

Señores

Honorables Árbitros,

Dra. Gabriela Monroy Torres – Presidente

Dr. Arturo Solarte Rodríguez

Dr. Antonio Aljure Salame

E. S. D.

**ASUNTO: DESCORRE TRASLADO DE EXCEPCIONES DE MÉRITO DE
INMOVAL EN CONTESTACIÓN DEMANDA REFORMADA**

DEMANDANTE: MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A., MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A., CREDIMAPFRE SAS, y MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES S.A.S.

DEMANDADO: FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL quien es representado y administrado por CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.

RAD.: TRÁMITE ARBITRAL No. 145620

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA, mayor, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la C.C. No. 19.395.114 expedida en Bogotá, abogado en ejercicio, portador de la T.P. No. 39.116 del C. S. de la J., actuando en calidad de apoderado especial de (i) **MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A.**, (ii) **MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A.**, (iii) **CREDIMAPFRE S.A.S.** y (iv) **MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES S.A.S.** (en adelante “MAPFRE”, la “DEMANDANTE” o la “CONVOCANTE”), por medio del presente escrito, de manera respetuosa me permito descorrer el traslado de las excepciones de mérito propuestas en la contestación a la demanda reformada por el **FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL**, quien es representado y administrado por **CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.** (en adelante (“INMOVAL”, la “DEMANDADA”, la “CONVOCADA” o el “ARRENDADOR”), en los siguientes términos:

I. OPORTUNIDAD PARA DESCORRER EL TRASLADO

De conformidad con el artículo 21 de la Ley 1563 de 2012, el término para descorrer el traslado de las excepciones de mérito es de cinco (5) días. Por su parte, el parágrafo del artículo 9 de la Ley 2213 de 2023 establece que cuando una parte acredite haber enviado un escrito del cual deba

correrse traslado se prescindirá del traslado por secretaría, se entenderá realizado a los dos (2) días hábiles siguientes al envío del mensaje y el término respectivo empezará a contar desde el día siguiente.

La Contestación de la Demanda Reformada fue radicada virtualmente por INMOVAL el viernes 20 de septiembre de 2024, por lo que, el término para descender el traslado de las excepciones de mérito vence el martes 1 de octubre de 2024, siendo este escrito presentado de forma oportuna.

II. OPOSICIÓN A LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO FORMULADAS POR LA CONVOCADA

Teniendo en consideración que la CONVOCADA, en su escrito de Contestación, más allá de dar respuesta a los hechos de la Demanda Reformada formulada por MAPFRE, presentó las excepciones de mérito que consideró pertinentes y solicitó las pruebas que estimó necesarias, se hace necesario pronunciarse respecto de los argumentos presentados por INMOVAL en la Contestación a efectos de desvirtuar cada uno de ellos y demostrar que no le asiste razón en las excepciones propuestas para su defensa:

A. RESPECTO DE LA EXCEPCIÓN DENOMINADA “INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO DE INMOVAL”.

1. En esta excepción, INMOVAL alega que, supuestamente, dio cumplimiento de buena fe a las obligaciones contractuales que emanan del Contrato de Arrendamiento del edificio y la casa, ubicados en la carrera 14 No. 96-34 de Bogotá y la carrera 14 No. 96-82 de Bogotá respectivamente (el “INMUEBLE”) y que, incluso, fue más allá de lo que se requería para asegurar de forma leal el bienestar de MAPFRE.
2. En relación con este primer argumento expuesto, debo rectificar a INMOVAL e indicar que en efecto existe un incumplimiento grave consolidado por parte de INMOVAL, puesto que violó la Cláusula Sexta del Contrato de Arrendamiento relativa a las obligaciones especiales de la DEMANDADA, que expresamente señalaba las siguientes obligaciones esenciales, de cualquier contrato de arrendamiento: (i) proporcionar a MAPFRE el **uso y goce plenos** del INMUEBLE; (ii) garantizar la **tenencia y el pleno goce** del INMUEBLE en forma quieta, pacífica e ininterrumpida; (iii) abstenerse de incurrir, por acción y omisión, en conductas que menoscaben el disfrute del INMUEBLE y; (iv) mantener el INMUEBLE arrendado en buen estado, entre otras.
3. De igual forma, en lo atinente a la Cláusula Séptima del Contrato de Arrendamiento, se estableció que INMOVAL tenía a su cargo **las reparaciones indispensables y necesarias del INMUEBLE incluyendo sus partes estructurales, las cubiertas y, en general, la reparación de las estructuras físicas del mismo**, tal y como lo prevé el artículo 1982 del Código Civil; deber este que fue infringido por la CONVOCADA.

4. Inclusive, con posterioridad a la suscripción del Contrato de Arrendamiento, INMOVAL, pese a lo que correspondía, acorde con los deberes que había contraído, con frecuencia de manera tardía reconoció y procedió asumiendo, entre otras, una serie de obligaciones relativas a las obras requeridas para reparar diversos defectos y daños del INMUEBLE, después de que MAPFRE, ante la mora, repetidamente tuviera que requerirla por mucho tiempo, de manera insistente y en veces infructuosa para que procediera con las obras de las reparaciones respectivas, como se acredita con lo consignado en las denominadas Actas de Comité, suscritas por JULIO CORREDOR & CIA LTDA (“JULIO CORREDOR”), en su calidad de administrador delegado de la CONVOCADA, y en las cuales se documentan las actividades o cargas puntuales que para esos efectos debía realizar la parte arrendadora, en el marco del Contrato de Arrendamiento, actas estas transmitidas por correo electrónico, las cuales se aportaron como pruebas documentales dentro del proceso.
5. En dichas Actas de Comité, que obran en el expediente, la CONVOCADA de manera reiterada se **comprometió expresamente** a ejecutar las actividades necesarias para la reparación de los INMUEBLES, para lo cual incluso acordaron un cronograma de obras, que jamás se cumplió, respecto de las actividades de impermeabilización de la terraza, que se hicieron necesarias por las filtraciones previamente advertidas por MAPFRE, las cuales, conforme a la convención y a la ley eran de cargo exclusivo de INMOVAL, tal como en diversas oportunidades lo reconoció su representante JULIO CORREDOR, Veamos:

**Acta de Comité del 10 de abril de 2022 – Expediente virtual – Carpeta Pruebas
– 1. Pruebas de la Demanda – 8. Pruebas – PDF. 16.**

2. Inicio de obra piso 7 – terraza.

Mapfre da el visto para iniciar intervención de impermeabilización e instalación de enchape el día 21 de abril en la terraza del edificio, con el compromiso de dejar la zona despejada y lista para que Julio Corredor inicie desmontes y demoliciones.

**Acta de Comité del 9 de agosto de 2022 – Expediente virtual – Carpeta Pruebas
– 1. Pruebas de la Demanda – 8. Pruebas – PDF. 9.**

1. Mejoras y actualizaciones sugeridas:

- Mantenimiento de cubierta por filtraciones - Encargado: Julio Corredor.
- Filtraciones por fachada, intervención zona de decks por filtración en parqueadero.
- Tubería contra incendios: Revisar la tubería que requiere cambio por oxidación debido al paso del tiempo.
- Validar el traslado del ducto de AA y generar un mantenimiento dado que transcurrieron 2 años después de la última intervención.
- Puerta de acceso principalmente los torniquetes se requiere una evaluación para mirar la responsabilidad de Inmoval.

6. Inclusive, en Acta de Comité del 21 de diciembre de 2022 quedó constatado que, respecto de la obligación de mantenimiento y reparación de la terraza, INMOVAL realizó varios arreglos que no lograron obtener una solución efectiva el problema de filtración de agua, como consta en el siguiente documento:

**Acta de Comité del 21 de diciembre de 2022 – Expediente virtual – Carpeta Pruebas
– 1. Pruebas de la Demanda – 8. Pruebas - PDF. 10.**

3. Propuesta impermeabilización y ampliación terraza.

El día 04/01/2023 Mapfre enviará a Inmoval la propuesta del proyecto a realizarse en la terraza, con el fin de que Inmoval sea notificada de estas mejoras y pueda pronunciarse al respecto. Mapfre propone a Inmoval, aprovechar la oportunidad y realizar los arreglos necesarios en la terraza con ocasión a las filtraciones de agua que se están presentando desde hace ocho (8) años y que están afectando la superficie del piso, el techo del piso 6, puestos de trabajo de algunos funcionarios, y sus elementos de trabajo Cabe señalar que, Inmoval ha realizados varios arreglos sin que ninguno de ellos haya solucionado la afectación de forma definitiva por esto la solicitud de Mapfre de intervenir

7. Está claro que INMOVAL incumplió, de manera grave y reiterada, y a pesar de haber contado con numerosas oportunidades para remediar tal incumplimiento, sus retrasos, Etc. las obligaciones mencionadas en líneas anteriores, y además que con sus actos y sus expresiones implícitamente reconoció haberlas incumplido antes, durante y después del hecho que dio lugar a la terminación justificada del Contrato, toda vez que entre los meses de julio y agosto de 2023 se presentaron filtraciones o paso de aguas lluvias en cantidades incontenibles, pese a tratarse de una lluvia ligera conforme, que en todo caso generaron daños de enorme magnitud que a la postre afectaron el INMUEBLE, en especial, pero sin limitarse, los pisos 6, 5 y 4 del edificio, todo ello **imputable al comportamiento omisivo y culposo de JULIO CORREDOR, administrador designado por INMOVAL**, y que afectaron de manera importante el funcionamiento de MAPFRE y crearon riesgos para su personal, bienes y equipos tecnológicos, algunos de los cuales efectivamente se materializaron conforme el detalle de los daños y perjuicios descritos y detallados en el juramento estimatorio, y que serán objeto del dictamen financiero decretado sujeto a la

exhibición de documentos en poder de INMOVAL, JULIO CORREDOR, sus Contratistas, entre otros.

8. En efecto, como se demostrará en este proceso, la demora en iniciar **las supuestas mejoras y, sobre todo, la indebida planeación y ejecución de la impermeabilización a cargo de INMOVAL** -cuya necesidad e inmediatez se advirtió por MAPFRE con un tiempo considerable de antelación como consta en las pruebas documentales de la Demanda Reformada, y en especial en las actas de comité, y comunicaciones cruzadas entre las partes-, que fueron ejecutadas por JULIO CORREDOR, en su calidad de administrador designado por INMOVAL, fueron lo que condujo a la inundación grave del INMUEBLE en sus pisos 6 a 2, que son imputables a la DEMANDADA por cuanto, entre otras cosas, se reitera: (i) no intervino oportunamente la cubierta a pesar de los múltiples requerimientos de MAPFRE; (ii) no planeó en debida forma dicha intervención; (iii) no ejecutó en debida forma la intervención; (iv) incurrió en improvisación técnica cuando era requerida la atención de las contingencias, lo que afectó gravemente la operación de MAPFRE, creando la realización de diversos riesgos, por ejemplo, para su personal, bienes y equipos tecnológicos y, en general, impidió la operación en el edificio y el goce del mismo; y (v) tampoco ejecutó oportunamente ni en los tiempos máximos esperables acorde con lo que habían anunciado las reparaciones y la impermeabilización; lo cual produjo la afectación grave del uso y goce del INMUEBLE y el embarazo prolongado que impidió continuar su uso, de manera que hicieron imposible sustancialmente su empleo, y tampoco estuvieron de posibilidad de efectuar las reparaciones necesarias que eran menester para ponerlo en condiciones de volverse a usar, por supuesto atendiendo la destinación acordada en el Contrato.
9. Conforme lo anterior, es evidente el ostensible incumplimiento grave¹ de INMOVAL a sus obligaciones emanadas del Contrato de Arrendamiento, lo cual debe conducir a la declaración de no probada la excepción de inexistencia de incumplimiento planteada por la CONVOCADA.

B. RESPECTO DE LA EXCEPCIÓN DENOMINADA “INEXISTENCIA DE NEXO DE CAUSALIDAD RESPECTO DE LA ACTUACIÓN DE INMOVAL”.

10. En la presente excepción, INMOVAL alega que, en su criterio, la DEMANDANTE presuntamente abrió una serie de huecos en las placas estructurales de los pisos 2 a 6 para pasar cableado sin avisar a la CONVOCADA y que esta, ilógicamente, según ella, fue la razón por la que el agua se filtró entre pisos, pues de no haber sido así *“la inundación ocurrida el 2 de julio de 2023 no habría superado el piso 6”*.

¹ Entendido como aquel incumplimiento caracterizado por ser “(...) esencial, es decir, que recaiga sobre prestaciones principales y no accesorias, o mejor, que una termine afectando sustancialmente la economía de la relación contractual o significativamente el interés del acreedor.” (Negrilla fuera de texto). Ernesto Rengifo García. La Terminación y la Resolución Unilateral del Contrato. En: Las facultades unilaterales en la contratación moderna. Legis. Segunda Edición. P. 130. (2017).

