Respuesta Curaduría urbana 1

En oficio de 01 de junio de 2021 informó que respecto del predio ubicado en la calle 77 A 90 29 se encontró, a través del expediente 11001-1-20-2138 una solicitud de modificación del proyecto urbanístico, cuyo estado es “aprobado”. Se expidió el acto aprobatorio el 14 de enero de 2021 y su ejecutoria se produjo el 02 de febrero de 2021.

También, se informa que en su calidad de curadora urbana No. 5 (P) otorgó licencia de construcción No. LC 16-5-0501 de agosto de 2016.

79. Documentos acuerdo consorcial, acuerdo marco y contratos de Fiducia

Cuaderno 10 de pruebas.

80. Acuerdo consorcial de 13 de marzo de 2018 firmado por Inversiones Alcabama S.A., Icono Urbano S.A.

El objeto del consorcio se estipuló así:

“SEGUNDA. OBJETO. – *Por medio del presente contrato se constituye el “CONSORCIO ANDORA 80”, donde las sociedades que lo conforman se obligan conjuntamente a:*

“2.1. Planificar, diseñar, gerenciar, construir y vender al público el PROYECTO inmobiliario que desarrollará sobre el INMUEBLE conforme a las licencias de

*urbanismo y construcción que sean tramitadas y obtenidas por el **CONSORCIO**.*

*“2.2. Realizara los aportes económicos en dinero, conforme lo aquí establecido, para el desarrollo del **PROYECTO**.*

“2.3. Distribuirse las ganancias o asumir las pérdidas a las que hubiera lugar en proporción a su participación”.

El acuerdo consorcial fue objeto de una Adenda de fecha 13 de marzo de 2018, para cuantificar los aportes en especie que realizaron cada una de las consorciadas y que le serán restituidos conforme las condiciones acordadas.

81. Acuerdo Marco para el desarrollo del proyecto inmobiliario Andora

Celebrado el 29 de septiembre de 2017, entre la sociedad Clegg, como propietario y los inversionistas Guillermo Francisco López Viteri Nelly Rosalba Arteaga Chamorro Camilo Ernesto López de Arteaga Yuli Daniela López Arteaga y Juan Guillermo López Arteaga, como adquirentes gerentes promotores y constructores, la sociedad inversiones Alcabama S.A. e Icono urbano S.A.

En la cláusula segunda del objeto se establece el objeto de dicho contrato marco, en virtud del cual las partes se obligan a “...realizar, a cambio las contraprestaciones que se señalan más adelante, todas y cada una de las obligaciones que a cargo de cada una de ellas a casa establezcan, con la finalidad de que en el lote se pueda construir y comercializar el proyecto. El presente contrato se divide en tres capítulos, a saber: (i) Fase I- promesa de compraventa derechos fiduciarios y registro de costos por operativos; (ii) Fase II Modificación integral del fideicomiso de parqueo; (iii) Fase III generalidades del contrato. Lo anterior bajo la obligación genérica de cada una de las partes de actuar de buena fe y bajo parámetros de lealtad y buenas prácticas comerciales”.

Este acuerdo Marco tuvo un Otro sí con el fin de realizar aclaraciones y modificaciones técnicas, de funcionamiento y obligaciones de las partes del Acuerdo para el desarrollo del proyecto inmobiliario Andora y las fiducias asociadas al mismo suscritas de mutuo acuerdo entre las partes el 14 de noviembre de 2018 (Cuaderno de Pruebas 12).

82. Contratos de fiducia

El 29 de septiembre de 2017 se celebra contrato de fiducia mercantil de administración entre la sociedad Clegg y la sociedad fiduciaria Bogotá S.A.

En este contrato figuran como parte fiduciaria la sociedad fiduciaria Bogotá S.A.; como fideicomitente la sociedad Clegg; como beneficiario la sociedad Clegg; como beneficiarios futuros, las sociedades Icono Urbano S.A. e inversiones Alcabama S.A., y el inmueble es el que tiene el número de matrícula inmobiliaria número 50C-1472754.

El patrimonio autónomo es el conjunto de bienes afectos a la finalidad del contrato, el cual se denominará “Fideicomiso Andora-Fidubogotá S.A.

El fideicomiso fue objeto de varios Otrosíes: (i) el 26 de julio de 2018 para modificar el numeral (iv) de la cláusula 4.1, objeto del contrato de fiducia; (ii) el 29 de julio de 2018 para modificar el literal c de la cláusula 5.1., correspondiente al objeto del contrato de fiducia; (iii) el 30 de julio de 2018, para establecer el objeto del contrato en primera fase, entre otras; (iv) el 14 de noviembre de 2018, para modificar el numeral 2.2. de la cláusula segunda de las definiciones, primera fase del contrato de fiducia, entre otros; (v) el 16 de septiembre de 2020, para modificar el numeral 1.2.3 de las consideraciones del contrato de fiducia, entre otros.

83. Bitácora de obra

Cuaderno número 12 de pruebas

84. Apertura libro de obra del proyecto Andora 80 construye Inversiones Alcabama.

Se observa que el 8 de enero de 2019 se inicia el proceso de demolición de oficinas existentes en el lugar.

V. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

1. Análisis y resolución del primer problema jurídico

El primer problema jurídico que ocupa al Tribunal se orienta a establecer si la sociedad Combustibles Capital S.A.S., por haber ocupado por un periodo no inferior a dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio tenía o no derecho a la renovación del contrato de arrendamiento que celebró con la sociedad Clegg Continental S.A.S., una vez llegara la fecha de su vencimiento, hecho que acaeció el 31 de octubre de 2015.

a) Posición de la demandante

Combustibles Capital S.A.S. demostró ampliamente en el líbello de la demanda y en las pruebas que lo soportan, primero, que en calidad de arrendataria y en ejecución de un contrato de arrendamiento de índole comercial, tenía el uso de inmueble, como estación de servicio, desde varios años atrás. En ese orden, se refiere al contrato celebrado el 1 de mayo de 2010 con la sociedad Clegg, y hace un relato amplio y exhaustivo sobre otras relaciones contractuales que existieron con antelación respecto mismo predio y de la misma actividad comercial.

No hay prueba alguna en el expediente que indique una interrupción o ruptura temporal en la tenencia del inmueble, motivo por el cual el Tribunal considera que fue continuo.

Tampoco hay pruebas ni evidencias de que el establecimiento de comercio de la demandante hubiera modificado o alterado su actividad principal y primordial de estación de servicio.

b) Posición de la demandada

Clegg Continental no refuta el hecho de que celebró con la sociedad demandante un contrato arrendamiento el 1 de mayo de 2010 sobre un predio en el cual funcionó un establecimiento de comercio como estación de servicio en la calle 80. Tan sólo hace algunas precisiones sobre relaciones contractuales anteriores y no obstante que admite la participación de Combustibles Capital, precisa que en ese entonces el contrato de arrendamiento no cobijó la totalidad del inmueble.

c) Análisis del Tribunal

Es menester señalar que el Código de Comercio se refiere en los artículos 518 a 524 al arrendamiento de inmuebles ocupados con un establecimiento de comercio y, de manera específica, se orientan a proteger a los arrendatarios que tienen la condición de empresarios de establecimientos de comercio.

El artículo 515 del ordenamiento comercial define el establecimiento comercial como *“un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa”* Luego, precisa que, *“[u]na misma persona podrá tener varios establecimientos de comercio y, a su vez, un solo establecimiento de comercio podrá pertenecer a varias personas, y destinarse al desarrollo de diversas actividades comerciales”*.

Por su parte, el artículo 516 *ibidem* dispone y describe los componentes de un establecimiento de comercio, entre los cuales se encuentran los contratos de arrendamiento. Además, el numeral 5° de la disposición en comento agrega que también forman parte del establecimiento de comercio, en caso de enajenación, el derecho al arrendamiento de los locales en que funciona si son de propiedad del empresario y las indemnizaciones que, conforme a la ley, tenga el arrendatario.

En suma, las normas comerciales en materia de contrato de arrendamiento tienen un rasgo proteccionista del arrendatario empresario⁴.

Pues bien, para el Tribunal está probado que en el predio objeto de contrato de arrendamiento operaba un establecimiento de comercio, fundamentalmente al considerar el objeto identificado por las partes en el documento de fecha 1 de mayo de 2010, donde se expresa que en el inmueble funciona la estación de servicio ubicada en la Calle 77 A No. 90-29, la cual, según la cláusula novena sería operada por el arrendatario con plena autonomía empresarial. Dicha libertad le permitía, contractualmente negociar con los proveedores de combustibles líquidos y de gas natural vehicular y las condiciones en que dichos insumos serán suministrados.

Así mismo, al analizar el certificado de existencia y representación legal de la sociedad Combustibles Capital se concluye que por su objeto y facultades operativas ejerce actividades eminentemente comerciales⁵.

⁴Artículo 25 del Código de Comercio. Es toda actividad económica organizada para la producción, transformación, circulación, administración o custodia de bienes, o para la prestación de servicios.

⁵Corte Suprema de Justicia. Sentencia de 29 de septiembre de 1978. “Como se desprende también de los artículos 518 y 522 del Código de Comercio para todos los efectos que en ellos

Adicionalmente, el numeral 2º del artículo 13 del Código de Comercio establece que, para todos los efectos legales, se presume que una persona ejerce el comercio cuando tenga establecimiento de comercio abierto.