11. Respetuosamente, se resalta que lo anterior no hace sino **reafirmar** el incumplimiento y la falta de conocimiento en la planeación y ejecución del trabajo realizado o que se suponía debía realizar técnicamente INMOVAL, pues pretende señalar que el Edificio se inundó por la existencia de tubos para cableados, cuando **todos los edificios** cuentan por necesidad con dicha tubería, lo cual de ninguna manera provoca el paso de agua de escorrentía, de manera que es falso que la existencia de tal tubería haya sido la causa de la inundación de los pisos 5 a 2. Esto es aún más evidente si se considera que el piso 6 no estaba diseñado para contener el volumen de agua que ante una lluvia ligera se logró filtrar como resultado de las omisiones y errores cometidos por JULIO CORREDOR en las obras de reparación de la cubierta, por lo cual, ocurrida la filtración, era inevitable que el agua alcanzara los demás pisos del edificio dadas las omisiones de INMOVAL, de manera que pretender atribuir la causa al cableado que el usuario del edificio tiene que colocar a todo lo largo del edificio resulta un argumento fútil e inadmisibles para soslayar con base en él sus obligaciones y la responsabilidad que se generó por su incumplimiento.
12. En efecto, es completamente errado afirmar que la existencia de estos ductos de cableado fuera causa del filtrado del agua a los demás pisos del INMUEBLE, toda vez que, como se refleja en las fotografías obrantes en la contestación al Hecho 56, se evidencia que son ductos típicos de cableado que en absoluto afectan el normal flujo de agua por las bajantes con las que cuenta el Edificio para las aguas lluvias, y que valga anticipar, se afectaron también por el indebido manejo de escombros en las obras ejecutadas por INMOVAL. En otras palabras, se trata de pasos o perforaciones realizadas en placas de entre pisos que no afectaron la estabilidad de la edificación, y que por demás son normales para garantizar la operación de redes secas, eléctricas y de cableado estructurado, para internet, telefonía, Etc. De esta manera el agua que en abundancia ingresó al edificio no habría encontrado los puntos de salida sino hubiera sido por la forma contraria a la técnica y descuidada, en la que la CONVOCADA estaba ejecutando las obras de impermeabilización en la terraza, siendo que para ella era previsible y también resistible la adopción de medidas de prevención que nunca tomó para evitar la inundación en caso de lluvias, dado que estaban trabajando a la intemperie.
13. Lo cierto es que a causa de la mora en las obras de mantenimiento y reparación, aunado a la indebida planeación y la improvisada y descuidada ejecución de la impermeabilización de la cubierta del INMUEBLE a cargo de INMOVAL, se produjeron las reiteradas inundaciones y en efecto las gravosas afectaciones al Edificio, que incluso se han repetido en este año 2024, lo cual confirma el ostensible incumplimiento contractual por parte de la CONVOCADA, tal como se viene demostrando y se confirmará en el curso del proceso.
14. De conformidad con lo expuesto en líneas anteriores, es claro que a causa del obrar negligente de la DEMANDADA respecto de sus obligaciones relativas a la planeación y ejecución del mantenimiento y reparación de la cubierta del INMUEBLE se produjeron las

inundaciones que afectaron gravemente e impidieron continuar el uso y goce del mismo por parte de MAPFRE, la cual es ajena causalmente a la ocurrencia de tales inundaciones, por lo que se debe declarar no probada esta excepción.

C. RESPECTO DE LA EXCEPCIÓN DENOMINADA “CULPA EXCLUSIVA DE MAPFRE”.

15. En esta excepción, INMOVAL afirma, nuevamente en su criterio, que la causa del paso del agua fue la falta de mantenimiento a las aperturas entre las placas y pisos que MAPFRE presuntamente realizó, indicando que *“la inundación en pisos 5, 4, 3 y 2 es culpa exclusiva de MAPFRE”*.
16. En relación con esta excepción, en primer lugar, debo destacar que la CONVOCADA **realiza una confesión relevante para los fines del proceso**, pues con independencia a las causas de la filtración del agua entre los pisos 5 a 2, de forma inequívoca **confiesa que la filtración del agua en el piso 6 es exclusivamente su culpa**, para lo cual se resalta que de dicha filtración en el piso 6 se derivaron las demás filtraciones a lo largo del Edificio. En otras palabras, de no haberse presentado las filtraciones del piso 6 a causa de INMOVAL, es claro que las mismas no se hubiesen presentado a lo largo del edificio, y en últimas no se hubiese afectado el INMUEBLE.
17. De ahí que, desvirtuando lo manifestado por la CONVOCADA, la inundación del INMUEBLE, en todos los pisos afectados, exclusivamente obedece o fue causado por los hechos y omisiones de INMOVAL, la cual incluso, obrando de manera contraria a la buena fe contractual, la ley y el contrato, morosamente, desatendiendo las oportunas peticiones de MAPFRE para que actuara con diligencia, cuidado y prudencia, entre otras:
 - (1) No cumplió con el cronograma de mantenimiento y reparación establecido para el Inmueble, puesto que entre otras incurrió en una serie de dilaciones injustificadas, desoyendo los requerimientos de MAPFRE, desatendiendo las evidencias de la necesidad de la impermeabilización, Etc.
 - (2) No hizo una planeación técnica, como era menester y correspondía desde el punto de vista técnico, y menos ejecutó en debida forma y oportunamente las obras de impermeabilización, así como tampoco adoptó las medidas requeridas para prevenir que durante la ejecución de las mismas ante eventos de lluvias el agua se filtrara a los diferentes pisos del Inmueble, siendo que eso era previsible y era además resistible.
 - (3) No cumplió su deber de garantizar y preservar que el bien arrendado estuviera en estado que permitiera a la CONVOCANTE continuar el uso y goce del mismo. De manera que frustró la posibilidad del cumplimiento del objeto del Contrato, tornando por esta causa imposible la satisfacción de los fines para los cuales se perfeccionó.

18. Conforme lo expuesto, y sin perjuicio de las pruebas pendientes de decretar y practicar en el proceso, es claro que no está llamada a prosperar la excepción tendiente a atribuir las graves inundaciones a la supuesta y mal llamada "culpa exclusiva de MAPFRE", aseveración esta que denota un obrar contrario a la buena fe por parte de la CONVOCADA.
- D. **RESPECTO DE LAS EXCEPCIONES DENOMINADAS “(4) EL CONTRATO ES LEY PARA LAS PARTES”, “(5) LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR PARTE DE MAPFRE ES UNILATERAL, INTEMPESTIVA Y SIN JUSTA CAUSA” Y “(9) NO SE DAN LOS PRESUPUESTOS DEL ARTÍCULO 1986 DEL CÓDIGO CIVIL NI INCISO TERCERO, NI INCISO FINAL”.**
19. En dichas excepciones, la CONVOCADA indica, a su juicio, que supuestamente las Partes, en la autonomía de la voluntad, pactaron en la Cláusula Veintinueve del Contrato de Arrendamiento que la terminación procedería ante la pérdida o daño total del INMUEBLE, por lo que en su criterio MAPFRE pretendió desconocer el acuerdo contractual y terminarlo sin que se dieran las causas para su terminación.
20. De igual forma, INMOVAL indica que, en su criterio, las Partes acordaron un preaviso de 6 meses para poder terminar el Contrato de Arrendamiento de forma unilateral y que, a su juicio, de manera intempestiva y antijurídica MAPFRE terminó el Contrato de Arrendamiento con un preaviso de 4 días calendario desde la ocurrencia del evento que se alega como causa de terminación.
21. Aparte de lo ya explicado en la demanda, en los fundamentos fácticos de las pretensiones y a lo largo de este escrito, no es procedente y es injustificada esta excepción, por cuanto la DEMANDADA parte de premisas falsas, señalando la supuesta celebración de pactos que no corresponden a lo realmente acordado en el Contrato, que contrariarían además la buena fe contractual, ya que se violaría el ordenamiento jurídico al pretender entonces que el arrendatario tuviera que soportar la imposibilidad del uso y goce del INMUEBLE para los fines para los cuales recibió la tenencia del bien durante 6 meses como mínimo para poder terminar el convenio.
22. Basta agregar que las excepciones en cuestión están condenadas al fracaso porque CONVOCANTE para sostenerlas ciertamente incurre en una serie de imprecisiones fácticas y jurídicas, y lo cierto es que MAPFRE terminó el Contrato de Arrendamiento justificadamente al amparo de lo previsto en la relación jurídica, entre otros, en la ley, pero especialmente en lo pactado en el párrafo tercero de la Cláusula Once del Contrato, que reza lo siguiente:

“PARÁGRAFO TERCERO: Cualquiera de las partes podrá dar por terminado anticipadamente el presente contrato durante la vigencia del

mismo, en caso de incumplimiento grave de las obligaciones de la otra Parte, sin perjuicio de la posibilidad de exigir el cumplimiento del contrato, el pago de la cláusula penal más la correspondiente indemnización de perjuicios". (Subraya y negrilla propia).

23. En efecto, los hechos ocurridos desde el 2 de julio de 2023 son la consecuencia de **incumplimientos graves del Contrato de Arrendamiento por parte de INMOVAL, que habían sido advertidos por MAPFRE desde mucho tiempo atrás y respecto de los cuales se habían concedido a INMOVAL numerosas ocasiones para remediarlo y evitar que se presentara precisamente una situación de la gravedad con la que se presentó en dicha fecha**, los cuales terminaron ocasionando a MAPFRE una obstrucción sustancial y por un tiempo prolongado en el uso y goce pacífico, pleno e ininterrumpido del INMUEBLE, frustrando la realización de la convención.
24. Conforme lo anterior, está claro que la terminación realizada por MAPFRE fue plenamente justificada ante el incumplimiento obligacional consolidado de INMOVAL, que no fue de ninguna manera una decisión intempestiva, pues estuvo precedida de numerosos requerimientos y oportunidades para remediar tal incumplimiento y que se hizo indispensable cuando la magnitud de los efectos del incumplimiento de INMOVAL alcanzó tal dimensión que no solo impidió la normal operación de MAPFRE en el Edificio, sino que creó riesgos sustanciales para su personal, bienes y equipos tecnológicos, por lo que no están llamadas a prosperar las excepciones objeto de pronunciamiento en el presente acápite.
25. Adicionalmente, independiente del incumplimiento de INMOVAL, también se presentan en este caso las circunstancias previstas en el artículo 1986 del Código Civil, pues es evidente que la ocurrencia de una inundación que inicia en la cubierta de un edificio de 6 pisos y que es tan grave como para alcanzar el piso 2 es un evento de tal magnitud, que necesariamente requiere actividades de reparación tan extensas y profundas que impiden el goce y uso de una parte sustancial del Edificio y que, además, embarazan su goce por demasiado tiempo, como será demostrado en el proceso al considerar la extensión y duración de los trabajos realizados por INMOVAL, los cuales se prolongaron por mucho más tiempo del que había sido anunciado por su administrador delegado JULIO CORREDOR.

E. RESPECTO DE LA EXCEPCIÓN DENOMINADA "MAPFRE ACTÚA EN CONTRAVÍA DE SUS PROPIOS ACTOS".

26. En la presente excepción, INMOVAL alega que, en su criterio, MAPFRE actuó en contra de sus propios actos respecto de (i) el Monto de Imprevistos; (ii) la falta de mantenimiento del INMUEBLE por MAPFRE y; (iii) la terminación unilateral del Contrato de Arrendamiento.
27. Conforme lo anterior, es evidente que quien actúa en contra de sus propios actos es INMOVAL, pues pretende desconocer que lo que a su arbitrio pactó, entre otras, en el literal

(c) de la Cláusula Séptima del Contrato de Arrendamiento que establece, de manera armónica con lo previsto por la ley, que corresponde al ARRENDADOR efectuar las reparaciones indispensables y necesarias para asegurar el uso y goce efectivos INMUEBLE, lo cual naturalmente incluye el deber que explícitamente asumió de realizar las reparaciones necesarias para evitar que haya filtraciones en las cubiertas, además porque en el mismo pacto convencional se hizo expresa referencia a la cubierta del Edificio. Veámos:

Contrato de Arrendamiento - Expediente virtual – Carpeta Pruebas – 1. Pruebas de la Demanda – 8. Pruebas - PDF. 1.

c. El ARRENDADOR tendrá a su cargo las reparaciones indispensables y necesarias del Inmueble que corresponde a los trabajos orientados a la sustitución o restitución de las partes estructurales del Inmueble, tales como muros y columnas estructurales, placas comunes de división con otros inmuebles y pisos colindantes, cubiertas y la fachada exterior del Inmueble. De igual manera, las reparaciones indispensables y necesarias relativas a la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, aire acondicionado, fibra óptica, telefónicas o de gas, y en general la reparación de las estructuras físicas del Inmueble. La obligación de efectuar las reparaciones necesarias del Inmueble se limitará a pagar el valor de tales reparaciones en la parte que sobrepase los recursos disponibles en el Monto de Imprevistos. El ARRENDATARIO declara y garantiza que para efectos de las reparaciones indispensables y necesarias del Inmuebles y los bienes que lo componen, los mismos se encuentran en perfecto estado de manutención y funcionamiento para la fecha de firma de este Contrato, y que de acuerdo con la información sobre la construcción, calidad, uso y mantenimiento que se ha efectuado sobre los mismos, en condiciones normales, no se requerirá la realización de reparaciones necesarias a corto o mediano plazo, salvo el deterioro normal por el uso y paso del tiempo o un hecho irresistible e imprevisible.

28. En ese sentido, véase que es INMOVAL quien ha actuado en contra de sus propios actos desconociendo no solo lo acordado en el Contrato, sino lo manifestado en las Actas de Comité previamente citadas, en las que **expresamente aceptó y asumió** que las actividades de mantenimiento y reparación de la cubierta eran de cargo suyo, así como en los correos electrónicos cruzados con MAPFRE, en los que INMOVAL, por intermedio de JULIO CORREDOR, se comprometió a realizar dichas actividades, sujetándose a un cronograma que nunca fue cumplido, veamos:

Correo electrónico del 3 de marzo de 2023 de JULIO CORREDOR - Expediente virtual – Carpeta Pruebas – 1. Pruebas de la Demanda – 8. Pruebas - PDF. 12.

Estas responsabilidades son las siguientes:

Inmoval se encarga de demoler e impermeabilizar toda el área de la cubierta, donde se encuentra el comedor cubierto y el perímetro separado por los vidrios instalados en este momento.

Mapfre se encarga del despeje de la zona, quitando las materas, divisiones, mobiliario y desinstalación del ducto de ventilación. La estructura de la cubierta no se va a desinstalar.

29. Frente a lo anterior, se precisa que INMOVAL pretende desconocer que sus reiteradas inobservancias y negligencia produjeron un grave incumplimiento al Contrato de Arrendamiento que dio lugar a la justa causa para su terminación por parte de MAPFRE.
30. De conformidad con los argumentos expuestos en el presente acápite, es claro que la presente excepción no tiene vocación de prosperidad y debe declararse no probada.

F. RESPECTO DE LA EXCEPCIÓN DENOMINADA “MAPFRE INCUMPLIÓ EL DEBER DE MITIGAR EL SUPUESTO DAÑO”.

31. Respecto de la presente excepción, INMOVAL en su juicio aduce que MAPFRE se expuso a los daños que reclama pues presuntamente: (i) realizó perforaciones en las placas de los pisos; (ii) obstaculizó el ingreso al personal de obra que pretendía ejecutar las reparaciones en el Inmueble y; (iii) rechazó las alternativas que INMOVAL ofreció.
32. Como se ha mencionado de manera reiterada a lo largo del presente escrito, la culpa exclusiva del daño causado a MAPFRE se encuentra a cargo de INMOVAL, teniendo en consideración que fue esta última quien actuó de manera negligente e incluso inobservó su obligación relativa al mantenimiento y reparación de la cubierta del Inmueble que era de su cargo, lo cual ocasionó una inundación por aguas lluvias tan grave que alcanzó el piso 2 de un Edificio de 6 pisos y produjo graves perjuicios a la CONVOCANTE.
33. Lo cierto es, que MAPFRE siempre estuvo en disposición para que INMOVAL realizara el mantenimiento y reparaciones necesarias para solucionar el problema existente en la cubierta, viéndose incluso obligada a enviar diversos correos y recordatorios para que INMOVAL procediera de conformidad y lo antes posible; sin embargo, la CONVOCADA incurrió en retardos e incumplimientos injustificados a sus obligaciones respecto de la planeación y ejecución del mantenimiento y reparación del INMUEBLE, incluyendo numerosas falencias en términos de las medidas y procedimientos que por razones de seguridad industrial debían tomarse para acometer tales actividades, lo cual obligó a MAPFRE a advertir su ocurrencia y solicitar su remediación, a fin de evitar mayores daños a los ya sufridos.
34. De hecho, nótese que ni siquiera después de las inundaciones del 2 de julio y los hechos subsiguientes la CONVOCADA cambió su conducta, sino todo lo contrario, fue incluso más evidente la improvisación por parte de los encargados de la obra contratados por INMOVAL, quienes no tenían claro cómo impedir el ingreso del agua fruto de la lluvia y pretendían cubrir equipos tecnológicos (como el DATA CENTER) con bolsas plásticas esperando que con eso no se afectaran.
35. Aunado a esto, y siendo un aspecto incluso peor, la CONVOCADA también esperaba que todos los colaboradores de MAPFRE continuaran trabajando normalmente, cuando el agua

se filtraba por el techo y el cielo raso de los pisos, creando riesgos sustanciales para la salud del personal y la seguridad de bienes y equipos tecnológicos como consta en las pruebas documentales aportadas en el escrito de demanda, por lo que las medidas de mitigación de daños que tomó MAPFRE, principalmente la evacuación del Edificio, la adopción de medidas para la protección del Data Center, Etc., fueron las idóneas para proteger la integridad de sus colaboradores y sus equipos.

36. Por los motivos anteriores y sin perjuicio de las pruebas a practicar, la excepción tendiente a probar que MAPFRE incumplió el deber de mitigar el daño sufrido no tiene vocación de prosperidad y debe declararse no probada.

G. RESPECTO DE LA EXCEPCIÓN DENOMINADA “INEXISTENCIA DE LOS PERJUICIOS RECLAMADOS POR MAPFRE”.

37. En la presente excepción, INMOVAL alega que en su criterio varios de los perjuicios que MAPFRE reclama corresponden a bienes que no son de propiedad de esta última, como también indica a su juicio que se reclaman situaciones futuras que no han ocurrido, que carecen de certeza y que corresponden a una situación hipotética o eventual.

38. Conforme lo anterior, está acreditado que lo manifestado por INMOVAL carece de total fundamento, pues los perjuicios irrogados a la CONVOCANTE esbozados en la Demanda Reformada con ocasión a su incumplimiento son ciertos, directos, lícitos y previsibles conforme lo ha establecido la jurisprudencia de la H. Corte Suprema de Justicia², relativos a, entre otros, a: (i) las adecuaciones necesarias para suplir provisionalmente el espacio de oficina; (ii) las reparaciones de mobiliario de oficinas y el reemplazo de lo que se dañó a causa de la inundación; (iii) el pago de las nuevas zonas de trabajo; (iv) la adquisición de nuevos equipos de tecnología e internet; (v) las horas extra del personal de tecnología para que realizaran las adecuaciones, traslado e instalación de equipos; (vi) los servicios de alquiler de salas para reuniones comerciales; (vii) el traslado del Data Center y la adquisición de uno nuevo ; (viii) el deducible que se debió pagar a la aseguradora CHUBB con ocasión a la afectación de la póliza; y (ix) los demás perjuicios que se probarán en el proceso, incluyendo los derivados de la terminación anticipada del Contrato de Arrendamiento y los gastos de seguridad y custodia del INMUEBLE ante la renuencia ilegal de la CONVOCADA en recibir la restitución de su tenencia.

39. Nótese, que los perjuicios reclamados por MAPFRE en la Demanda Reformada son ciertos, reales y comprobables y prueba de ello, entre otros, los dictámenes periciales, como lo es el Financiero y Contable que se aportará al H. Tribunal en la oportunidad procesal correspondiente sujeto a la exhibición de documentos solicitada.

² Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC282 del 15 de febrero de 2021. Exp. 2008-00234-01. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

40. En efecto, INMOVAL no acredita su dicho, identificando aquellos supuestos perjuicios y su respectiva cuantía, derivados de afectaciones a bienes que no son supuestamente de su propiedad, así como tampoco relaciona las supuestas situaciones futuras, inciertas e hipotéticas que supuestamente desvirtuaran ciertos perjuicios pretendidos, ni cuales son esos perjuicios.
41. Lo anterior, deviene en que la presente excepción no tenga vocación de prosperidad y no deba ser declarada por el H. Tribunal.

H. RESPECTO DE LA EXCEPCIÓN DENOMINADA “NO SE DAN LOS PRESUPUESTOS DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DEL ARTÍCULO 1546 DEL CÓDIGO CIVIL Y DEL ARTÍCULO 870 DEL CÓDIGO DE COMERCIO”.

42. Respecto de la presente excepción, INMOVAL alega que en su criterio no se dan los presupuestos del artículo 1546 del Código Civil y 870 del Código de Comercio pues estas disposiciones requieren un incumplimiento contractual de una de las partes y un cumplimiento de las obligaciones de la otra parte como reclamante, por lo que indica que la CONVOCADA no incumplió el Contrato de Arrendamiento y que la parte incumplida resulta ser MAPFRE.
43. Frente a lo anterior, basta señalar que es evidente que en el presente asunto INMOVAL incumplió gravemente sus obligaciones de cara al Contrato de Arrendamiento teniendo en cuenta que:
 - (1) No ejecutó oportunamente las reparaciones requeridas en la cubierta del Edificio a su cargo, contractual, legal y concluyentemente, y que hubieran impedido las inundaciones que se presentaron, a pesar de haber sido requeridas insistentemente por MAPFRE y advertir su necesidad e inmediatez.
 - (2) No tomó las precauciones necesarias para impedir el paso del agua conforme sus obligaciones y compromisos adquiridos en el marco del Contrato de Arrendamiento, puntualmente frente al mantenimiento y reparación de la cubierta del Inmueble, compromiso este que, por demás, había sido también reiterado expresamente en los comités y así quedó constatado en las respectivas actas.
 - (3) No cumplió con el cronograma de mantenimiento y reparación del INMUEBLE que había establecido y comunicado a MAPFRE, e incurrió en una serie de dilaciones injustificadas.
 - (4) No planeó ni ejecutó en debida forma el mantenimiento a su cargo, en especial, pero sin limitarse a la cubierta del INMUEBLE, lo cual condujo al embarazo que impidió que MAPFRE pudiera ejercer el uso y goce del INMUEBLE, las graves afectaciones

al INMUEBLE, el riesgo para el personal de MAPFRE y a los deterioros a los equipos, muebles y enseres del DEMANDANTE.

- (5) Luego de la terminación del Contrato de Arrendamiento, se ha negado injustificadamente a la restitución de la tenencia del INMUEBLE ocasionando perjuicios adicionales por los costos de custodia en los que ha tenido que incurrir MAPFRE para preservar la seguridad del mismo, precisamente en incumplimiento de evitar más perjuicios e incluso para la DEMANDADA, conforme su buena fe.
44. MAPFRE por su parte, en todo momento, observó sus obligaciones contractuales y las cumplió a cabalidad, tal como se probará a lo largo del proceso, por lo que la resolución del Contrato procede por el incumplimiento de las obligaciones de INMOVAL, de manera subsidiaria a las pretensiones de terminación unilateral también por incumplimiento.
45. En ese orden de ideas, de manera respetuosa me permito solicitarle al H. Tribunal declarar que la presente excepción no se encuentra probada.
- I. RESPECTO DE LA EXCEPCIÓN DENOMINADA “IMPROCEDENCIA DE LA RECISIÓN CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 1990 DEL CÓDIGO CIVIL”.***
46. En relación con esta excepción, la CONVOCADA indica que en su criterio el artículo 1990 del Código Civil no dispone la facultad de rescindir el Contrato de Arrendamiento como lo pretende MAPFRE.
47. Verdaderamente, bajo el amparo de la disposición normativa en mención, MAPFRE sí tiene la potestad de solicitar la rescisión del Contrato de Arrendamiento, ya que se cumplen los presupuestos normativos para ese fin, pues así lo señala expresamente la citada disposición legal que contempla para el arrendatario tanto el derecho de solicitar la terminación de arrendamiento como el de declarar su rescisión, precisamente en aquellos casos en los que, por un vicio sobreviniente como en este caso son los defectos en las cubiertas que produjeron las inundaciones presentadas desde el 2 de julio de 2023, el INMUEBLE pasó a un estado que impidió a la CONVOCANTE hacer de este el uso para el cual lo había arrendado, tal como se ha expuesto en líneas anteriores y se probará en el marco del proceso.
48. Al respecto, huelga resaltar que (i) las filtraciones de agua del 2 de julio de 2023 en el Edificio lo afectaron en efecto cascada, en especial los techos de los pisos 6, 5 y 4, en donde, respectivamente, funcionaban las oficinas de Presidencia, Consultoría Jurídica y Vice-Presidencia Comercial (Piso 6); Vice-Presidencia Administración y Finanzas, Auditoría y Disma (Piso 5); y, por último, Vice-Presidencia Tecnología, Data Center y Vice-Presidencia Recursos Humanos (Piso 4); y (ii) que dicho inmueble (el Edificio) representaba el 90,59% de los dos inmuebles objeto de arriendo (y sin perjuicio de que en una fecha posterior la

Casa que también hacía parte del INMUEBL arrendado, que representaba el 9.41% del mismo, también fuera afectado por una situación similar atribuible a INMOVAL.