Según lo anotado y las pruebas que obran en el expediente, está acreditado para el Tribunal que en el inmueble arrendado por la sociedad Clegg a la demandante en la calle 77 A N. 90-29 funcionaba un establecimiento de comercio de la sociedad Combustibles Capital.

Adicionalmente, esta circunstancia fáctica es reconocida por las partes y sobre la misma no recae controversia alguna.

Ahora bien, respecto del presupuesto legal contenido en el artículo 518 del Código de Comercio, según el cual, para efectos de un eventual derecho a la renovación, debe estar establecido que el empresario haya ocupado el inmueble no menos de dos años consecutivos con un mismo establecimiento de comercio. Con este propósito deben estar demostradas las siguientes circunstancias fácticas:

- La ocupación del inmueble por un término no inferior a dos años y de manera consecutiva.
- El uso y goce del bien para fines de empresa, o sea, un establecimiento de comercio.
- No presentarse ninguno de los tres casos de excepción señalados en la disposición legal mencionada.⁶

Encuentra el Tribunal, con amparo en las pruebas que obran en el expediente, que está debidamente probado el presupuesto legal previsto en el artículo 518 del Código de Comercio, en el caso de la sociedad Combustibles Capital S.A.S., referida al hecho de haber ocupado no menos de dos años consecutivos el inmueble con un mismo establecimiento de comercio, en este caso una estación de servicio para la venta de combustibles y otros productos afines.

Según el acervo probatorio, durante el tiempo en el cual la sociedad demandante ejerció como arrendataria cumplió debida y oportunamente con sus obligaciones contractuales. No hay elemento de prueba que indique lo contrario. De igual forma colige el Tribunal que durante todos los años en que la demandante ocupó el establecimiento de comercio generó la debida

se indican, se requiere que el arrendatario sea comerciante (el artículo primeramente citado lo denomina “empresario”) y que haya ocupado el local objeto de contrato de arrendamiento no menos de dos años consecutivos con un mismo establecimiento de comercio”

⁶Artículo 518 del Código de Comercio. “El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos: 1. Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato; 2. Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y 3. Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva”

acreditación y posicionamiento ante los clientes y la sociedad en general. Era un establecimiento de comercio visible y con un servicio constante y permanente sin que se conozcan datos o menciones acerca de posibles incumplimientos.

Ahora bien, no obstante existir una protección legal al empresario cuando se dan estas condiciones, en el sentido de tener derecho a la renovación del contrato de arrendamiento, no se trata de un derecho absoluto y definitivo, habida consideración de que éste puede ser enervado si se presenta alguna de las causales del artículo 518 del Código de Comercio.

En efecto, como se ha expuesto, expresamente, el mencionado artículo, hace salvedad al derecho de renovación del contrato, en los siguientes casos:

- "Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato.

- "Cuando el arrendatario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y

- "Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva."

Sobre este particular, la Corte Suprema ha manifestado que:

" al arrendador propietario le asiste también el derecho a negarse a renovar el contrato de arrendamiento y a obtener la restitución del inmueble o local, sin lugar a pagar indemnización alguna, entre otras eventualidades, como la del caso, cuando deba ser demolido para la "construcción de una obra nueva" (artículo 518-3 del Código de Comercio), pero a condición de que desahucie al arrendatario empresario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato.

Si lo que se propende es asegurar la unidad económica y con ella la propiedad comercial, esto significa que el desahucio es otro elemento protector de los establecimientos de comercio, porque el conocimiento anticipado sobre que el arrendador no renovará el contrato de arrendamiento, permitirá al empresario adoptar las medidas de publicidad necesarias para conservar los intangibles que en torno a su actividad empresarial ha creado y así atenuar o eliminar todas las consecuencias que se puedan derivar de un traslado apresurado o intempestivo.⁷

Y en reciente sentencia, la Corte Suprema de Justicia, al referirse al derecho de renovación del contrato de arrendamiento, ha precisado que:

"El arrendatario tiene derecho a la renovación del contrato de arrendamiento y a continuar gozando de la propiedad comercial en el lugar arrendado cuando: i) ha ocupado a título de arrendamiento el inmueble para la explotación comercial de un establecimiento de comercio, por no menos de dos años

⁷ Sentencia C-2300131030022001-00082-01, 14 de abril de 2008, M.P., Dr. Jaime Alberto Arrubla Paucar

consecutivos, (ii) ha explotado durante ese lapso un mismo establecimiento; (iii) ha vencido el contrato de arrendamiento; y cuando (iv) no se presente alguna de las situaciones que señalan los tres numerales del artículo 518 precitadas.

Por excepción, de configurarse alguna de las salvedades descritas en los numerales 2° o 3° ibídem, la anterior salvaguarda podrá ser sorteada por el arrendador. En ese caso, para que ello ocurra, deberá garantizar el derecho del desahucio al arrendatario, comunicándoles, con seis meses de anticipación, su intención de hacer uso del local comercial para los fines previstos en aquellas causales.

(...)

Si se acepta la terminación del vínculo por las vías excepcionales, con el desahucio "se le permitirá al empresario adoptar las medidas de publicidad necesarias para conservar los intangibles que en torno a su actividad empresarial ha creado y así atenuar o eliminar todas las consecuencias que se puedan derivar de un traslado apresurado o intempestivo."

Se trata de adoptar medidas ponderadas, considerada la unión de esfuerzos de las partes vinculadas a través de un contrato de arrendamiento, tendiente a optimizar los derechos encontrados, minimizar los efectos que puedan surgir de su afectación, y conservar el progreso que para la economía reviste"⁸ (Resaltado fuera del texto original).

En el caso que ocupa a este Tribunal, está demostrado en el expediente que la sociedad Clegg envió a la sociedad demandante, el 04 de marzo de 2015, un desahucio orientado a la terminación del contrato de arrendamiento celebrado una vez llegado el último día pactado, esto es, el 1 de noviembre de 2015.

El aviso o desahucio mencionado fue remitido con más de seis meses de antelación a la terminación del contrato e informaba que se amparaba en el numeral 3° del artículo 518 del Código de Comercio. Por lo tanto, el Tribunal encuentra que el derecho de renovación que tenía la demandante fue afectado por una situación que la ley consagra como legítima para dar por terminado el contrato de arrendamiento.

Sobre este particular la Convocante, tanto en el hecho trece de la demanda, como en sus alegatos, expresamente reconoce haber recibido oportunamente el desahucio, motivado en el interés del arrendador de construir una obra nueva, conforme lo establecido en el numeral 3° del artículo 518.

Este punto es claro, pues para los efectos de los artículos 518 y 520 del Código de Comercio el legislador únicamente exige que con la debida antelación se desahucie al arrendatario invocando alguna de las causales establecidas.

Es un tema diferente que luego de terminado el contrato de arrendamiento el arrendador desahuciante no cumpla con lo mencionado como fundamento,

⁸ Sentencia SC 2500.2021, 23 de junio de 2021, M.P. Dr. Luis Armando Tolosa Villabona

pues los efectos de este yerro se contraen al pago de una indemnización tasada por peritos, como lo estatuye el artículo 522 del Código de Comercio.

Así las cosas, son dos aspectos puntuales y diferenciables: uno es la terminación de un contrato de arrendamiento comercial y las razones que lo justifican. El otro consiste en que, una vez terminado el contrato, surgen unas condiciones para al arrendador desahuciante que, de no cumplirse, le impondrán el reconocimiento y pago de una indemnización bajo el entendido de que la causal aducida no era real y encubría el ánimo de desconocer el derecho de renovación, tema que será objeto de análisis en otro aparte del presente laudo.

Con esta claridad, se tiene que en el caso analizado la sociedad Combustibles Capital no tenía derecho a la renovación del contrato de arrendamiento, habida consideración de que, como se ha acreditado, el arrendador desahució al arrendatario con la antelación oportuna, aduciendo expresamente la causal contenida en el numeral 3° del artículo 518 del Código de Comercio.

En consecuencia, encuentra el Tribunal que la terminación de la relación jurídica se dio bajo los parámetros de los artículos 518 y 520 del Código de Comercio.

d) Resolución del problema jurídico

Conforme lo previamente expuesto, el Tribunal concluye que la sociedad Combustibles Capital S.A.S. no tenía el derecho a la renovación del contrato de arrendamiento celebrado con la sociedad Clegg Continental S.A.S., habida consideración de que recibió, con más de seis meses de antelación a la fecha de terminación del contrato de arrendamiento, la comunicación de desahucio, en la cual se aducía como causal, la prevista en el numeral 3° del artículo 518 del Código de Comercio, cumpliendo así con el rigor establecido en la Ley sobre esta materia.

2. Análisis y resolución del segundo problema jurídico

En este punto, se analiza si la sociedad Clegg Continental S.A.S. tenía o no el derecho a no renovar el contrato de arrendamiento celebrado con la sociedad Combustibles Capital S.A.S.

a) Posición de la demandante

El demandante, no discrepa del derecho legal que tiene el arrendador para no renovar un contrato cuando se dan legítimamente las causales del artículo 518 del Código de Comercio.

No obstante, estima que en el caso objeto de controversia, si bien la sociedad Clegg cumplió con los presupuestos de ley del desahucio oportuno, no lo hizo con la exigencia de dar principio a las obras dentro de los tres meses siguientes a la entrega del inmueble. Si bien admite que las obras se realizaron y constituyen una obra nueva, afirma que su construcción se inició en el año 2019, esto es, varios años después de la entrega del inmueble arrendado, que, en su sentir, se produjo el 31 de octubre de 2015.

Así las cosas, considera que el demandado debe indemnizar todos los perjuicios que produjo la decisión de no renovar el contrato de arrendamiento.

Sostiene el actor en lo atinente a la fecha de terminación del contrato de arrendamiento, que estaba contractualmente prevista para el 31 de octubre de 2015 y que en ese momento se hizo entrega del inmueble a la arrendadora Clegg, quedando una serie de salvedades.

Aduce la demandante, que el arrendatario de un local comercial tiene una especial protección frente a las potestades del arrendador de dar por terminado el contrato. Cita para ello una sentencia de la Corte Suprema de Justicia y recaba en el derecho de renovación que surge por ministerio de la ley para quien ha detentado por no menos de dos años un inmueble en condición de arrendatario de ese linaje.

Seguidamente, anota que el arrendador tiene una limitación precisa en la ley para finiquitar la relación contractual para evitar un eventual abuso, debiendo, cumplir con rigidez las condiciones previstas en las causales que establece el artículo 518 del Código de Comercio, en el término que establece el artículo 522 del mismo ordenamiento.

b) Posición de la demandada

La sociedad demandada considera que tenía pleno y justificado derecho a no renovar el contrato de arrendamiento celebrado con la sociedad Combustibles. Lo anterior por cuanto era un hecho cierto que existía la intención de desarrollar un proyecto de construcción en el inmueble que estaba arrendado. Por lo tanto, se hizo el desahucio que establece el artículo 520 del Código de Comercio en la oportunidad correspondiente. Luego se hicieron todos los trámites técnicos y legales para obtener la licencia de urbanismo y la licencia de construcción. Esto dentro del periodo establecido en el artículo 522 del Código de Comercio.

Por lo tanto, considera la sociedad demandada que en el presente caso están dados todos los fundamentos de ley para no haber renovado el contrato y que no existe causa jurídica para reclamar una indemnización al arrendatario habida cuenta que la sociedad demandada dio inicio oportuno a los trámites legales para realizar una obra de gran envergadura que requiere de varios aspectos técnicos y jurídicos que deben cumplirse con antelación al inicio físico como tal de la construcción.

Indica que Clegg dio cumplimiento exacto a los términos del artículo 522 del Código de Comercio, específicamente con los trámites encaminados a la obtención de las licencias urbanísticas, con la radicación de la correspondiente petición ante la Curaduría Urbana 5 de Bogotá, los días 13 de noviembre de 2015 y 12 de enero de 2016, sin perjuicio del pago del impuesto de delineación urbana, sin el cual no era factible obtener las licencias. Luego, con fundamento en esas autorizaciones, desarrolló el proyecto constructivo.

Controvierte la postura según la cual el inicio del proyecto corresponde a la obra física, pues en armonía con la normatividad vigente no es posible materializar una construcción sin las licencias que la autoricen.

En relación con el dictamen pericial estimativo de los presuntos perjuicios causales a Combustibles Capital S.A.S., anota que la parte actora tenía un término perentorio para aportar el dictamen junto con sus anexos hasta el 20 de abril de 2021 e indica que los anexos del mismo fueron aportados tan solo el 29 de abril de 2021 riñendo con lo que establece el artículo 117 del Código General del Proceso en esa materia.

Agrega, que al momento de la entrega del dictamen la demandante incumplió con lo dispuesto en el artículo 226 del Código General del Proceso en cuanto al deber de adjuntar los documentos o información utilizada para su elaboración y que ello impidió constatar, en el ejercicio de la contradicción, cómo aquél llegó a la conclusión. Lo anterior, sin perjuicio de la falta de unidad del dictamen al aparecer suscrito por dos personas, denotando que, en algunos aspectos, el perito no realizó directamente el análisis o constatación de la información presentada.

También, alude a la escisión que llevó a cabo Combustibles Capital antes de la terminación del contrato de arrendamiento, situación que no fue valorada por el perito en su dictamen.

Alega, que Combustibles Capital no restituyó el inmueble en los términos contractualmente acordados, y que tampoco efectuó el desmantelamiento de la estación de servicio en los términos de ley.

Con todo esto, afirma que la convocante no acreditó el daño que la entrega del inmueble le causó.

c) Análisis del Tribunal

Como bien se sabe, todo contrato legalmente celebrado es ley para las partes y debe cumplirse de acuerdo a las estipulaciones pactadas y a la normatividad inherente al negocio jurídico. Por tal razón, lo dispuesto en los artículos 518 y siguientes del Código de Comercio que son aplicables al contrato celebrado entre Combustibles Capital y Clegg Continental, regían plenamente el devenir y ejecución de las obligaciones acordadas por las partes. Por ello, el panel arbitral considera que, de haberse dado los presupuestos del artículo 518, específicamente las causales 1, 2 o 3, era completamente legítimo para la sociedad demandada terminar el contrato de arrendamiento, eso sí, agotando el requisito del desahucio.

Ahora bien, situación jurídica diferente se presenta una vez terminado debidamente el contrato arrendamiento pues, conforme a los artículos 518 y 520 del Código de Comercio, en este caso surge la situación fáctica prevista en el artículo 522 en virtud de la cual el legislador otorga un plazo perentorio de tres meses al arrendador que terminó el contrato para que dé principio a las obras so pena de indemnizar al arrendatario. Lo anterior será objeto del siguiente problema jurídico a despachar.

Para definir si la sociedad Clegg tenía o no derecho a terminar el contrato de arrendamiento celebrado con la sociedad Combustibles, es preciso analizar el alcance que tienen las disposiciones previstas en los artículos 518 y 520 del Código de Comercio.

Con este propósito se trae a colación lo expresado por la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC2500-2021 de 23 de junio de 2021, con ponencia del Dr. Luis Armando Tolosa Villabona, en la cual a su vez se cita otra sentencia de la Corte Suprema de Justicia⁹, donde se expresó:

“Como instrumento para la protección de los establecimientos de comercio, el artículo 518 del Código de Comercio, consagra a favor del empresario el derecho de renovación del contrato de arrendamiento del local donde aquéllos funcionan, al vencimiento del mismo. Se trata de defender la permanencia del establecimiento de comercio, como bien económico, pero también, los valores intrínsecos, humanos y sociales, que igualmente lo constituyen. Desde luego que este derecho, como ocurre con la generalidad de los derechos subjetivos, no tiene carácter absoluto, pues su ámbito de eficacia está sujeto a las condiciones establecidas por la citada norma, vale decir, que a título de arrendamiento se haya ocupado un inmueble para la explotación de un establecimiento de comercio; que la tenencia derivada del vínculo arrendaticio se haya dado por no menos de dos años consecutivos; que durante ese lapso siempre haya sido explotado un mismo establecimiento; que haya vencido el contrato de arrendamiento, y que no se presente alguna de las salvedades que señalan los tres numerales del artículo, esto es, que el arrendatario haya incumplido el contrato; que el propietario necesite el inmueble para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta a la que tuviere el arrendatario, o cuando el inmueble debe ser reconstruido o reparado con obras necesarias que no pueden ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.

El derecho de renovación que asiste al empresario – arrendatario, garantiza el **statu quo** de la tenencia, puesto que ese es su haber dentro del marco de la relación sustancial, porque, como se anotó, pero se repite, dicho derecho protege la estabilidad del negocio, como salvaguardia de la propiedad comercial, conformada, entre otros intangibles, por la clientela y la fama acumuladas en el lugar donde desde antaño se cumple la actividad mercantil.

Al lado del anterior derecho, como otro elemento más de protección del establecimiento de comercio, el artículo 520 del Código de Comercio, consagra el llamado derecho al desahucio, que no es otra cosa que el derecho que tiene el empresario – arrendatario, para que se le anuncie por parte del propietario del inmueble, el enervamiento del derecho de renovación, por darse alguna de las circunstancias previstas por los ordinales 2º y 3º del artículo 518 ibídem, con el fin de aminorar los perjuicios que puede ocasionarle la restitución de la tenencia. De tal modo que éste es un aviso que se le da al arrendatario para que en el razonable término que la norma fija, se ubique en otro lugar con posibilidades de continuar la explotación económica del establecimiento con la misma fama, clientela y nombres adquiridos, porque en dicho plazo

⁹Corte Suprema de Justicia, sentencia del 24 de septiembre de 2001, expediente 5878, reiterado en sentencias del 29 de septiembre de 1978 (G.J. 2399) y del 14 de abril de 2008 (Rad. 2001-00082-01).

puede adoptar todas las medidas de publicidad y traslado que resulten convenientes...”

Según esta postura jurisprudencial, que tiene la connotación de doctrina probable, como lo indicó el fallo citado, el arrendatario tiene derecho a la renovación del contrato de arrendamiento y a continuar gozando de la propiedad comercial en el lugar arrendado cuando: “...i) ha ocupado a título de arrendamiento el inmueble para la explotación de un establecimiento de comercio, por no menos de dos años consecutivos; (ii) ha explotado durante ese lapso un mismo establecimiento; (iii) ha vencido el contrato de arrendamiento; y (iv) no se presente alguna de las situaciones que señalan los tres numerales del artículo 518 precitadas”.