49. Adicionalmente, obsérvese que la referida cláusula 29 del Contrato de Arrendamiento, tan aludida por INMOVAL para afirmar que el pacto de las partes era terminar el contrato únicamente si el daño en el INMUEBLE era superior al 40%, también contempla el mismo efecto jurídico en caso de que la “*condición de destrucción impidiese la ejecución del Contrato por parte del ARRENDATARIO, y siempre y cuando la reconstrucción o reparación pueda ejecutarse sin la entrega o desocupación*”, todo lo cual también ocurrió en el presente caso, pues el arrendamiento definitivamente no podía continuar ejecutándose con normalidad, y su reparación tampoco podría realizarse sin que MAPFRE lo desocupará de forma considerable.
50. Y en todo caso, de acuerdo con el Dictamen Técnico presentado por MAPFRE, la afectación del INMUEBLE superó a grandes luces el porcentaje del 40%, y siendo más específicos generó daños en aproximadamente el 66,48% de los puestos de trabajo, y adicionalmente se vieron afectadas el 6,46% del área del segundo piso, el 12,44% del área del tercer piso, el 55,73% del área del cuarto piso, así como del quinto piso, y el 68,29% del área del sexto piso:

“La inundación en el edificio provocó daños técnicos que obstaculizaron e impidieron su uso como deterioro en cielorrasos, desgaste de pisos de alfombra, daños en muebles de oficina y problemas en sistemas eléctricos y de comunicación. Estos daños impactaron las funciones diarias, limitaron la movilidad y generaron riesgos para la salud y seguridad de los ocupantes. Se requerían obras de reparación extensas, incluyendo la sustitución de la alfombra y la restauración de cielorrasos y muros, lo que demandaba la reorganización o reubicación del personal en espacios reducidos o en otros espacios. A pesar de las dificultades, Mapfre Seguros Colombia implementó medidas proactivas para reorganizar espacios de trabajo y establecer ubicaciones alternativas, con el fin de mantener cierto nivel de operatividad y proteger la salud y bienestar de los ocupantes, entre los cuales se incluyen el personal interno, clientes, visitas, proveedores y cualquier persona vinculada de alguna manera con Mapfre.”

Los daños extensos en los pisos de oficinas, cielorrasos, sistemas críticos y mobiliario inhabilitaron aproximadamente el 66.48% de los puestos de trabajo en el edificio. Esto resultó en una paralización significativa de las operaciones en esta edificación, ya que gran parte del espacio de trabajo se volvió inutilizable, lo que afectó negativamente la productividad y la eficiencia de la organización.”

51. En efecto, el propio JULIO CORREDOR [Ver Prueba 2 – Contestación Demanda en Reconvencción- Correo Julio Corredor del 7 de julio de 2023] reconoció la magnitud de las reparaciones del piso 6 a 2 que implicaban, entre otras, cambio de alfombra, reparación de cielo de raso, pintura y resane de paredes en 5 de los 6 pisos del Edificio, -sin contar los daños eléctricos-.

52. Tan era su gravedad y magnitud, que las filtraciones de agua al Edificio han persistido según los reportes de la empresa de vigilancia contratada por MAPFRE que continúa en el Edificio ante la renuencia de INMOVAL en recibirlo, y que dicha compañía mediante comunicación del 22 de abril de 2024 (con fecha errónea 22 de marzo de 2024), en la que aportó Informe de novedad operativa de los hechos ocurridos los días 20 y 21 de abril de 2024, tuvo que informar a MAPFRE los riesgos que se han venido presentando en el Edificio ante la persistencia de las inundaciones y el fallo del fluido eléctrico.
53. De conformidad con los argumentos expuestos en el presente acápite, me permito indicar que la presente excepción no tiene vocación de prosperidad y bajo ningún supuesto puede declararse probada.

J. RESPECTO DE LA EXCEPCIÓN DENOMINADA “BUENA FE CONTRACTUAL DE INMOVAL”.

54. En la presente excepción, INMOVAL alega que en su criterio cumplió con sus obligaciones contractuales de buena fe, satisfaciendo sus intereses propios, pero colaborando y siempre teniendo en cuenta los intereses de la contraparte.
55. Nada más contrario a la realidad que lo manifestado por la CONVOCADA, pues en la ejecución del Contrato de Arrendamiento obró inobservando las obligaciones a su cargo respecto del mantenimiento y reparación del INMUEBLE en especial de la cubierta pese a los insistentes requerimientos y comunicaciones de MAPFRE en ese sentido, lo que, a partir del 2 de julio de 2023, por ausencia de las reparaciones efectivamente requeridas de tiempo atrás por MAPFRE, produjo que se generara una grave inundación en el Edificio causando numerosos perjuicios a MAPFRE.
56. En efecto, tal como se ha indicado en el presente escrito, a causa de la indebida planeación y la descuidada ejecución del mantenimiento de la cubierta del Edificio, a cargo de INMOVAL, y por su actuar negligente, se produjeron las reiteradas inundaciones y gravosas afectaciones en el uso del INMUEBLE, por lo que la CONVOCADA no puede ni debe alegar una supuesta buena fe contractual, sabiendo que en todo momento obró contra ese postulado.
57. Misma mala fe que se predica ante la renuencia de INMOVAL en recibir el INMUEBLE a sabiendas de que su estado y situación puede empeorar cada vez más ante su ausencia. Sobre el particular, recuérdese que según los reportes de la empresa de vigilancia Honor que ante la mora de INMOVAL en recibir el INMUEBLE, MAPFRE sigue pagando para que continúe prestando servicio en el edificio en virtud de su buena fe, los días 19 y 20 de abril de 2024 y por supuesto en otras fechas también, se siguieron presentando nuevas filtraciones que han ocasionado nuevas inundaciones en el Edificio tal como ocurrió el 2 de julio de 2023, tanto que en el mes de abril se afectó la planta eléctrica del Edificio y la empresa de

vigilancia tuvo que expresar su dificultad de continuar con una adecuada prestación del servicio al no contar siquiera con el servicio de luz en el edificio.

58. En ese sentido, tampoco puede ser próspera esta excepción por los argumentos esbozados.

K. RESPECTO DE LA EXCEPCIÓN DENOMINADA “MAPFRE PRETENDE BENEFICIARSE DE SU PROPIA CULPA”.

59. Es completamente ilógica esta excepción cuando precisamente de la situación generada por INMOVAL la CONVOCADA, que jamás buscaría esto, día a día sigue padeciendo perjuicios, atribuibles exclusivamente a la CONVOCADA, e incluso, a la fecha de hoy MAPFRE sigue pagando el servicio de vigilancia del INMUEBLE que no es de su propiedad y sobre el cual tampoco ejercer algún tipo de uso, goce o disfrute desde julio de 2023, inclusive.

60. Además, respecto de esta excepción, respetuosamente señalo que quien pretende beneficiarse de su propia culpa es INMOVAL, pues de manera sorpresiva insiste en que la responsabilidad fue de la CONVOCANTE, cuando **antes, durante e inmediatamente después de las inundaciones de julio de 2023**, quien reconoció su responsabilidad respecto de la realización de las reparaciones y los daños derivados de su defectuosa ejecución fue directamente INMOVAL, y a través de su administrador delegado JULIO CORREDOR.

61. En efecto, existen actas, comunicaciones y correos electrónicos donde INMOVAL implícita y explícitamente reconoce su responsabilidad y explica las medidas para “mitigar” la contingencia, por lo que resulta contradictorio, por decirlo menos, que ahora la CONVOCADA intente decir que la causa de todo el daño fue el cableado del edificio (cableado que todo edificio tiene), tesis sin sustento fáctico y menos jurídico.

62. Para referencia del H. Tribunal, y sin perjuicio de las pruebas que se practiquen a lo largo de este trámite, cito uno de los correos en el que, **luego de la contingencia del 2 y el 7 de julio de 2023**, el administrador delegado designado por la CONVOCADA aseguró que **garantizarían cero filtraciones de por vida**, una vez se acabaran los trabajos:

Ver Prueba 30 de la Demanda
Correo del 7 de julio de 2023 de Julio Corredor a Mapfre

From: "Carlos Andrés Olivella de Andreis" <fondo3@juliorredor.co>
Sent: Friday, 07 July 2023 21:02
To: "FABIAN ALFREDO AVILA APONTE" <FAAVILA@mapfre.com.co>
Cc: "DIANA CATHERINE ANGULO REYES" <DCANGUL@MAPFRE.COM.CO>; "SANTIAGO GARCIA AGUILLON" <GASANT6@MAPFRE.COM.CO>; "Juan Alejandro Aristizabal Valencia" <jaaristizabal@credicorcapital.com>; "Sergio Camargo" <operaciones@juliorredor.co>; "Carlos Andrés Olivella de Andreis" <fondo3@juliorredor.co>; "Paola Spicker" <fondo@juliorredor.co>
Subject: Culminación de trabajos de cubierta

REMITENTE EXTERNO: ATENCIÓN, especialmente con enlaces y archivos adjuntos / EXTERNAL
SENDER: be CAUTIOUS, particularly with links and attachments / REMETENTE
EXTERNO: ATENÇÃO, principalmente com links e anexos.

Estimado Fabian buenas tardes.

Cordial saludo.

El presente es para solicitar su gran colaboración para dejarnos terminar la obra de la cubierta del edificio Mapfre.

Es muy importante trabajar lo más rápido posible y culminar la obra para que la cubierta quede totalmente impermeabilizada sin riesgo de filtraciones.

En este momento la cubierta se encuentra impermeabilizada, pero es necesario darle el acabado correspondiente con poliuria para garantizar cero filtraciones a largo plazo, (muchos años). Según el cronograma que tenemos establecido, hacen falta dos actividades para terminar. Aplicar mortero, trabajando todo el fin de semana, culminaríamos esta actividad el día miércoles 12 de julio. Importante darle 8 días de secado hasta el día miércoles 19 de julio. Los días 20 y 21 se aplica la poliuria de secado instantáneo.

Terminaríamos todo el trabajo para garantizarle cero filtraciones de por vida el día 21 de julio. Paralelamente, trabajamos a partir de hoy por debajo de la placa del piso 7 (en piso 6) instalando tubería de desagües y conectándolo a la red principal. Actividad muy importante porque es la que va a evacuar toda el agua lluvia que caiga. Esta actividad se termina el día lunes 10 de Julio.

En este momento es muy impórtate que nos dejen terminar la actividad completa para garantizar que no va a haber otra filtración de por vida. En este momento está la cubierta impermeabilizada, pero al no estar el trabajo completo siempre hay mínimos riesgos.

Son fechas que no se pueden acortar más porque es necesario dejar secar los productos, les agradezco de todo corazón, me permitan terminar la obra.

Quedo muy atento a su respuesta.

Cordialmente
ARQ. DI. Carlos Andrés Olivella de Andreis
Coordinador Operativo
JULIO CORREDOR - INMOBILIARE
Tel 57-1- 485 3000
Carrera 9 No. 80-15 Of. 1006
Bogotá-Colombia
fondo3@juliorredor.co

63. De lo anterior, resulta cuestionable que en la Contestación de la Demanda se pretenda endilgar la responsabilidad de esta situación a MAPFRE, cuando incluso **después de la inundación**, JULIO CORREDOR asumió la responsabilidad por los trabajos y garantizó que eso no iba a volver a ocurrir, situación que, por supuesto no ocurrió, pues se continuaron presentando filtraciones.
64. Dicho de otra forma, ¿por qué si MAPFRE era la responsable de la contingencia, Julio Corredor (administrador designado por INMOVAL) tenía urgencia de frenar la contingencia y le **garantizaba** a MAPFRE que los trabajos se terminarían el 21 de julio de 2023 y que como resultado de ellos nunca volvería a ocurrir una filtración a la terraza? Esta conducta revela claramente que MAPFRE **ninguna culpa o responsabilidad tuvo** y que fue la defectuosa planeación y ejecución de la reparación de la cubierta lo que ocasionó que el Edificio se inundara de los pisos 6 a 2 y sufriera, posteriormente, numerosos episodios de filtraciones.
65. Dicha responsabilidad no es reconocida únicamente en ese correo, sino en otros correos en los que JULIO CORREDOR insiste en que atenderá a la mayor brevedad la contingencia y garantiza que no volvería a ocurrir, cosa que claramente no pasó, pero que evidencia que

incluso **después de las inundaciones**, la CONVOCADA (a través de su administrador delegado) era conocedora de su responsabilidad en el daño grave causado a MAPFRE como consecuencia de la inundación.