Y anota, “...por excepción, de configurarse alguna de las salvedades descritas en los numerales 2 o 3 ibídem, la anterior salvaguarda podrá ser sorteada por el arrendador. En este caso, para que ocurra, deberá garantizar el derecho del desahucio al arrendatario, comunicándole, con seis meses de anticipación, su intención de hacer uso del local comercial para los fines previstos en aquellas causales”.

Y Luego, sintetiza esta postura así:

“4.3.3. En síntesis, el derecho del arrendatario al goce de la cosa arrendada en los términos explicados implica para el arrendador cumplir varias obligaciones: (i) Mantener apto el local para el buen funcionamiento del establecimiento de comercio. (ii) Librar al empresario de toda perturbación. Y (iii) permitir la continuidad en el tiempo del disfrute del bien mercantil, garantizando la renovación del contrato, salvo justa causa debidamente enterada”. (Subrayado fuera de texto).

Pues bien, el Tribunal considera que la sociedad Clegg informó con la debida antelación su intención de terminar el contrato de arrendamiento, veamos:

Fecha	Asunto
12 de septiembre de 2013	Los órganos de dirección administración han tomado la decisión de dar por terminado el contrato de arrendamiento existente.
12 de mayo de 2014	No se acepta la propuesta de continuar con el contrato de arrendamiento
28 de julio de 2014	Reitera que su intención es la terminación del contrato de arrendamiento
31 de octubre de 2014	Reitera la decisión de los órganos de administración de dar por terminado el contrato de arrendamiento existente y entrega el bien.
4 de marzo de 2015	Comunica de manera definitiva la decisión de terminar el contrato de arrendamiento a su vencimiento y aduce la causal prevista en el

	numeral 3 del artículo 518 del Código de Comercio y manifiesta que se trata del desahucio en los términos previstos en el artículo 520 del Código de Comercio.
--	--

Para el Tribunal es claro que la sociedad Clegg había anunciado con mucha anticipación su intención de terminar el contrato de arrendamiento celebrado. Esto era de total conocimiento por parte de la sociedad demandante, tanto así que en varias ocasiones le planteó la posibilidad de continuar con la ejecución del contrato, pero la postura del arrendador fue reafirmar su decisión de no renovarlo. Ahora bien, es la última comunicación -la del 4 de marzo de 2015-, la que el Tribunal considera como desahucio, al reunir los requisitos legales exigidos y la cual se entregó con una antelación superior a seis meses exigidos en la norma.

Ahora bien, con el conocimiento de la intención clara de dar por finalizado el contrato al término de su vigencia, se reitera que el documento que para el Tribunal constituye el desahucio a que se refiere el artículo 520 del Código de Comercio se envió el 04 de marzo de 2015, en el cual, a más de reiterar esa intención indica expresamente que se hace con fundamento en el numeral 3 del artículo 518 del Código de Comercio, en concordancia con el 520 del mismo ordenamiento.

Esta comunicación entregada con más de seis meses de antelación, tiempo previo para realizar el aviso de terminación del contrato por las causales de ley, tiene como finalidad permitir que el arrendatario pueda realizar las actividades y adoptar las medidas de publicidad necesarias para preservar los intangibles que ha podido generar en el desarrollo de su actividad y no sufrir un traumatismo ante una terminación intempestiva. En el caso que nos ocupa, la sociedad demandante era plenamente consciente de esta situación, motivo por el cual no fue sorprendida con una decisión abrupta e inesperada. Este periodo prudencial tiene como propósito que el arrendatario, dueño del establecimiento de comercio, cuente con el tiempo suficiente para informar a la clientela su traslado y realizar los demás asuntos que requiera para proteger el negocio. Revisado el acervo probatorio ha quedado claro que, si bien el desahucio formal se produjo un poco antes de los seis meses, como se anotó anteriormente, desde la primera comunicación del año 2013 el arrendatario habría podido tomar medidas con la debida diligencia propia del comerciante para su traslado al finalizar el contrato.

Realizado el análisis de las pruebas allegadas al expediente, para responder a la pregunta de si Clegg tenía o no derecho a comunicar el desahucio a Combustibles, estando probado que su establecimiento de comercio "Estación de Servicio Calle 80" estuvo en el predio arrendado por más de dos años, encontramos que, como ha señalado el Tribunal antes, de acuerdo con el artículo 522 del Código de Comercio existen tres situaciones que por sí mismas -cualquiera de ellas- enervan el derecho del arrendatario a la renovación automática del contrato y, justamente, en el caso subjudice, Clegg tenía decidido acometer la construcción de obra nueva en el predio arrendado y para un negocio completamente diferente del que explotaba su arrendatario.

Así las cosas, Clegg ejerció su legítimo derecho a pedir la restitución del inmueble y cumplió para ello con los dos requisitos de ley que se lo permiten. El primero, hacer el desahucio con una antelación mínima de seis (6) meses (como protección especial regulada para los establecimientos de comercio); y el segundo, informar por qué causal estaba pidiendo la restitución que, para este caso, tiene amparo en el numeral 3º del artículo 518 del Código de Comercio.

Hasta este punto no hay controversia entre las partes, toda vez que Combustibles señala que acató la decisión y procedió a la restitución del inmueble, para lo cual el día 31 de octubre de 2015 las partes suscribieron el acta de entrega del predio donde operaba la estación de servicio, con anotaciones por parte de Clegg en las que manifiesta que no recibe a entera satisfacción por cuanto no se ha llevado a cabo el desmantelamiento de la estación de servicio, para lo que acuerdan un plazo adicional de 20 días.

d) Resolución del problema jurídico

Con lo anteriormente expuesto, queda claro que el Código de Comercio amparó a los propietarios de establecimientos de comercio, pero dicha protección no es absoluta como lo ha reiterado la jurisprudencia al señalar que el propietario tiene derecho a no renovar el contrato de arrendamiento cuando se de cualquiera de las tres condiciones señaladas, y en este caso la que tuvo lugar fue el que se iba a construir obra nueva. Igualmente está probado que Clegg cumplió los requisitos que le habilitaban a ejercer el mencionado derecho.

Según lo dicho anteriormente, el Tribunal considera que la sociedad demandada tenía pleno derecho a no renovar el contrato de arrendamiento celebrado con la sociedad demandante, por cuanto acreditó haber agotado el requisito del desahucio que contempla el artículo 520 del Código de Comercio dentro de la oportunidad legal e invocando la causal tercera del artículo 518 que literalmente señala: “cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o de ocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva”.

Asimismo, se observa que la prueba indica la existencia, también admitida por las partes, de los avisos previos o desahucio para dar por terminado el contrato una vez finalizado el plazo pactado, lo cual realmente sucedió, según lo revelan las diversas comunicaciones cruzadas entre las partes.

Entonces el Tribunal concluye, sin ambages, que la sociedad demandada tenía legítimo derecho a la terminación del contrato arrendamiento pues actuó como lo establecen los artículos 518 y 520 del Código de Comercio y su decisión correspondía a una de las excepciones legales que permitían enervar el derecho a la renovación del contrato.

3. Análisis y resolución del tercer problema jurídico

En este punto se debe analizar si la sociedad Clegg Continental dio o no principio a las obras dentro de los tres meses siguientes a la fecha de entrega del inmueble arrendado.

En criterio del Tribunal este el punto con mayor algidez en la controversia y en su resolución se puede desprender la existencia de responsabilidad atribuible a la sociedad Clegg o, por el contrario, enervar las pretensiones de la demanda, en tanto que no habría causa litigiosa ni derecho a indemnización a favor de la sociedad demandante.

El punto a dirimir es cómo debe interpretarse la frase incluida en el artículo 522 del Código de Comercio: “Si el propietario no da a los locales el destino indicado o no da principio a las obras dentro de los tres meses siguientes a la fecha de entrega, deberá indemnizar al arrendatario...” y de qué manera debe aplicarse, esto es, si con la entrega del inmueble una vez terminado el contrato de arrendamiento comienzan a transcurrir tres meses para avizorar el inicio de la obra, entendido de manera estricta el concepto de “obra” desde la óptica legal y, por supuesto, fáctica y real; o si, por el contrario, en esos tres meses pueden o, inclusive, deben, surtir acciones de índole jurídica y técnica dirigidas, de manera concreta como inicio de la obra, tales como, estudios técnicos, solicitud de licencias, pago de impuestos urbanísticos, etc., para dar cumplimiento a la preceptiva legal.

En otras palabras, también se trata de determinar ¿cuál es el alcance de la expresión “dar principio a las obras”? Si ella implica que deben iniciarse físicamente en terreno o si se trata de un concepto amplio, que implica el adelantamiento de gestiones de orden administrativo, como la solicitud de licencias de construcción y urbanismo.

¿Sería posible que Clegg hubiera empezado la obra sin estudios de suelos y sin memoria de cálculo, sin diseño y sin planos arquitectónicos, sin planos de evaluación y planos estructurales, entre otros, y sin licencia de construcción, violentando de manera flagrante todas las normas de orden público que así lo exigen, para cumplir con el inicio de obra física en los tres meses posteriores a la entrega del inmueble?

¿Si este hecho se hubiere producido, la autoridad competente hubiere impuesto la sanción de suspensión o demolición de la obra?

Entonces, ¿Si la autoridad suspende la obra o la demuele y, por tanto, a la postre, **no hay obra**, Clegg cumplió con lo dispuesto en el artículo 522 del Código de Comercio?

¿El presupuesto legal cumplió la finalidad que pretende el legislador?

a) Posición de la demandante

Combustibles Capital considera que el 31 de octubre de 2015 entregó el inmueble objeto del contrato de arrendamiento a la arrendadora Clegg y que tres meses después ésta no dio inicio concreto a ninguna obra en el lugar. Incluso, afirma que después de culminado el proceso de desmantelamiento de la estación de servicio, por demás extemporáneo, dado que tuvo ocurrencia en el mes de febrero de 2016, transcurrieron meses, e incluso años, sin que en el lugar se advirtiera alguna gestión constructiva, que solo comenzaron en el año 2019.

Bajo este razonamiento, la sociedad demandante afirma que el arrendatario debe ser indemnizado en los términos del artículo 522 del Código de Comercio.

En los alegatos de conclusión que oportunamente presentó, la parte actora señala en este punto que, si el arrendador invoca la causal de requerir el inmueble para una obra nueva, esta determinación debe ser *“seria, fundada, posible y exigible”* y no ser *“simples expectativas o deseos de construir una obra, sometidas a variables que no dependen del querer del propietario – como un punto de equilibrio, la obtención de créditos, etc....”*

Entonces, según la demandante, cuando el arrendador presenta el desahucio debe *“...ejercer una especial diligencia, previa y suficiente, con el fin de determinar previamente que la obra nueva sea viable económica, jurídica y materialmente factible, y que sea posible emprender su ejecución dentro de los tres (3) meses siguientes a la entrega del inmueble, tal como lo ordena la ley”* (Resaltado fuera de texto).

Dice el apoderado de la parte actora que a partir de estas premisas el arrendador debería: *“(i) iniciar las actividades constructivas idóneas; y, (ii) culminar las obras en un plazo razonable...”*. Cita, como sustento de su afirmación una sentencia de la Corte Suprema de Justicia en que se expresó que lo dispuesto por el artículo 522 del Código de Comercio en cuanto se produzca el *“principio a las obras dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la entrega”* (art. 522 C.Co.), bajo el entendido que sean las que técnicamente correspondan al cumplimiento efectivo de las prestaciones legalmente asumidas (Subrayado fuera de texto).

Luego, la actora se refiere a un laudo arbitral en el que se expresó que la obligación del artículo 522 del Código de Comercio no podría entenderse cumplida con el simple hecho de iniciar uno o varios trámites de licencia de construcción e irlos retirando sin que se concrete, en últimas, el fin para el cual se solicitó la restitución del predio.

b) Posición de la demandada

Clegg, por su parte, aduce que el principio de una obra de la magnitud de la que se construyó en el predio que fue objeto del contrato de arrendamiento, debe estar precedida de autorizaciones administrativas (licencias, estudios técnicos, pagos de impuestos y cargas de compensación), como presupuesto necesario para poder dar inicio, físicamente, a una obra o construcción.

Afirma, que los requerimientos técnicos, como el estudio de suelos, iniciaron, incluso, antes de la fecha de terminación del plazo contractual, y que en los tres meses siguientes se solicitaron licencias urbanísticas y de construcción, sin las cuales legítimamente no se hubieran podido iniciar las obras físicas.

Agrega, que esas licencias y el sustento técnico se obtuvieron con posterioridad y que, por virtud de conveniencias urbanísticas, aquéllas se modificaron y prorrogaron hasta que, luego de los negocios jurídicos celebrados con FIDUBOGOTÁ y con las sociedades constructoras, se pudo llegar a un punto de equilibrio que justificó la posibilidad de iniciar físicamente las obras.

c) Análisis del Tribunal

El Tribunal considera que el inicio físico y material de una obra en Colombia debe, necesaria e imperiosamente, estar precedido de los requisitos legales y técnicos que la justifiquen. La construcción es una actividad reglada y, por ende, está sujeta a todos los lineamientos que se establecen, no solo a nivel de la construcción física de la obra sino, también, desde el punto de vista urbanístico y tributario que, indudablemente son componentes fundamentales de ésta, pues no es posible, técnica ni jurídicamente, que una edificación inicie sin estudios previos y sin el cumplimiento y aprobación de la licencia de construcción, requisito sine qua non para construir físicamente el, o los edificios. Es decir, para edificar el constructor tiene que cumplir con todo rigor unos pasos previos que de ninguna manera puede soslayar, plenamente asidos a todos los presupuestos normativos previstos en la ley.

El fundamento esencial para dirimir el conflicto se encuentra en el alcance genuino que tiene el artículo 522 del Código de Comercio en cuanto establece que el arrendador tiene la obligación de dar, “...*principio a las obras*” dentro de los tres meses siguientes a la entrega del bien arrendado.

La aplicación de la ley impone al intérprete buscar su verdadero sentido, tal como lo ordena el artículo 26 del Código Civil¹⁰. La primera disposición tendiente a este propósito es el artículo 27 del mismo ordenamiento, en la cual se contempla la interpretación gramatical, según la cual cuando el sentido de la ley sea claro, no se debe desatender su tenor literal a pretexto de consultar su espíritu. No obstante, la simpleza gramatical de la frase “...*principio a las obras*”, no hace factible una interpretación restrictiva de la misma, toda vez que la obligación impuesta al arrendador de un inmueble, se debe interpretar en un contexto amplio, de manera integral con otras normas que el ordenamiento jurídico colombiano determina para adelantar cualquier obra, toda vez que ella está precedida de un marco normativo que la permita y contar con la autorización de rigor para llevarla a cabo.

Ahora, la expresión “*obras*” debe entenderse en su sentido natural y obvio como lo establece el artículo 28 del Código Civil: como una cosa hecha o producida por un agente o producto intelectual en ciencias, letras o artes¹¹, pero la misma disposición dispone que ese entendimiento se debe hacer según el uso general de las mismas palabras, que en nuestro caso concierne a erigir una construcción.

De allí que es pertinente acudir a la normatividad vigente, paralela a la norma del Código de Comercio para entender en todo su contexto de qué se trata la obligación del arrendador del inmueble.

El Decreto 1203 de 12 de julio de 2017, que modificó el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, señala en su artículo 2º, de manera expresa y

¹⁰Artículo 26 Código Civil. “*Los jueces y los funcionarios públicos, en la aplicación de las leyes a los casos particulares y en los negocios administrativos, las interpretan por vía de doctrina, en busca de su verdadero sentido, así como los particulares emplean su propio criterio para acomodar las determinaciones generales de la ley a sus hechos e intereses peculiares. Las reglas que se fijan en los artículos siguientes deben servir para la interpretación por vía de doctrina*”

¹¹Diccionario esencial de la lengua española de la Real Academia Española.

contundente que para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere, de manera previa a su ejecución, la obtención de **la licencia urbanística correspondiente**. Y añade que, igualmente, **se requiere licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amueblamiento o para la intervención del mismo**.

Determina la norma que la licencia urbanística es un acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual **se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización** y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, realizar el loteo o subdivisión de predios.

Y dice la norma algo de singular importancia para el caso que nos ocupa: *“El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismo resistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.(subraya fuera de texto)*

Ahora bien, el párrafo 1º de la norma en cita reza a la letra: *“Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones”*.

Por tanto, se debe entender por prórroga de la licencia, la ampliación del término de vigencia de la misma; y por modificación de ésta, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública.

En el artículo 4, la misma ley define lo que se debe entender como **obra nueva** al referirse a las modalidades de la licencia de construcción, como la *“autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total”*.

Conforme lo anterior, es claro que la palabra *“obras”* debe entenderse con otro criterio legal que es el previsto en el artículo 29 del Código Civil, según el cual las palabras técnicas de toda ciencia o arte se tomarán en el sentido que les den los que profesan la misma ciencia o arte.

Pues bien, en Colombia la actividad de obras, con los alcances ya señalados del artículo 2 del Decreto 1203 de 2017, ha tenido una profusa regulación normativa, encaminada al control, seguimiento y organización de la misma, que parte, en todo caso, de los Planes de Ordenamiento Territorial, que encuentran entre su principal asidero legal la Ley 388 de 1997, que reguló su

expedición y que surgió con apoyo en los principios de la función social de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Por lo anterior, surge con claridad que la expresión de la ley, “*obras*” debe entenderse y aplicarse, no como el hecho físico y material de erigir o producir algo, sino que debe darse a la misma el alcance técnico que múltiples normas establecen para quien decida realizar una obra, en este caso, de construcción de uno o varios edificios.

Según el caso *sub examine* la construcción adelantada por Clegg debe considerarse como obra nueva pues implicó la demolición total y el desmantelamiento de una estación de servicio para construir en el predio un inmueble nuevo. Como se dijo, la ley expresa que las obras nuevas requieren un tratamiento específico en materia de licencias de construcción para su viabilidad, no solo técnica sino legal.

En este punto el Tribunal entiende que el correcto entendimiento del aparte legal en estudio es que el arrendador debía dar principio a una obra nueva, pues esa fue la causal que en su momento invocó. Para ello, debía tener, pues así lo demanda la ley, una licencia específica y el lleno de las exigencias y requisitos necesarios para obtenerla.