L. RESPECTO DE LA EXCEPCIÓN DENOMINADA “EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO”.

66. Me opongo a su prosperidad, no solo porque INMOVAL no expone con precisión y detalle las circunstancias de tiempo, modo y lugar del supuesto incumplimiento de MAPFRE, sino porque en todo caso, **no existió ningún incumplimiento de MAPFRE** que permita darle paso a la excepción.
67. En efecto, como está plenamente soportado en el expediente y se reforzará con las pruebas a practicar en las etapas correspondientes, **la obligación de impermeabilización de la cubierta del Edificio que integraba el INMUEBLE objeto de arriendo, no solo estaba consignada en el Contrato de Arrendamiento, sino que además fue expresamente asumida por INMOVAL**, y no solo porque así lo disponen la ley y el Contrato de Arrendamiento como se ha dicho, sino porque, se reitera, expresamente se comprometió a ello de conformidad con las actas de Comité, que dan fe de dicha situación.
68. De ahí que, los retrasos, falta de planeación, uso de productos y procedimiento inadecuados, Etc., durante las labores de impermeabilización le son atribuibles única y exclusivamente a INMOVAL. Por lo que no puede ni debe INMOVAL argumentar que El edificio se inundó por la existencia de cableado entre las placas, cuando lo cierto es que la inundación de todo el Edificio (pisos 6 al 2) se dio como consecuencia de la falta de planeación e inoportuna e indebida ejecución de la impermeabilización de la cubierta, que permitió por diversas circunstancias la filtración de agua, pues de haber INMOVAL impermeabilizado el Edificio en el mismo momento en que MAPFRE le advirtió de su necesidad incluso desde el mes de agosto del 2022, casi un año antes de la inundación del 2 de julio de 2023, y de haberlo hecho de forma técnicamente adecuada y con la diligencia, cuidado y precaución que ameritaba el caso, las lluvias del 2 de julio de 2023 no se hubiesen definitivamente filtrado por la cubierta y a lo largo de todo el Edificio.
69. Por lo anterior, la excepción no tiene ninguna vocación de prosperidad pues las obligaciones relacionadas con la impermeabilización de la cubierta eran exclusivas de INMOVAL, -como dan fe las diversas documentales que obran en el expediente-, sin que ninguna obligación de MAPFRE pueda ser referente para darle paso a la excepción de contrato no cumplido, pues esta medio de defensa requiere la demostración de que la obligación supuestamente incumplida esté correlacionada con la otra cuyo cumplimiento se quiere exceptuar³, por lo cual debe ser una obligación previa o simultánea y con conexidad a la obligación incumplida del contratante que formula dicha excepción, lo que no ocurre en este caso.

³ Laudo Arbitral. Vías de las Americas S.A.S. contra Agencia Nacional de Infraestructura – ANI. Árbitros: William Barrera Muñoz. Humberto Sierra Porto. Hernando Yepes Arcila.

M. RESPECTO DE LA EXCEPCIÓN DENOMINADA “COMPENSACIÓN”.

70. Ninguno de los elementos de los artículos 1714 y siguientes del Código Civil se configuran en el presente asunto para que se configure la compensación, por cuanto no existe una obligación líquida, en dinero y actualmente exigible que MAPFRE de deba a INMOVAL.
71. Lo anterior por cuanto la **única parte incumplida y que generó perjuicios patrimoniales a la otra**, fue INMOVAL, puesto que MAPFRE siempre cumplió con sus obligaciones contractuales mientras el Contrato de Arrendamiento estuvo vigente. Por lo que la CONVOCADA no es acreedora de ninguna obligación en dinero, líquida y exigible que se encuentre a cargo de la CONVOCANTE.

N. RESPECTO DE LA EXCEPCIÓN DENOMINADA “MAPFRE SE ENCUENTRA RECLAMANDO LOS MISMOS PERJUICIOS OBJETO DE ESTA DEMANDA A ZÚRICH COLOMBIA S.A.”.

72. Me opongo contundentemente a esta excepción formulada por INMOVAL puesto que desconoce abiertamente la realidad y las fuentes del derecho aplicables al caso en concreto, tal y como procederé a explicarlo a continuación.
73. Indica INMOVAL que MAPRE está cobrando los mismos perjuicios que se pretenden en este trámite arbitral a ZURICH COLOMBIA S.A. (“ZURICH”) debido a que mi mandante presentó una solicitud de conciliación ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá convocando a dicha compañía.
74. No obstante, INMOVAL incurre en una evidente contradicción en su argumentación, al reconocer la propia CONVOCADA que la solicitud de conciliación presentada por MAPFRE contra ZURICH recae sobre la afectación a una póliza de seguro de responsabilidad civil **extracontractual (no contractual)** y como lo podrá constatar el H. Tribunal ninguna de las pretensiones contenidas en la Demanda Reformada versa sobre la declaratoria de responsabilidad civil de índole extracontractual de INMOVAL, sino que, todos los grupos de pretensiones formuladas por la CONVOCANTE están relacionadas con el incumplimiento de obligaciones contractuales por parte de la DEMANDADA.
75. Para total claridad del H. Tribunal me permito aclarar que la póliza de seguro a la que se refiere INMOVAL es la Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil Extracontractual por Lesiones, Muerte y/o Daños Materiales a Terceros No. LRCG-73818397-1, cuyo asegurado es INMOVAL, y beneficiarios los terceros eventualmente afectados (la “Póliza”) y como podrá ser apreciado por los distinguidos miembros de este Tribunal, ciertamente la responsabilidad contractual de INMOVAL no se encuentra amparada por la Póliza, y de hecho se excluye expresamente, por lo que en efecto no es solicitada por MAPFRE en la solicitud de conciliación ante ZURICH.

76. Como es de pleno conocimiento de los Árbitros la responsabilidad civil de carácter extracontractual se fundamenta en el artículo 2341 del Código Civil y en ella no media un convenio entre las partes, mientras que, la responsabilidad civil de índole contractual encuentra su fundamento -general- en los artículos 1604 a 1617 del Código Civil, y en esta ocurre todo lo contrario y es que media un pacto entre las partes.
77. En un pronunciamiento reciente, la Sala Civil de Decisión del Tribunal Superior de Bogotá afirmó que se tratan de dos instituciones jurídicas completamente distintas y que requieren el cumplimiento de presupuestos diferentes para su materialización, así:

“Por regla general, nuestro ordenamiento de derecho privado distingue entre la responsabilidad contractual y la extracontractual lo que impone al juez la obligación de resolver los litigios a la luz de las normas jurídicas previstas para uno u otro régimen, pues los elementos que hay que probar son funcional y estructuralmente distintos.

La primera se consolida de la existencia de una relación jurídica preexistente entre las partes, es decir, cuando el menoscabo deviene de la inejecución o ejecución defectuosa o tardía de una obligación pactada en un contrato existente y válido.

La segunda surge de incumplir el mandato legal y genérico de no causar daño a otro, previsto en el artículo 2341 del Código Civil. Se produce sin previo pacto y por virtud de un encuentro fortuito entre los relacionados con el perjuicio; en otras palabras, de un hecho jurídico que puede ser una conducta punible.”⁴

78. En tal sentido, ha sido clara la jurisprudencia al afirmar que la responsabilidad civil contractual requiere: (i) la existencia de un vínculo jurídico entre las partes; (ii) la inejecución o ejecución defectuosa de una obligación acordada en el convenio o contrato; y (iii) un daño antijurídico cuya reparación económica se exige y que consiste en la ventaja que se no se percibió a raíz del incumplimiento (interés positivo)⁵. En contraposición, la responsabilidad civil extracontractual en los regímenes de responsabilidad subjetiva requiere únicamente de (i) un daño (antijurídico, personal y cierto); (ii) la existencia de una relación de causalidad entre dicho daño y el actuar del demandado; y (iii) un actuar culposo del demandado (elemento subjetivo de la culpa) ⁶.

⁴ Tribunal Superior de Bogotá. Sala de Decisión Civil. Sentencia del 21 de junio de 2024. No Radicado: 11001 31 03 004 2022 00186 01. M.P. Sandra Cecilia Rodríguez Eslava.

⁵ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 22 de febrero de 2018. SC380-2018. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Mosalvo.

⁶ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 3 de diciembre de 2018. SC5170-2018. M.P. Margarita Cabello Blanco.

79. Por consiguiente, es diáfano que se tratan de dos fuentes del derecho completamente diferentes, con requisitos independientes y que han sido concebidas para resarcir los daños que se ocasionan en escenarios distintos.
80. En el caso en concreto, se insiste en que la Póliza expedida por ZURICH cubre los daños y perjuicios por los que sea civil y extracontractualmente responsable INMOVAL, y excluye aquellos daños y perjuicios que se originen o deriven de la responsabilidad civil contractual. Cualquier daño o perjuicio derivado directamente del incumplimiento de las obligaciones del contrato de arrendamiento que existió entre MAPFRE e INMOVAL, está excluido de la cobertura, y por ende no fue objeto de la reclamación ni de la conciliación celebrada con ZURICH.
81. Así las cosas y en atención a que INMOVAL afirmó que mi representada se encontraba reclamando los mismos perjuicios que son objeto de litigio en este trámite arbitral, resulta de la mayor relevancia indicar que sin duda alguna las dos acciones iniciadas por MAPFRE se fundamentan en fuentes del derecho totalmente diferentes, pues como ya lo mencioné, la conciliación que se adelanta con ZURICH versa sobre la Póliza y en las reglas que regulan la responsabilidad aquiliana, cuestiones y hechos que claramente no son objeto del presente litigio puesto en conocimiento del H. Tribunal, y corresponden a fuentes del derecho distintas.
82. De ahí que, todo aquello, diferencias, pretensiones y excepciones, que no correspondan a la responsabilidad civil extracontractual de INMOVAL son materia del arbitraje y debe ser resuelto por el H. Tribunal, ya que lo que se concilia con ZURICH no se extiende a las obligaciones o responsabilidades o indemnizaciones de stirpe contractual que MAPFRE aquí demanda de INMOVAL derivadas pero sin limitarse, por: (i) el contrato de arrendamiento que existió entre ellas, (ii) la terminación justificada y unilateral de tal convención, (iii) la resolución del mismo, (iv) la mora de recibir el inmueble por parte de INMOVAL, (v) la rescisión del contrato, (vi) la entrega del inmueble, (vii) la reclamación de la cláusula penal, (viii) las declaraciones y condenas pretendidas en la demanda reformada por el incumplimiento y/o la responsabilidad contractual que se incoa contra INMOVAL, y (ix) las pretensiones y las excepciones consecuenciales y/o conexas a los asuntos indicados.
83. Ahora bien, debo ser enfático en que **INMOVAL ha incumplido flagrantemente el numeral 4 del artículo 4 de la Ley 2220 de 2022⁷** al revelar hechos e información -e incluso pretender incorporar pruebas a este expediente- a los cuales tuvo acceso con ocasión a la solicitud de conciliación que presentó MAPFRE a ZURICH.

⁷ Ley 2220. Artículo 4, numeral 4: “*Confidencialidad* El conciliador, las partes y quienes asistan a la audiencia, mantendrán y garantizarán el carácter confidencial de todos los asuntos relacionados con la conciliación, incluyendo las fórmulas de acuerdo que se propongan y los datos sensibles de las partes, los cuales no podrán utilizarse como pruebas en el proceso subsiguiente cuando este tenga lugar.” (Negrilla fuera de texto).

84. Es evidente que ZURICH le remitió la solicitud de conciliación en cuestión a la CONVOCADA al igual que todos sus anexos, y de ninguna otra manera INMOVAL tuvo conocimiento de esa actuación y de lo que se solicitaba en ella. En el transcurso de la conciliación llevada a cabo entre ZURICH y MAPFRE se discutieron y plantearon diversas fórmulas de arreglo las cuales por mandato legal no podían ser reveladas por INMOVAL, no obstante, esta última ha desconocido esa prohibición legal, lo cual es completamente reprochable.

Solicitud de adición presentada por ZURICH

LEXIA

Av. Cra. 19 # 100-45, Of 08-108
Wework
Bogotá, Colombia

T. (+57 1) 3176554145
jfelipetorresv@lexia.co
lexia.co

Señores
CENTRO DE CONCILIACION Y ARBITRAJE CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA
Atn: Sandra Carolina Montoya Talero
camon207@yahoo.com
E. S. D.

ASUNTO: SOLICITUD ADICIÓN DE CONCILIACIÓN CASO 151525

JUAN FELIPE TORRES VARELA, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 1.020.727.443, abogado titulado y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 227.698 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de apoderado de **ZURICH COLOMBIA SEGUROS S.A. antes Q.B.E. SEGUROS S.A.**, con el debido respeto acudo ante su despacho con el fin de solicitar la inclusión a la audiencia de conciliación al **FONDO DE INVERSION COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL**.

Lo anterior dado que la convocatoria a la audiencia de conciliación prejudicial se realiza como consecuencia de los daños que, conforme con la convocatoria, se originaron por la obra contratada por el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario-INMOVAL.

En este contexto, y considerando que la vinculación de Zurich Colombia Seguros S.A. al trámite de este asunto se deriva directamente del contrato de "seguro de responsabilidad civil por lesiones, muerte y/o daños materiales a terceros" suscrito con el mencionado fondo, se sugiere la adición de dicha entidad al procedimiento, pues es indispensable incluir a Inmoval en el trámite, ya que cualquier decisión que se tome en el curso de la audiencia puede tener una incidencia significativa en la sociedad.