Ahora bien, al revisar el contenido normativo del artículo 522 del Código de Comercio no se observa que contemple o exija, al momento de la terminación del contrato de arrendamiento o dentro de los tres meses posteriores, que el arrendador tenga cumplidos, previamente, los requisitos de ley para iniciar la parte física de la obra en ese término, como son estudios técnicos, diseños, planos, viabilidad técnica y legal e incluso una licencia que permita iniciar la obra.

Si la norma en cuestión no hace esta exigencia, no le es dable al intérprete hacerlo, so pena de que se ingrese al campo de la conjetura que no tiene cabida al momento de interpretar la ley e irse más allá de ésta. Lo que sí debe hacer el intérprete es buscar la armonía de las normas del Código de Comercio con otras normas pertinentes, en este caso, las que atañen a vivienda y construcción.

Por tanto, hay que acudir a normas tales como el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y a las disposiciones legales que lo completan, modifican o adicionan.

Igualmente, frente a los criterios interpretativos de la ley, en este punto, además se debe aludir a lo dispuesto en artículo 31 del Código Civil, según el cual “lo favorable u odioso de una disposición no se tomará en cuenta para ampliar o restringir su interpretación. La extensión que deba darse a toda ley se determinará por su genuino sentido, y según las reglas de interpretación precedentes”. (Subrayado fuera de texto).

En efecto, no es procedente dar al artículo 522 del Código de Comercio el alcance a que se refiere en su alegación la parte actora, pues, en estricto rigor, lo único que la ley establece para que el arrendador se libere de tener que

pagar una indemnización, es dar principio a las obras que justificaron el desahucio.

Pero dar principio a las obras, como se ha dicho, no es un deber que pueda asumir libre y autónomamente el arrendador, pues el Estado, a través de su poder de policía, es el que tiene la competencia para que se permita o no una determinada construcción, en este caso, de obra nueva. El arrendador, bajo el principio constitucional de la buena fe, debe realizar el desahucio con la antelación legal y con fundamento real en alguna de las causales que la misma ley establece, y, posteriormente, cumplir con la prestación señalada.

En ese orden, corresponderá al arrendador dentro de los tres meses siguientes a la entrega del bien arrendado dar principio a la obra nueva, entendida ésta dentro de su contexto técnico y de la normativa que la regula.

Es menester recabar que en nuestro ordenamiento jurídico ninguna persona natural o jurídica puede emprender una construcción nueva sin que estén satisfechas todas las autorizaciones legales, especialmente las licencias, y previo cumplimiento de las exigencias para que se legitime esa pretensión.

Lo anterior, es palpable al revisar el contenido del artículo 135 de la Ley 1801 de 2016 *“por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana”*, en virtud del cual se considera un comportamiento contrario a la integridad urbanística y, por ende, atentatorio de la convivencia, entre otros, el hecho de, *“parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir: (...) 4. En terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia o cuando esta hubiere caducado”*.

Por su parte, los artículos 193 y 194 de la citada ley contienen las sanciones aplicables a quienes osen construir una obra sin licencia, que van desde la suspensión hasta la demolición.

De manera que si Clegg no hubiera procedido con los requerimientos legales previos a la iniciación de las obras físicas habría violentado normas de orden público que protegen el interés general, so pretexto de favorecer un interés particular que, en estricto sentido práctico, no sería tangible y, por tanto, no tendría efecto alguno para la sociedad Combustibles Capital.

La obra no se habría realizado y de iniciarse sin el cumplimiento de los requisitos exigidos en la normativa vigente Clegg habría estado inmerso además de las sanciones previstas, en proceso de demolición o con la obra demolida.

En conclusión, no es posible, legalmente, iniciar ninguna obra si no existe una licencia que la justifique y permita.

Ahora bien, la obtención de una licencia para una obra está precedida de una gestión amplia y técnica dirigida, regulada legalmente, sin lo cual la licencia no se expide.

El artículo 36 de la Ley 388 de 1997, *“por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones”* considera como actuaciones urbanísticas, entre otras, la construcción de inmuebles, las cuales,

“...comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución con base en las decisiones administrativas contenidas en la acción urbanística, de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia establecidos en los artículos 13, 15, 16 y 17 y demás disposiciones de la presente ley”.

Luego el legislador dispuso, que las actuaciones urbanísticas deben estar autorizadas a través de actos administrativos de contenido particular y concreto en firme, tales como las licencias de parcelación, urbanización, construcción y demás establecidas por la normatividad nacional.

Por su parte, el artículo 99 en su numeral 1 que fue modificado por el artículo 182 del Decreto Nacional 019 de 2012, claramente señala que, *“para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere licencia expedida por...el Distrito Capital...”* Esas licencias según la misma norma se otorgan con sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial, planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan.

La licencia, entonces, se constituye en una circunstancia técnica insoslayable para iniciar una construcción, so pena de incurrir en un procedimiento irregular.

El artículo 1º del Decreto 1203 de 12 de julio de 2017, que modificó parcialmente el Decreto 1077 de 2015, único reglamentario del sector vivienda, ciudad y territorio, señala en su artículo 2º, que modificó el artículo 2.2.6.1.1.1. de dicho Decreto Único Reglamentario del año 2015 que, para adelantar obras de construcción, entre otras, de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, *“se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de licencia urbanística correspondiente...”*

Luego anota que la licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de construcción, entre otras. La licencia urbanística implica, según esta norma, la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismo resistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y lleva consigo la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo, en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra, siempre que se cumplan todas las obligaciones establecidas.

En el párrafo 1º se indica que las licencias urbanísticas y sus modalidades *podrán* ser objeto de prórrogas y modificaciones. Aclara que prórroga de la licencia es la ampliación del término de vigencia de ésta. Modificación, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad privada.

Luego, en el artículo 4º, que modificó el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015 señala, específicamente, que la licencia de construcción es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas

comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

El artículo 6, que modificó el artículo 2.2.6.1.1.1.7 del Decreto 1077 de 2017, señala que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio establecerá mediante resolución los documentos que deberán acompañar todas las solicitudes de licencia y modificación de las licencias vigentes.

El artículo 9º establece el término de 45 días que tienen los curadores urbanos para estudiar, tramitar y expedir las licencias, que se puede prorrogar según el tamaño o la complejidad del proyecto, por una sola vez, hasta por la mitad del término concedido en el acto administrativo.

Consta en el plenario, conforme lo afirmado por la Curaduría Urbana 3 de Bogotá, que la sociedad Clegg solicitó, el 6 de marzo de 2015, con radicación 15-3-0392 una licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total para el inmueble ubicado en la calle 77 A 90 29. Esta solicitud, se hizo con más de seis meses de antelación a la fecha de terminación del contrato de arrendamiento, denotando claramente la intención del propietario del bien.

Sin perjuicio de lo anterior, obra prueba en el expediente de la solicitud formulada por la sociedad Clegg de una licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización. Fue radicada ante la curaduría urbana, el 13 de noviembre de 2015, a la que le correspondió el número de radicación 15-5-2226. La solicitud se hizo 13 días después de la fecha de entrega del inmueble objeto del contrato de arrendamiento celebrado por las partes (31 de octubre de 2015).

La antedicha licencia fue aprobada por la curadora urbana No. 5 (P) de Bogotá, mediante resolución No. 15-5-1034 de 13 de junio de 2016. Se refería al desarrollo París-Francia Reurbanización lotes 14 y 15, localizado en la calle 77 A 90 29, Localidad de Engativá, Bogotá D.C. Se observa, además, que ese documento indica que los interesados se acogen a lo dispuesto en el artículo 19 del Decreto 562 de 2014, el cual señala lo atinente a la compensación en dinero de un área de 669.5673 M2 en el predio objeto de licencia, de un área de 1.211,4127 M2 de cesión para parque.

También se establece en el acervo probatorio que la sociedad Clegg solicitó, luego, el 12 de enero de 2016 una licencia de construcción (rad. 165-0012), la cual se expidió el 26 de agosto de 2016 y quedó en firme el 30 de agosto del mismo año. Esta solicitud de licencia se hizo también dentro de los tres meses siguientes a la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes.

La licencia de construcción en comento fue modificada, conforme la respuesta emitida por el curador urbano No 5 de Bogotá, según consta en acto administrativo RES 18-5-0717 del 07 de junio de 2018 con fecha de ejecutoria el 03 de julio de 2018.

Por su parte, la curaduría urbana No 4 indicó que la licencia de construcción expedida el 13 de junio de 2016, fue modificada el 7 de junio de 2018,

prorrogada el 13 de julio de 2018 y el 18 de julio de 2020 y, finalmente, modificada, el 14 de enero de 2021.

De todo lo anterior, se desprende frente al alcance del artículo 522 del Código de Comercio, que quien hubiera anunciado una obra nueva como causal para terminar el contrato de arrendamiento, debe demostrar que en los tres meses siguientes a la entrega del bien dio inicio a los trámites legales y técnicos propios de una obra nueva, los cuales deben estar dirigidos a cumplir los requerimientos para lograr el cumplimiento de lo que se manifestó en el desahucio.

Este hecho, a nivel probatorio, se debe contrastar con las demás pruebas existentes que, finalmente, permitan comprender que la génesis de la causal fue real, que se cumplió con el rigor del artículo 522, en los tres meses siguientes y que, finalmente, se encuentra el resultado tangible. Lo que se evidencia en el expediente es que Clegg obró con diligencia para su proyecto, obtuvo las licencias y cumplió los requisitos legales para su existencia y hoy es una realidad como se pudo evidenciar en el video aportado como prueba a este proceso.

Ahora bien, el tiempo que tarde la construcción de la obra nueva anunciada en el desahucio, luego de los tres meses posteriores a la terminación del contrato de arrendamiento, no es un aspecto que la ley hubiera contemplado como indicador de conducta impropia del arrendador.

Basta una lectura sosegada del artículo 522 del Código de Comercio para concluir que lo que la disposición repele es que el arrendador, mediante una estratagema o artificio falaz, logre retirar a un arrendatario del inmueble para luego faltar a la realidad de la causal que invocó.

Lo anterior, por cuanto las reglas generales de la experiencia y el régimen legal sobre estos puntos enseñan que la actividad constructora exige de muchos elementos para ser viable y económicamente atendible. Desde una normatividad propicia para el proyecto, como un diseño adecuado, unos estudios óptimos, las licencias pertinentes y los negocios jurídicos necesarios para que una construcción pueda lograr un efecto positivo a los que la desarrollan y en particular, al arrendador, dueño del inmueble.

Finalmente, se debe anotar que la situación de posible responsabilidad del arrendador, luego de terminado el contrato de arrendamiento, ha sido analizada por la Corte Suprema de Justicia¹², concluyendo que ese tipo de responsabilidad no es objetiva. En efecto, en el caso que dirimió esa alta corporación a favor del arrendador, se demandó la indemnización de ley pues se había solicitado la entrega del inmueble para la construcción de una obra nueva cuyo inicio no se dio, en modo alguno, dentro de los tres meses siguientes, ni con posterioridad.

La Corte, estimó en este caso, que, “[e]n ese orden, no se trata, por supuesto, de una responsabilidad civil puramente objetiva, en el sentido de que el dueño del inmueble donde funcionaba el establecimiento de comercio de propiedad

¹² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia 2001-00082 de 14 de abril de 2008. M.P. Dr. Jaime Alberto Arrubla Paucar.

(sic) del arrendatario, debe resarcir los daños causados por el incumplimiento de la finalidad prevista en el desahucio, así no haya existido culpa de su parte. Porque a diferencia de la responsabilidad civil con culpa probada o con culpa presunta, distinción que al fin de cuentas tiene importancia para efectos probatorios, aquella especie de responsabilidad se predica únicamente en los eventos en que no cabe la exoneración, así medie una causa extraña, como acaece, por ejemplo, en el transporte aéreo de pasajeros, en el cual la fuerza mayor no es dable aducirla para el efecto, aunque sí el hecho de un tercero o la culpa exclusiva de la víctima (C.Co., art. 1880)”.

Y luego, señaló: *“En el caso, pese a que, para abundar, el tribunal acometió el estudio de las defensas propuestas, entre ellas la fuerza mayor, dejó sentado como regla absoluta, que el pago de los perjuicios a que aludía el artículo 522 del Código de Comercio, subsistía en “cualquier circunstancia, pase lo que pase” esto prohibía aducir “toda causal exculpativa o justificativa”, o que a pesar de ser una responsabilidad de índole contractual, de todas formas no podía “existir causal exonerativa”.*

A lo cual la Corte, replicó: *“[p]uestas así las cosas, lo anterior pone de presente que el tribunal incurrió en el error juris in judicando que en el cargo se denuncia, respecto del alcance del precepto en cuestión, porque la norma no impone la obligación de responder, así medie una causa extraña, y porque como quedó explicado, lo que en la misma se prevé son las consecuencias del incumplimiento, en cuyo caso, al decir de la Corte¹³, el “propietario podrá exonerarse de acuerdo con la ley”, esto es, probando diligencia y cuidado (ausencia de culpa), o el rompimiento del nexo causal entre el hecho imputable al deudor y el daño irrogado, según las circunstancias concretas de cada caso”.*

De lo anterior se desprenden varias realidades fácticas: (i) que la sociedad Clegg solicitó, dentro de los tres meses siguientes a la terminación del contrato de arrendamiento dos licencias (una urbanística y una de construcción); (ii) que la licencia de construcción, por los trámites administrativos pertinentes, se expidió el 26 de agosto de 2016 y (iii) que esta licencia ha estado vigente durante todo el tiempo desde su expedición y hasta la construcción de la obra.

Conforme lo anterior, el Tribunal considera que el otorgamiento de licencias es un instrumento jurídico mediante el cual se cumplen determinadas funciones del Estado, en especial las que se refieren a la adecuación de determinadas actividades privadas o públicas al ordenamiento jurídico que les sirve de referencia. Constituye, entonces, en un aspecto de intervención administrativa en la actividad privada y, por ende, es una expresión del poder de policía.

Según esto, la construcción de obras no es una actividad libre, así sea desarrollada por particulares. Debe siempre estar sometida a esos lineamientos de intervención para su procedencia, lo cual indica que el principio de una obra siempre debe estar en la autorización que de la misma haga la autoridad competente.

Las licencias son entonces un instrumento de habilitación para iniciar una obra o construcción. En el ordenamiento jurídico colombiano la cuestión de si la

¹³ Corte Suprema de Justicia, sentencia 56 de 8 de octubre de 1997, CCXLIX-703

licencia de construcción tiene carácter declarativo o constitutivo, fue clarificada a través del artículo 35 de la Ley 1796 de 2016 cuando dispone que “[e]l otorgamiento de licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo”. Esto lleva a señalar que en Colombia el solicitante de la licencia no tiene un derecho previo a construir, el acto administrativo no levanta un límite impuesto por la ley, sino que crea el derecho en cuestión.

El Consejo de Estado¹⁴, se ha referido en varias ocasiones al efecto de la licencia urbanística, indicando que:

“i) la licencia de construcción, como expresión del poder de policía, tiene la finalidad de garantizar el cumplimiento de normas que rigen el desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio, se trata así de un instrumento de intervención administrativa de la actividad de los particulares;

(ii) por tratarse de un instrumento de validación administrativa de los proyectos urbanísticos, la licencia de construcción en sí misma entra a engrosar el patrimonio jurídico y posiblemente económico, de su beneficiario, más allá del hecho de que la licencia de construcción pueda crear el derecho a edificar o simplemente levantar los obstáculos que el ordenamiento jurídico ha impuesto para su ejercicio y

(iii) lo contrario sería desconocer el carácter de acto administrativo del que goza la licencia de construcción que necesariamente en el ordenamiento jurídico colombiano está destinado a efectos jurídicos, ya sea para crear, modificar o extinguir situaciones jurídicas”.

Basta la anterior referencia para concluir que sin la licencia la sociedad Clegg no tenía derecho alguno a iniciar una obra. De hacerlo, se vería incurso en situación contraria al ordenamiento y se vería sujeto a las sanciones establecidas.

Por lo tanto, el principio de obra a que se refiere el artículo 522 debe ser entendido de manera racional como el adelantamiento de las actividades técnicas, legales y tributarias que habilitan y posibilitan una determinada construcción como en el presente caso.

No es menester contar con licencia antes del desahucio ni antes de la terminación del contrato de arrendamiento pues los artículos 518 a 522 del Código de Comercio no tienen ese alcance.

Además, el otorgamiento de una licencia implica gestiones previas como el estudio de suelos y otros que pueden afectar el debido uso y goce del inmueble por el arrendatario, razón por la cual se requiere el inmueble entregado para poder realizar sin afectar intereses ajenos.

En el caso que nos ocupa, se pudo constatar que en el mes de mayo de 2015 la sociedad Combustibles Capital, mediante carta de 11 de mayo, dirigida a la

¹⁴Consejo de Estado-Sección Tercera, Subsección B. Sentencia del 13 de noviembre de 2014, exp. 31605

sociedad Clegg le expresó que no permitiría ninguna perforación en terreno por los riesgos que puede conllevar a menos que esa intervención estuviera acompañada de una póliza de seguros.

Dicha póliza fue tramitada y se obtuvo por la sociedad Clegg, siendo entregada a la sociedad demandante el 5 de junio de 2015.

También se evidencia, del testimonio del señor Alfonso Uribe Sardiña, que en el inmueble objeto del contrato de arrendamiento hizo el estudio de suelos y el informe geotécnico, esto en el año 2015. Luego, en los años 2016 y 2017 hizo otros estudios, teniendo en cuenta la modificación del proyecto.

Según esto, el Tribunal encuentra que la sociedad Clegg, a más de haber obtenido una licencia de construcción en el año 2015, que fue revocada, hizo solicitudes de licencia en noviembre de 2015 y enero de 2016, las cuales sí se expidieron y cobraron vigencia, todo esto sin perjuicio de todas las gestiones técnicas que debió realizar para radicar la solicitud, como son planos arquitectónicos, estudio de suelos, memorias de cálculo, planos de evaluación y planos estructurales.

Además, consta en el expediente que la sociedad Clegg pagó, por concepto de impuesto de delineación, el 11 de noviembre de 2015, la suma de \$91.000.000.