85. La doctrina ha reconocido que es improcedente pretender aportar como pruebas documentos a los que se tuvo acceso con ocasión de una conciliación extrajudicial –tal y como lo pretende hacer la CONVOCADA-. De tal forma se ha afirmado:

“Conforme con el principio de confidencialidad, la información aportada por las partes dentro de la conciliación tiene carácter reservado. Al efecto, la ley dispone que la conciliación tendrá carácter confidencial, de modo tal que los que en ella participen deberán mantener la debida reserva y las fórmulas de acuerdo que se propongan o ventilen, no incidirán en el proceso subsiguiente cuando éste tenga lugar”⁸.

86. Por las razones previamente expuestas no es de recibo el argumento planteado por INMOVAL, y le solicitó comedidamente al H. Tribunal que **se niegue a decretar las pruebas documentales No. 55 y 56** – al igual que todos los anexos contenidos en esos

⁸ Juan Carlos Varón Palomino. Régimen jurídico de la conciliación en materia civil y comercial. Revista Derecho Privado. Universidad de los Andes – Facultad de Derecho. No. 28. P. 171 (2002).

documentos- toda vez que sobre ellos existe una reserva legal conforme el numeral 4 del artículo 4 de la Ley 2220 de 2022.

87. Por último, sobre esta excepción formulada por la CONVOCADA, y únicamente en gracia discusión, es claro que, si ZURICH realiza algún pago a MAPFRE derivado de la afectación de la Póliza que se reitera es de Responsabilidad Civil Extracontractual, sería una situación que evidencia que INMOVAL efectivamente generó daños a la CONVOCANTE.
- O. RESPECTO DE LA EXCEPCIÓN DENOMINADA “LA DEMANDA PARA CONSTITUIR EN MORA DE RECIBIR A INMOVAL POR PARTE DE MAPFRE FUE RECHAZADA”**
88. La CONVOCADA afirma –erróneamente- que no se encuentra en mora de recibir el inmueble debido a que, mediante auto del 14 de marzo de 2024, –notificado a través de estados electrónicos- del 15 de marzo de 2024- el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bogotá (el “Juzgado”) decidió rechazar la demanda de restitución bien inmueble arrendado incoada por MAPFRE.
89. Esta excepción planteada pro INMOVAL además de carecer de cualquier tipo de argumentación o lógica, simple y llanamente desconoce el contenido de la providencia a la que hace alusión, al igual que a los hechos que dieron lugar a esta controversia.
90. En primer lugar, contrario a lo que sostiene la CONVOCADA en su precaria argumentación, el hecho de que el Juzgado haya rechazado la demanda de ninguna manera tiene el efecto jurídico que pretende atribuirle INMOVAL, cual es que supuestamente no existe una mora en recibir el INMUEBLE. Ciertamente el rechazo de la demanda como acto procesal regulado en el artículo 90 del C.G.P., no tiene efectos declarativos respecto del cumplimiento o no de obligaciones.
91. En segundo lugar, omite de manera conveniente la CONVOCADA mencionar así sea de forma somera los motivos por los cuales el Juzgado tomó la decisión de rechazar la demanda. Tal decisión no obedeció a que la autoridad judicial haya considerado que no existía una mora en recibir el INMUEBLE como se planteó en la excepción, y en efecto el Despacho ni siquiera analizó el caso, sino todo lo contrario, su rechazo se fundamentó única y exclusivamente en la existencia de este trámite arbitral, como se puede apreciar a continuación:

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D. C., CATORCE
(14) DE MARZO DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024)

Sería del caso proveer sobre la admisión de la demanda si no fuera porque se observa que el mismo accionado expresa que sobre los mismos hechos se promueve Tribunal de Arbitramento entre las mismas partes.

En efecto, el demandante en su libelo introductor informa en el hecho número veintiséis (26) que:

"Este proceso de restitución se promueve dada la terminación del Contrato de Arrendamiento indicada en los hechos anteriores y la renuencia de la Demandada a recibir. Otra cosa diferente es que, la existencia de la justa causa y de la legalidad de tal terminación será materia del arbitraje que independientemente están promoviendo las mismas sociedades Demandantes contra INMOVAL."

Obsérvese como coincide en este asunto el objeto del proceso con aquel que se surte en Tribunal de arbitramento, pues aquí lo que se habría de determinar precisamente es si existe justa causa para dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes y si por ende si esta ajustada a la ley la terminación del pacto contractual que invoca la demandante.

Siendo así, como que no es dable tramitar simultáneamente dos procesos originados en la misma causa, por los mismos hechos y causales y entre las mismas partes, se ha de rechazar la presente demanda.

92. Así las cosas, se reitera que contrario a lo pretendido por INMOVAL, el Juzgado no hizo una sola consideración sobre la mora de INMOVAL en recibir el INMUEBLE, por lo que la afirmación que esboza al plantear la excepción en cuestión realmente es una simple, infundada y tergiversada conjetura propia de la DEMANDADA.
93. Como se ha manifestado en extenso a lo largo de este arbitraje, MAPFRE ha desplegado todos los medios a su disposición para entregar el INMUEBLE a la CONVOCADA, empero esta se ha rehusado sin justificación alguna a recibirlo.
94. En verdad, mi poderdante ha solicitado por lo menos desde el 13 de julio de 2023 a la DEMANDADA que se sirva a recibir el Inmueble sin que a la fecha lo haya hecho, y sin que exista algún motivo para ello. Fue entonces por esa renuencia desplegada por INMOVAL que MAPFRE promovió el proceso que se adelantó ante el Juzgado.
95. Reitero entonces que el rechazo de la demanda presentada por MAPFRE no ocurrió por la "buena fe de INMOVAL", ni por el cumplimiento de sus obligaciones derivadas de la relación contractual que sostuvo con la CONVOCANTE o por cualquier otro motivo; contrario a ello, se dio única y exclusivamente porque ya se encontraba constituido este H. Tribunal y en él se discute la controversia, y con la Demanda Reformada, si justamente existe una mora en el recibimiento del INMUEBLE por parte de INMOVAL. En definitiva, no es

cierto que INMOVAL no se encuentre en mora o que la razón -o efecto- de que el Juzgado haya rechazado la demanda se deba a que no existe un incumplimiento de la DEMANDADA, pues sin duda tal incumplimiento es notorio.

P. RESPECTO DE LA EXCEPCIÓN DENOMINADA “PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA”.

96. No ha operado en ninguna forma la prescripción de la acción, pues los hechos objeto de la reclamación, en un escenario conservador, ocurrieron a partir del 2 de julio de 2023, por lo que a las luces del artículo 2536 del Código Civil, la acción ordinaria prescribiría en 10 años, esto es el 2 de julio de 2033, por lo que claramente la acción contractual no ha prescrito.

Q. RESPETO DE LA EXCEPCIÓN DENOMINADA “EXCEPCIÓN INNOMINADA”.

97. Me opongo a la prosperidad de la excepción “*innominada*” pues ninguna excepción de oficio se puede demostrar con los medios de prueba solicitados por la Convocada, por lo que no hay hechos probados -o que puedan ser probados- y que devengan en la necesidad de declaratoria de oficio de una excepción por parte del H. Tribunal.

III. OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO HECHO POR LA CONVOCADA EN EL ACAPITE DE PRUEBAS Y RELACIONADA CON LA EXCEPCIÓN DE COMPENSACIÓN

OBJETO el juramento estimatorio formulado por la CONVOCADA al presentar las excepciones de mérito en la contestación de la Demanda Reformada, particularmente en la excepción de Compensación del numeral 15 en la que se remite al acápite “juramento estimatorio” de la Demanda en Reconvención de INMOVAL, y a la prueba del literal H consistente en Juramento Estimatorio que solicita sea tenido en cuenta como medio probatorio. La presente objeción por cuanto los perjuicios que alega INMOVAL carecen de la razonabilidad, de la prueba de la causa eficiente de su supuesta producción, o de nexo alguno de los mismos con la CONVOCANTE; además de expresarse de una manera infundada en cuanto a la estimación y supuesta producción, los cuales no han sido nunca demostrados y tampoco se podrán acreditar.

Resulta adicionalmente, sin perjuicio de lo que se acaba de expresar, no solo desproporcionada, sino exorbitante la estimación del detrimento alegado, que evidentemente no es más que el fruto de una entelequia fundada en supuestos ajenos a la verdad, de los cuales pretende INMOVAL que se crea que se derivó perjuicio alguno en su contra, siendo que el daño real que en esta controversia se evidencia exclusivamente ha sido infligido a mi representada, como consecuencia del incumplimiento ilegal de las obligaciones de la CONVOCADA, que terminó propiciando un estropicio por su negligencia, por su falta de cuidado, por la transgresión del primer deber que como arrendadora tenía de garantizar a la CONVOCANTE el goce pacífico y debido del bien que tenía en alquiler, para los fines perseguidos en el contrato. De manera tal que, la frustración de esa

posibilidad de goce o disfrute del INMUEBLE materia de aquel Contrato pretérito, hizo desaparecer precisamente el objeto y la causa que se tuvieron para su celebración.

Por tanto, no existiendo hechos generadores de perjuicio alguno, por sustracción de materia tampoco pueden aducirse los perjuicios que especulativamente está consignando la CONVOCADA, tal como se aprecia *a priori* ante la inexistencia de prueba alguna que permita si quiera inferir, indiciariamente, la consumación de un desmedro patrimonial.

En efecto, pese a la expresión de que la CONVOCADA hace una estimación supuestamente "de manera razonada", termina replicando semejante aseveración sin ser cierto, de que supuestamente la CONVOCANTE le adeudaría a ella, la suma de \$21.973.334.679 M/CTE, y de que no hay ningún derecho de crédito que pueda exhibir la demandada para reputarse así misma acreedora de MAPFRE, máxime que tal cifra la descompone con yerros fácticos, premisas falsas y sofismas, que resultan insostenibles e improbables como se detalla adelante.

Debo además llamar la atención del H. Tribunal en el sentido de que INMOVAL **acumula la Cláusula Penal Resarcitoria, con la Cláusula Penal Sancionatoria y en todo caso solicita perjuicios adicionales a los estimados en la Cláusula Penal Resarcitoria**, lo cual ciertamente no es procedente bajo nuestra ley civil y lo señalado por la H. Corte Suprema de Justicia.

A continuación, la objeción formulada frente a cada uno de los conceptos que pretende reclamar INMOVAL, los cuales se encuentran además soportados en el Dictamen de Contradicción del "Dictamen Pericial Financiero" elaborado por Marcela Gómez Clark, elaborado por el doctor Carlos Eduardo Jaimes y presentado por MAPFRE el 22 de agosto de 2024:

Concepto juramento	Valor	Objeción
(37) cánones dejados de pagar por Mapfre a Inmoval de conformidad con el parágrafo 1 de la cláusula Décima Primera del Contrato de Arrendamiento.	COP \$12.336.939.711.	Se alega sin ser cierto, que por cánones dejados de pagar la CONVOCADA tendría derecho, a \$12.336.939.711 M/CTE, ya que eso supone que MAPFRE tendría que seguir pagando el arrendamiento hasta el 2026 inclusive pese a que el incumplimiento de INMOVAL condujo a una situación tal en la que le fue imposible desde julio de 2023 inclusive, sustancialmente el uso y goce del INMUEBLE materia de la convención. Es decir que esa cantidad no solo no se adeuda ni se adeudará, sino que jurídicamente no existe posibilidad de que se hubiere causado o se cause.
Intereses de mora sobre la suma anterior a partir del 1 de agosto de 2023 y hasta la fecha de radicación de	COP \$2.166.220.642	Pide intereses de mora, que sin razón cuantifica en \$2.166.220.642 M/CTE, que supuestamente resultan de liquidarlos sobre la cifra en el ítem

<p>la demanda de reconvención las sumas se continuaron causando hasta el pago total de la obligación de conformidad con el literal c) del parágrafo 1 de la cláusula Décima Primera del Contrato de Arrendamiento.</p>		<p>anterior, desconociendo que ella no se ha causado, porque en este caso el único incumplimiento es el atribuible a INMOVAL, que exime del pago de cualquier capital a mi representada, y por ende, no son aplicables ni el parágrafo primero de la Cláusula Décimo Primera del Contrato ni el literal c de ese mismo parágrafo.</p> <p>En todo caso no es procedente la aplicación de intereses moratorios, sobre una Cláusula Penal, por obedecer ambos a sanciones por un solo incumplimiento, siendo contrario al artículo 29 de la Constitución.</p>
<p>Sanción del 10% del valor de la compraventa del inmueble prevista en el inciso final del parágrafo 1 de la cláusula Décima Primera del Contrato de Arrendamiento.</p>	<p>COP \$3.602.361.162</p>	<p>Sobre la estimación del 10% del valor de la compraventa del INMUEBLE, según el inciso final del parágrafo 1 de la Cláusula Décimo Primera del Contrato estima con total falta de razón, que supuestamente se le adeudan \$3.602.361.162 M/CTE, hay que rectificar a la CONVOCADA porque carece de fundamento alguno para ello, por cuanto ni es un detrimento o perjuicio sufrido, ni se puede sostener que el mismo pudo haberse ocasionado, porque no se dan los presupuestos fácticos y contractuales que den lugar a esa pena o sanción.</p> <p>En todo caso, no es procedente aplicar una sanción adicional a la Cláusula Penal Resarcitoria y a los intereses moratorios, pues precisamente ambas figuras ya son sanciones por el supuesto e inexistente incumplimiento.</p>
<p>Cinco (5) cánones de arrendamiento por incumplimiento previstos en la cláusula decimoctava del Contrato de Arrendamiento.</p>	<p>COP \$1.667.154.015.</p>	<p>Tampoco es razonado el supuesto perjuicio por el cual cobra (5) cánones de arrendamiento de \$1.667.154.015 M/CTE por cuanto no se dan los presupuestos normativos ni contractuales de la Cláusula Décimo Octava del Contrato. Además, es una pena y no un perjuicio.</p> <p>En todo caso, el Parágrafo de la Cláusula Décimo Octava expresamente excluye la acumulación de Cláusulas Penales.</p>

<p>Intereses de mora sobre la suma anterior a partir del 7 de julio de 2023 y hasta la fecha de radicación de la demanda de reconvención las sumas se continuaron causando hasta el pago total de la obligación de conformidad con la cláusula Décima Octava del Contrato de Arrendamiento.</p>	<p>COP \$302.976.856</p>	<p>Igualmente, carece de sustento el cobro de intereses de mora sobre la pena de la Cláusula 18 citada, porque por sustracción de materia si no se ha hecho exigible esa pena, ya que el incumplimiento solo se le puede atribuir al arrendador, tampoco puede generarse interés moratorio o sancionatorio alguno</p> <p>Además, la Cláusula Penal Sancionatoria no es acumulable con la Cláusula Penal Resarcitoria (por expresa disposición del Contrato y la Ley) y menos aún con intereses moratorios, por corresponder a varias sanciones por un mismo presunto incumplimiento, lo cual es contrario al artículo 29 de la Constitución.</p>
<p>Monto de Imprevistos apropiado a su favor injustificadamente por Mapfre.</p>	<p>COP \$69.962.804</p>	<p>Carece de fundamento la causación de un supuesto perjuicio por concepto del Monto de Imprevistos que estiman ilógicamente en \$69.962.804 M/CTE, ya que esa figura, Monto de Imprevistos, se concibió como una reserva que el arrendatario hacía, no se la tenía que pagar al arrendador, exclusivamente para atender algunas de las obligaciones de reparaciones específicas, por cuanto el valor total de lo que MAPFRE ha pagado por concepto de reparaciones excede en más de 7 veces el valor que habría podido acopiar a título de Monto de Imprevisto, y además efectivamente lo ha erogado para realizar tales reparaciones.</p> <p>Además, dicho cálculo desconoce las afectaciones que se han hecho al Monto de Imprevistos durante la ejecución del Contrato, en especial entre los años 2018 y 2019.</p> <p>Y en todo caso, con la solicitud de la Cláusula Penal Resarcitoria no es procedente la solicitud de perjuicios adicionales, en los términos de la Ley Civil y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia.</p>

<p>Daño emergente correspondiente a las erogaciones patrimoniales realizadas para atender las solicitudes de Mapfre.</p>	<p>COP \$1.222.234.185</p>	<p>Todas las actividades relacionadas por INMOVAL en la Tabla No. 8 que discrimina este concepto, como prueba de las supuestas erogaciones que ahora pretende reclamar a MAPFRE, se refieren precisamente a aquellas obras que en su calidad de arrendador y propietario del Inmueble estaban a su cargo, eran de su única y exclusiva responsabilidad, y que debió realizar en el Inmueble, con oportunidad, pericia, diligencia, cuidado y eficiencia, para evitar la materialización de riesgos como efectivamente ocurrió con la inundación del 2 de julio de 2023, la cual no fue imprevisible, sino todo lo contrario, venía siendo una situación advertida, requerida y cuestionada por MAPFRE ante la dilación de INMOVAL en su iniciación pese a la urgencia manifestada y la frecuencia cada vez mayor de las filtraciones, impidiendo cada vez más el goce pleno e ininterrumpido del Inmueble. De manera que, dichas erogaciones pretendidas como perjuicios a título de daño emergente no solo eran una obligación de INMOVAL en virtud del Contrato de Arrendamiento y lo acordado en las Actas de Comité, sino que además se causaron única y exclusivamente como consecuencia de su propio actuar (el de INMOVAL).</p> <p>En todo caso, con la solicitud de la Cláusula Penal Resarcitoria no es procedente la solicitud de perjuicios adicionales, en los términos de la Ley Civil y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia.</p>
<p>Costos financieros generados frente a entidades financieras debido al impago de los cánones mensuales de arrendamiento a cargo de Mapfre</p>	<p>COP \$166.055.579</p>	<p>Como quiera que el impago de los cánones mensuales de arrendamiento a cargo de Mapfre son la causa de los supuestos costos financieros que INMOVAL tuvo que asumir ante entidades financieras, y que la razón de dichos impagos fue la terminación con justa causa del Contrato de Arrendamiento por parte de MAPFRE, como consecuencia del</p>

		<p>incumplimiento grave INMOVAL de sus obligaciones, y en particular, por no atender oportunamente los llamados de MAPFRE respecto a la impermeabilización del Edificio, y luego iniciar su ejecución no solo tardíamente, sino sin la debida planeación, pericia y negligencia requerida para ello; es evidente que la estimación de dicho rubro no tiene cabida en el presente proceso, así como tampoco ningún otro que tenga relación con hechos posteriores a la terminación del Contrato de Arrendamiento, cuya causa, se reitera, fue justa y atribuible única y exclusivamente a INMOVAL, además en perjuicio de los intereses de MAPFRE, causándole daños y perjuicios conforme se encuentran acreditados en la Demanda Inicial y se demostrarán en el proceso.</p> <p>En todo caso, con la solicitud de la Cláusula Penal Resarcitoria no es procedente la solicitud de perjuicios adicionales, en los términos de la Ley Civil y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia.</p>
<p>Valor equivalente al impuesto al valor agregado -IVA- que Inmoval declaró y pagó ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) para las facturas de arrendamiento que mensualmente llegan a Mapfre.</p>	<p>COP \$400.973.588</p>	<p>Tampoco es razonado el supuesto perjuicio por los valores declarados y pagos por INMOVAL a la DIAN por concepto del IVA de las facturas de arrendamiento emitidas a MAPFRE, pues es responsabilidad exclusiva de INMOVAL en la causación del IVA de dichas facturas emitidas al no corresponder a servicios efectivamente prestados en los términos del artículo 772 del Código de Comercio. La decisión de INMOVAL de continuar facturando a MAPFRE un servicio cuya ejecución fue imposible continuar y cumplir desde el 2 de julio de 2023, tal y como INMOVAL mismo lo reconoció al emitir una nota de crédito por la factura emitida a MAPFRE por el canon de dicho mes y al ofrecerle otro lugar donde su personal pudiese trabajar, atender al público y en general operar,</p>

		<p>y pese a la notificación de terminación del Contrato de Arrendamiento desde el 7 de julio de 2023 y la consecuente posición de MAPFRE de rechazar todas y cada una de las facturas que le fueron emitidas desde entonces no existiendo razón para ello, es un hecho atribuible únicamente a INMOVAL, de manera que los efectos adversos que dicha decisión trae consigo, como la declaración y pago del IVA no le competen a MAPFRE, sino al mismo INMOVAL.</p> <p>En todo caso, con la solicitud de la Cláusula Penal Resarcitoria no es procedente la solicitud de perjuicios adicionales, en los términos de la Ley Civil y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia.</p>
<p>Valor equivalente a los intereses de mora generados en relación con el impago del impuesto al valor agregado -IVA- que Inmoval declaró y pagó ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN).</p>	<p>COP \$38.456.137</p>	<p>Con fundamento en la objeción anterior, se reitera que INMOVAL desconoce que es la única y exclusiva causante de los intereses de mora generados por el impago del IVA como perjuicio ante la DIAN, por causar facturas que no corresponden a servicios efectivamente prestados en los términos del artículo 772 del Código de Comercio, pues las facturas libran y entregan por el prestador del servicio a su respectivo beneficiario, y en este caso, desde el 2 de julio de 2023 dicho beneficiario no existe dada la terminación del Contrato de Arrendamiento por el incumplimiento grave de INMOVAL de sus obligaciones, impidiendo a MAPFRE el goce del Inmueble en los términos acordados; en otras palabras, porque a INMOVAL le fue imposible seguir prestando y beneficiando a MAPFRE de su servicio.</p> <p>En todo caso, con la solicitud de la Cláusula Penal Resarcitoria no es procedente la solicitud de perjuicios adicionales, en los términos de la Ley Civil y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia.</p>

De acuerdo con lo anterior, se insiste en que cada uno de los conceptos descritos por INMOVAL como perjuicios, corresponden a hechos que no han tenido realización, sino especialmente porque no hay ninguna relación causal entre MAPFRE y esos supuestos daños o costos o pagos indebidos de impuestos y menos de réditos, ya que nada de ello se ha causado ni es cierto, o su ocurrió fue por culpa exclusiva de INMOVAL.

De manera que pese a la expresión de que INMOVAL hace una estimación supuestamente "de manera razonada", se replica semejante aseveración empezando porque afirma, sin ser cierto, que supuestamente la CONVOCANTE le adeudaría a ella, la suma de \$21.973.334.679 M/CTE, y ya que no hay ningún derecho de crédito que pueda exhibir la demandada para reputarse así misma acreedora de MAPFRE, y en segundo lugar porque esa cifra la descompone con yerros fácticos, premisas falsas y sofismas, que resultan insostenibles e improbables.

IV. SOBRE LA OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO DE LA DEMANDA

Ante la objeción al juramento estimatorio de la Demanda Reformada formulado por la Convocada, dado que el término de 5 días para pronunciarse no opera de manera automática, sino que debe ser concedido por el H. Tribunal (artículo 206 del C.G.P., inciso segundo), me reservo el derecho de aportar o solicitar pruebas adicionales y relativas a dicha objeción, una vez el H. Tribunal ordene que se surta el traslado respectivo, como lo prevé la ley, en concordancia con las normas de los artículos 96 y 97 del C.G.P.

V. OPOSICIÓN AL DECRETO DE PRUEBAS

Me opongo al decreto de algunas pruebas solicitadas en la Demanda por las razones que se exponen:

- A. Documentales:** Conforme lo expuesto en los numerales del 72 al 87 me opongo a la solicitud de decreto, práctica y valoración de los medios de prueba consistentes en las pruebas documentales No. 55 y 56 – al igual que todos los anexos contenidos en esos documentos- toda vez que sobre ellos existe una reserva legal conforme el numeral 4 del artículo 4 de la Ley 2220 de 2022.
- B. Testimonio del señor Pablo Andrés Jackson Alvarado:** Me permito oponerme al decreto de dicha prueba, teniendo en consideración que el señor Pablo Andrés Jackson Alvarado ostenta el cargo de Gerente General de las compañías CREDIMAPFRE S.A.S y MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES S.A.S., por lo que la prueba es inconducente teniendo en cuenta que tiene la condición de representante legal de dos sociedades que componen la parte Convocante conforme los artículos 198 y subsiguientes del C.G.P.