Todo lo anterior es muestra clara de que la intención irrestricta de la sociedad Clegg era recuperar el inmueble para una construcción nueva, como lo anunció a la sociedad demandante el 4 de marzo de 2015. Asimismo, realizó, incluso antes de la terminación del contrato, acciones indubitables dirigidas a ese fin.

Finalmente, en los meses de noviembre de 2015 y enero de 2016 solicitó las licencias que le permitirían iniciar la obra.

Por consiguiente, considera el Tribunal que la sociedad Clegg dio efectivo principio a las obras dentro de los tres meses siguientes a la terminación del contrato de arrendamiento, lo cual lo libera de asumir la responsabilidad de indemnizar al arrendatario.

d) Resolución del problema jurídico

Según lo expuesto anteriormente el Tribunal considera que la sociedad Clegg actuó conforme lo ordenan los artículos 518 a 522 del Código de Comercio respecto de la sociedad Combustibles Capital SAS. Hizo el desahucio en la oportunidad que indica la ley; expresó la razón por la cual se debía terminar el contrato (numeral 3º del artículo 518) y, finalmente, dio principio a las obras dentro de los tres meses posteriores a la entrega del bien arrendado con la solicitud de licencias en noviembre de 2015 y enero de 2016, sin las cuales no hubiera podido iniciar ningún acto constructivo.

Las situaciones, como la expedición de la licencia, las modificaciones y prórrogas a la misma, celebración de contratos marco con constructores e inversionistas y celebración de una fiducia mercantil, con el fin de materializar el negocio ajustado a las posibilidades urbanísticas que demandaron varios

años, hasta que se logró erigir la obra, son situaciones que corresponden al debido comportamiento legal que asumió la sociedad Clegg, antes de la finalización del contrato y durante los tres meses siguientes a la entrega del predio.

Todo lo anterior indica claramente que no existe responsabilidad imputable a la sociedad Clegg Continental S.A.S. por la terminación del contrato de arrendamiento con la sociedad Combustibles Capital S.A.S. y que aquella cumplió, dentro del término previsto en el artículo 522 del Código de Comercio, con el principio de obras, entendido éste como las gestiones imprescindibles que tuvo que realizar para cumplir los presupuestos jurídicos y técnicos para empezar la etapa constructiva física de la obra.

A esta conclusión se llega con fundamento en la realidad fáctica y probatoria demostrada y analizada en las precedentes consideraciones del Tribunal.

VI. SÍNTESIS DE LAS DECISIONES DEL TRIBUNAL

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES

LAS PRETENSIONES PRIMERA, SEGUNDA Y TERCERA

En las pretensiones primera, segunda y tercera de la demanda se solicita:

"Primero: Admitir la presente solicitud de integración del Tribunal de Arbitramento que se encuentra contemplado en la cláusula Décima Primera del contrato de 9 Arrendamiento que fuera suscrito entre COMBUSTIBLES CAPITAL SAS y CLEGG CONTINENTAL SAS el día primero (1º) de mayo de 2010, que contiene la cláusula compromisoria acordada por las partes, en los términos de la Ley 1563 de 2012."

"SEGUNDO: Que, de acuerdo con lo previsto en la misma cláusula compromisoria, el CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACIÓN DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ deberá proceder a designar, por sorteo, los árbitros que habrán de integrar el Tribunal de Arbitramento previsto en dicha cláusula compromisoria para que, una vez integrado, resuelva las diferencias surgidas entre COMBUSTIBLES CAPITAL SAS y CLEGG CONTINENTAL SAS."

"TERCERO: Que se comunique a los árbitros que resulten sorteados, su designación para que en el correspondiente término legal manifiesten su aceptación y procedan a la instalación del correspondiente (sic) Tribunal de Arbitramento."

Habida consideración de que las solicitudes contenidas en estas pretensiones hacen referencia a trámites administrativos que deben cumplirse con antelación a la instalación del Tribunal, como en efecto se llevaron a cabo por el Centro de Arbitraje, no corresponde a este Tribunal pronunciarse y resolver sobre dichos asuntos no jurisdiccionales previamente cumplidos y que dieron origen a la instalación y trámite del presente Tribunal de Arbitraje.

LA PRETENSION CUARTA

“...se declare por los árbitros, que la sociedad CLEGG CONTINENTAL SAS no dio inicio a las obras que dijo iba a adelantar en el inmueble que le restituyo a la sociedad COMBUSTIBLES CAPITAL SAS el día treinta y uno (31) de octubre de dos mil quince (2015), dentro del plazo previsto en el artículo 522 del Código de Comercio, dando por terminado (sic) así, de manera injustificada(sic) el contrato de arrendamiento que celebró con COMBUSTIBLES CAPITAL SAS”.

Con base en el análisis y valoración del acervo probatorio y las consideraciones que han sido expuestas en forma precedente, el Tribunal concluye que la Convocada dio inicio a las obras anunciadas en el desahucio, dentro del término previsto en el artículo 522 del Código de Comercio y que la terminación del contrato de arrendamiento fue justificada y conforme a derecho, razón por la cual la pretensión cuarta de la demanda no prospera.

PRETENSIONES QUINTA, SEXTA Y SÉPTIMA DE LA DEMANDA

En cuanto hace referencia a la pretensión quinta de la demanda, mediante la cual se solicita que, como consecuencia de la declaración solicitada en la pretensión cuarta, se condene a la convocada, a título de reparación de perjuicios, al pago a la convocante de unas sumas de dinero por concepto de daño emergente y lucro cesante, el Tribunal se abstendrá de proferir la condena pedida por no haber prosperado la pretensión cuarta mencionada.

De otra parte, en la pretensión sexta de la demanda se pide que, por haber dado por terminado de manera injustificada el contrato de arrendamiento, se condene a la Convocada a pagar a Combustibles Capital el valor de la cláusula penal prevista en la cláusula SEPTIMA del contrato de arrendamiento.

Esta pretensión tampoco está llamada a prosperar, habida cuenta de que la solicitud contenida en la pretensión cuarta de declarar la terminación injustificada del contrato de arrendamiento no prosperó.

En cuanto concierne con la pretensión séptima, en la cual se solicita que en todas las condenas que se impongan a CLEGG CONTINENTAL, se observen los principios de reparación integral y equidad y se observen los criterios técnicos actuariales, será negada, dado que ninguna pretensión declarativa ha prosperado.

En lo que respecta a las excepciones de mérito formuladas en la contestación de la demanda, habida consideración de que no prosperaron las pretensiones de la demanda, el Tribunal, de conformidad con la jurisprudencia y doctrina, no se pronunciará sobre las mismas.

VII. JURAMENTO ESTIMATORIO

Teniendo en cuenta que no han de prosperar las pretensiones de la demanda por carencia de causa y no por un justiprecio inadecuado de su alcance, no resulta del caso imponer sanción alguna por el juramento estimatorio prestado. Lo anterior, mucho menos cuando el Tribunal no observa temeridad, mala fe, ni actitud dolosa en la conducta procesal de la demandante.

VIII. COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO

Como surge de lo expuesto no han de prosperar las pretensiones de la demanda. Por lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1º del artículo 365 del Código General del Proceso, el Tribunal impondrá condena en costas a la parte demandante. De esta forma Combustibles Capital S.A.S. debe asumir los costos del proceso por honorarios y gastos y las agencias en derecho.

Como los primeros fueron sufragados en proporciones iguales por las partes, la demandante deberá reembolsar a la demandada lo girado por esta, lo que asciende a la suma de \$152.713.000. Las agencias en derecho las fija el Tribunal en \$60.000.000.

En estas condiciones el total de costas a cargo de Combustibles Capital y a favor de Clegg Continental S.A.S. asciende a \$212.713.000.

Los excedentes no utilizados de la partida de gastos si los hubiera, una vez cancelados los que se hubieren generado, serán reembolsados por la presidente del Tribunal a ambas partes, quienes los suministraron.

IX. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, este Tribunal Arbitral convocado para dirimir en derecho las controversias surgidas entre Combustibles Capital S.A.S. y Clegg Continental S.A.S., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

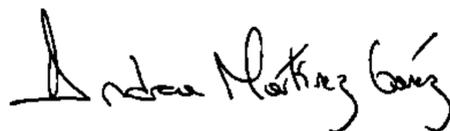
Primero. Negar las pretensiones de la demanda.

Segundo. Condenar a Combustibles Capital S.A.S. a pagar a Clegg Continental S.A.S. la suma de doscientos doce millones setecientos trece mil pesos (\$212.713.000) moneda corriente, por concepto de costas.

Tercero. Disponer que por Secretaría se expidan copias auténticas de este laudo a cada una de las partes con las constancias de ley.

Cuarto. Disponer que por Secretaría se remita el expediente al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá para su archivo.

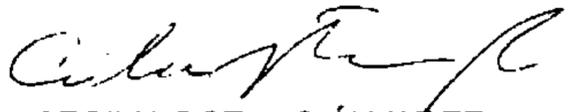
Notifíquese.



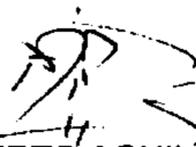
ANDREA MARTÍNEZ GÓMEZ
Presidente



MARTHA CECILIA BAHAMÓN DE RESTREPO
Árbitro



CECILIA BOTERO ÁLVAREZ
Árbitro



ROBERTO AGUILAR DÍAZ
Secretario