- C. Solicitud de exhibición de documentos en cabeza de Mapfre:** Me opongo a la solicitud de los documentos cuya exhibición se pretenden en los numerales del 4 al 8 en la prueba E solicitada por INMOVAL en la Contestación a la Demanda Reformada sobre el relacionamiento, si es que existe, de MAPFRE con cualquier corredor o bróker inmobiliario que hubiere adelantado para el arrendamiento del Edificio Torre 92 + PH o con Mint Management S.A.S., Arame S.A.S., Promoinvertir S.A.S., Inversiones Montanel S.A.S., Soleo Capital S.A.S., Inversiones Ovalle & Cía S. en C., Espartillal S.A.S., Noki S.A.S., Savegal Inmobiliaria S.A.S., RLU y Cía S.A.S., Edificio Torre 92 + PH, MAS Developers S.A.S., pues son impertinentes, y no aportan a la Litis, al buscar probar un hecho inocuo para los fines perseguidos dentro del proceso, dado que no es objeto de controversia la ubicación actual de MAPFRE y la Convocada no cumplió con la carga de remitir los derechos de petición del artículo 78 y 173 del C.G.P.
- D. Solicitud de exhibición de documentos en cabeza de terceros:** Me opongo a la solicitud de los documentos cuya exhibición se pretenden en la prueba F solicitada por INMOVAL en la Contestación a la Demanda Reformada a las sociedades MAS DEVELOPERS S.A.S., Mint Management S.A.S., Arame S.A.S., Promoinvertir S.A.S., Inversiones Montanel S.A.S., Soleo Capital S.A.S., Inversiones Ovalle & Cía S. en C., Espartillal S.A.S., Noki S.A.S., Savegal Inmobiliaria S.A.S., RLU y Cía S.A.S. pues es impertinente, y no aportan a la Litis, al buscar probar un hecho inocuo para los fines perseguidos dentro del proceso, dado que no es objeto de controversia la ubicación actual de MAPFRE y la Convocada no cumplió con la carga de remitir los derechos de petición del artículo 78 y 173 del C.G.P.
- E. Dictamen de contradicción financiero:** La Convocada improcedente y prematuramente anuncia dictamen de contradicción financiero ante un peritazgo que aún no han sido **presentado** por MAPFRE, es decir se está ejerciendo una contradicción a una prueba que aún no existe dentro del proceso y por sustracción de materia no es procedente su petición ya que no puede hablarse a esta altura de evidenciar falencias técnicas o supuestos de hecho equivocados. Lo cual es solo una muestra evidencia de la manera pertinaz en la que la CONVOCADA ha actuado antes y después de iniciado este arbitraje, negando *per se* la verdad solo porque la CONVOCANTE la señala, lo cual respetuosamente es contrario al deber de lealtad procesal y evidencia un obrar arbitrario y lleno de subjetividades de la contraparte.

En este punto, debo señalar que los términos procesales son perentorios (artículo 117 del C.G.P.) y las oportunidades probatorias regladas (artículo 173 del C.G.P.), por lo que ciertamente no puede la Convocada anticiparse con una prueba para contradecir un peritazgo que aún no existe y cuando el artículo 228 del C.G.P. es expreso en señalar **la oportunidad** para solicitar los dictámenes de contradicción, en consecuencia, la contradicción no se puede formular antes ni después de iniciado y después de vencido el término respectivo de la oportunidad que establece el legislador para el cumplimiento de determinada actuación.

F. **Juramento estimatorio como medio de prueba de la excepción de compensación:** Me opongo al decreto de dicha prueba, pues si bien el suscrito no cuestiona que el juramento estimatorio tiene la naturaleza de un medio de prueba, lo cierto es que el mismo es propio del ejercicio del derecho de acción, no vía excepción, pues el artículo 206 del C.G.P. es expreso en señalar que *“quién pretenda el reconocimiento”* lo que implica que debe existir una pretensión relativa a dicho reconocimiento, por lo cual es improcedente formularlo vía contestación de la demanda.

En gracia de discusión, dicho juramento estimatorio es el mismo formulado en la Demanda en Reconvención de la cual ya se describió traslado el 14 de mayo de 2024 una vez fue admitida la Demanda en Reconvención, por lo que es un único medio de prueba que ya se practicó y objetó oportuna y adecuadamente por MAPFRE en el proceso; respecto de lo cual, en todo caso, se reitera lo siguiente:

- (1) En primer lugar, INMOVAL supone que existe un incumplimiento contractual de MAPFRE por lo que todas las pretensiones económicas señaladas en el juramento estimatorio no son imputables en ninguna medida a la Convocante, lo que de suyo las hace improcedentes.
- (2) Sin perjuicio de ello, la Convocada **pretende acumular cláusulas penales sancionatorias**, lo que cual es abiertamente inconstitucional y contrario a derecho, pues implicaría varias sanciones a MAPFRE por un mismo supuesto incumplimiento.
- (3) De la mano con ello, es improcedente la acumulación de intereses moratorios con cláusulas penales, pues precisamente ambos conceptos tienen naturaleza resarcitoria, y reitero, por expresa disposición constitucional no puede sancionarse dos o más veces por los mismos hechos.
- (4) Sin perjuicio de ello, los intereses solicitados no tienen sustento alguno, pues no existe mora por parte de MAPFRE y, ante la inexistencia de mora, no es posible la causación de intereses moratorios.
- (5) El cálculo de los cánones adeudados (por ende, de los intereses y de la cláusula penal) no corresponde al valor vigente a la época de los hechos, máxime si en el juramento estimatorio no se desagrega su valor mensual.
- (6) No existió una supuesta apropiación del monto de imprevistos.
- (7) No se precisa a qué se refiere INMOVAL con daño emergente por *“erogaciones patrimoniales realizadas para atender solicitudes de MAPFRE”* estimación **abstracta y ambigua** que ciertamente debió ser detallada y precisada en el marco del juramento estimatorio.
- (8) No se señala puntualmente cuáles son los supuestos costos financieros de entidades financieras por el supuesto impago de MAPFRE, lo cual en todo caso es un perjuicio indirecto que en absoluto debe ser asumido por MAPFRE.

- (9) Los pagos de obligaciones tributarias no tienen relación alguna con MAPFRE ni con las obligaciones del Contrato, por lo que son perjuicios indirectos que no pueden ni deben ser objeto de reconocimiento.

VI. PRUEBAS

(1) Dictamen pericial financiero y contable.

Anuncio que me valdré de dictamen financiero y contable con el objeto de, entre otros aspectos, determinar desde la práctica financiera y contable el total de reparaciones realizadas por MAPFRE al Edificio hasta la fecha de terminación del Contrato de Arrendamiento, y por INMOVAL hasta la fecha de presentación del Dictamen, para así demostrar que las reparaciones no podían ser soportadas por el Monto de Imprevistos, que este último era insuficiente más allá de si estaba destinado para tales gastos, y que con posterioridad a la fecha prevista por INMOVAL en la que se suponía terminaría las labores de reparación e impermeabilización de la cubierta, siguió pagando a proveedores y terceros obras y elementos asociados a tales labores, determinando el valor efectivamente pagado a la fecha para ello.

Además, el Dictamen Financiero demostrará y calculará, la Cláusula Penal objeto de reclamación, los daños y perjuicios, así como su cuantía, ocasionados a la DEMANDANTE por los hechos, omisiones y demás incurridos por la DEMANDADA, incluida la inundación y los eventos al 2 de julio de 2023, identificándolos y cuantificándolos.

Para la práctica y aportación de este peritazgo, informo que es imposible presentarlo junto con este escrito, y por eso lo anuncié en la manera indicada en el artículo 227 citado, dado que para su confección se requiere por lo menos 30 días hábiles contados a partir de la exhibición de documentos solicitada en la Demanda Reformada que se requieren para su confección, y a que en todo debe continuarse con el recaudo de la información *in situ*, sobre los diversos conceptos que han demandado y están demandado día a día erogaciones adicionales por parte de mi procurada, al igual que por concepto de los pagos que se vio obligada a efectuar, desde el 2 de julio de 2023 y sucesivamente, para la reubicación de su personal en distintas locaciones, suministro de materiales requeridos para su labor, celebración de diversos convenios o contratos para el empleo de áreas o zonas de trabajo o Coworking, adquisición sucesiva de elementos, muebles, equipos, archivos, mesas, Etc., para la adaptación de puestos de trabajo, gastos para la conservación del edificio relativos a la seguridad del mismo y pago de servicios públicos, debido a la renuencia de la DEMANDADA a recibir el INMUEBLE, para desinstalar y trasladar equipos, divisiones, Etc., contratación de prestadores de servicios y profesionales de diversas disciplinas, para presentar solicitudes o reclamos de indemnización de perjuicios a las compañías de seguros, por los daños y averías del mobiliario, equipos, archivos, mesas, Etc.; así como por los demás conceptos, interrogantes o puntos sobre los que la experticia debe pronunciarse, indicados en la Demanda Reformada, entre ellos, los siguientes:

- (1) Valor de las adecuaciones, necesarias debido a la imposibilidad de usar y gozar el INMUEBLE, para suplir las oficinas, en principio provisionalmente, y una vez fue posible hacer el desmonte o traslado, respecto de las divisiones de vidrio, los cielos rasos, los tapetes, Etc.
- (2) Valor de las reparaciones de mobiliario de oficinas y el remplazo de los que se perdieron por daños causados por la inundación, incluyendo, pero no limitándose a escritorios, mesas, asientos, divisiones, equipos, archivadores.
- (3) Valor por la compra de equipos como monitores, teclados y mouse que fueron objeto de daños irreparables con ocasión de la inundación que ha tenido que erogar la DEMANDANTE.
- (4) Valor por la adquisición de nuevos equipos de tecnología dado que en el edificio se contaba con una WISE con conexión fija que debió suplirse, incluyendo, pero no limitándose a, computadores.
- (5) Valor o precio que se ha erogado para pagar los servicios de los espacios o zonas de trabajo o de Coworking, brindados por terceros especializados, requeridos para el desarrollo de la labor de los diversos equipos que los usan alternadamente dada la limitación de las áreas, para procurar la continuidad de las operaciones y las actividades de la empresa, para lo cual se ha tenido que acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia, porque no se puede hacer ningún cambio sin que ese órgano de supervisión verifique que es adecuado y para la atención de los consumidores o usuarios.
- (6) Valor de horas extras que la DEMANDANTE ha tenido que pagar a su personal de tecnología e informática, para las adecuaciones, traslados e instalaciones de los equipos.
- (7) Valor o precio que se ha erogado para pagar servicios de alquiler de sala para reuniones comerciales.
- (8) Costo en que deberá incurrirse para el traslado del Data Center, su adecuación y acondicionamiento, así como del nuevo cuarto de UPS, una vez la DEMANDANTE cuente con un lugar definitivo para el ejercicio de sus actividades.
- (9) Valor por el deducible que se debió pagar a la aseguradora CHUBB con ocasión de la afectación de la póliza.
- (10) Valor de los perjuicios patrimoniales derivados del no uso y goce del Inmueble por parte de Mapfre hasta su terminación dentro del plazo pactado (septiembre de 2026).
- (11) Valor el daño emergente y lucro cesante ocasionado con el incumplimiento de INMOVAL, incluyendo el nuevo canon de arrendamiento que debe asumir MAPFRE en la nueva ubicación donde se encuentra.
- (12) Valor del Monto de Imprevistos que debía estar disponible para marzo de 2023, teniendo en cuenta las afectaciones realizadas a dicho Monto de Imprevistos y las reparaciones realizadas por MAPFRE con cargo a dicho Monto de Imprevistos.
- (13) Valor de las mejoras y mantenimientos realizados por MAPFRE al Edificio desde el inicio del Contrato hasta su terminación.
- (14) Con base en la contabilidad e información financiera de INMOVAL, valor de las reparaciones que ha realizado a la cubierta entre los años 2023 y 2024, indicando a que proveedores les ha pagado y por qué concepto.

Se solicita la exhibición y colaboración de la Convocada para suministrar la información necesaria para presentar dicha experticia en los términos del artículo 233 del C.G.P.

Lo anterior es pertinente, conducente y útil, no solo para determinar desde el punto de vista financiero los perjuicios patrimoniales sufridos por MAPFRE como consecuencia del incumplimiento de INMOVAL y en general del grave embarazo sufrido al uso y goce del Inmueble, sino a su vez para evidenciar que el Monto de Imprevistos ya se había afectado en diversas obras en años anteriores, sin que la obra pudiese asumirse con cargo a dicho Monto, más allá de si contractualmente su destinación se había acordado para las labores en cuestión, por lo que el incumplimiento de INMOVAL era inexcusable -sin perjuicio de que las Actas expresamente señalaron que la impermeabilización estaría a cargo de INMOVAL- así como para determinar el valor exacto que MAPFRE tuvo y ha tenido que erogar en mejoras y mantenimientos realizados al Edificio, que INMOVAL convenientemente olvida mencionar en su contestación.

Para la práctica y aportación de este peritazgo, se reitera la imposibilidad de presentarlo en esta oportunidad, y por eso se anuncia en la manera indicada en el artículo 227 citado, dado que para su confección se requiere por lo menos 30 días hábiles contados a partir de la exhibición de documentos solicitada a INMOVAL que se requieren para su confección

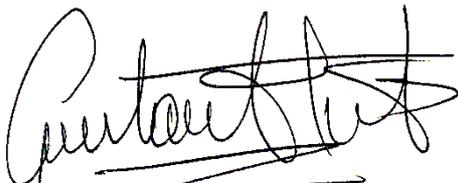
VII. SOLICITUD

En virtud de los argumentos expuestos a lo largo del presente escrito, de manera respetuosa me permito solicitarle al H. Tribunal lo siguiente:

PRIMERO: Declarar no probadas todas y cada una de las excepciones de mérito formuladas por INMOVAL, por carecer de sustento fáctico y jurídico.

SEGUNDO: Condenar en costas a INMOVAL.

Atentamente,



GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA

C.C. N° 19.395.114 de Bogotá

T.P. N° 39.116 del C. S. de la J.