

Honorables Árbitros

GABRIELA MONROY TORRES – PRESIDENTE -

ARTURO SOLARTE RODRÍGUEZ

ANTONIO ALJURE SALAME

CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACIÓN DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE

BOGOTÁ D.C.

REF.: Proceso Arbitral 145620

Tribunal arbitral promovido por MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A., MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A., CREDIMAPFRE S.A.S. y MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES S.A.S. contra el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL representado y administrado por CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.

ASUNTO: CONTESTACIÓN DEL LLAMAMIENTO EN GARANTÍA PRESENTADO POR INMOVAL

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 representante judicial de **LEXIA ABOGADOS SAS** quien a su vez funge como apoderado de **ZURICH COLOMBIA SEGUROS S.A.** (en adelante, “Zurich”), conforme el poder que fue conferido **NELLY RUBIELA BUITRAGO LÓPEZ**, mayor y domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con la Cédula de Ciudadanía número 52.190.654 de Bogotá, actuando en calidad de Representante Legal para Asuntos Judiciales, Extrajudiciales y Administrativos de **ZURICH**, con el debido respeto acudo ante su despacho para **CONTESTAR EL LLAMAMIENTO EN GARANTÍA PRESENTADO POR INMOVAL**

Para facilitar el entendimiento y estructura de esta contestación, me permito presentar la siguiente tabla de contenido:

TABLA DE CONTENIDO

I.	OPORTUNIDAD DE LA CONTESTACIÓN DEL LLAMAMIENTO EN GARANTÍA Y SU SUBSANACIÓN	2
II.	CONSIDERACIONES PRELIMINARES: EL ENTENDIMIENTO Y ALCANCE DE LAS PRETENSIONES DEL LLAMAMIENTO EN GARANTÍA.....	2
III.	PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES DEL LLAMAMIENTO EN GARANTÍA.....	3
IV.	PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS DEL LLAMAMIENTO EN GARANTÍA	4
V.	EXCEPCIONES DE MÉRITO CONTRA EL LLAMAMIENTO EN GARANTÍA.....	5
A.	INEXISTENCIA DE SINIESTRO Y AUSENCIA DE COBERTURA BAJO LA PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL.....	5
1.	Delimitación del riesgo asegurado y su naturaleza jurídica.....	5
2.	Del acuerdo conciliatorio y sus efectos jurídicos.....	5
3.	Inexistencia de siniestro bajo la Póliza No. LRCG-73818397	6
4.	Improcedencia del llamamiento en garantía	7
B.	FALTA DE LEGITIMACIÓN POR PASIVA DE ZURICH PARA COMPARECER AL PROCESO..	7
C.	INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO DE INMOVAL Y EVIDENCIA DE INCUMPLIMIENTOS CONTRACTUALES POR PARTE DE MAPFRE	8
D.	EXCEPCION DE CONTRATO NO CUMPLIDO POR PARTE DEL LLAMANTE EN GARANTÍA	11
E.	LA LEY Y EL CONTRATO DE SEGUROS EXCLUYEN LA RESPONSABILIDAD Y LA INDEMNIZACIÓN CUANDO LOS RIESGOS Y PERJUICIOS DERIVAN DE LA CULPA EXCLUSIVA DE LA VÍCTIMA ...	12

F.	APLICACIÓN DEL LÍMITE DEL VALOR ASEGURADO.....	13
G.	APLICACIÓN DE LA FIGURA DE COMPENSACIÓN.....	14
H.	APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE PROPORCIONALIDAD.....	14
I.	REDUCCIÓN DE LA DEUDA Y CONCURRENCIA DE CULPAS.....	16
J.	CUALQUIER OTRA EXCEPCIÓN PROBADA QUE OFICIOSAMENTE DEBA DECLARARSE	16
VI.	CONCLUSIONES.....	16 ¡Error! Marcador no definido.
VII.	PRUEBAS.....	16
VIII.	NOTIFICACIONES.....	16 1916

I. OPORTUNIDAD DE LA CONTESTACIÓN DEL LLAMAMIENTO EN GARANTÍA Y SU SUBSANACIÓN

Mediante Auto No. 20 del de diciembre de 2024 y notificado por correo electrónico el 3 de diciembre del mismo año, el Tribunal de Arbitramento resolvió confirmar el auto no. 18 del 30 de octubre de 2024 que admitió el llamamiento en garantía presentado por Inmoval contra mi representada y ordenó correr traslado por el término de 20 días hábiles para contestar el mismo.

En consecuencia, el plazo para contestar el llamamiento inició el 4 de diciembre de 2024 y vence el 2 de enero de 2025, por lo cual el presente escrito se presenta oportunamente.

II. CONSIDERACIONES PRELIMINARES: EL ENTENDIMIENTO Y ALCANCE DE LAS PRETENSIONES DEL LLAMAMIENTO EN GARANTÍA

Las pretensiones del llamamiento en garantía formulado por INMOVAL se centran fundamentalmente en obtener de ZURICH el reembolso o indemnización de cualquier suma a la que eventualmente sea condenada a pagar en favor de MAPFRE dentro del presente trámite arbitral y con ocasión de la demanda y reforma de la misma presentada por Mapfre. Sin embargo, estas pretensiones carecen de vocación de prosperidad al analizarlas a la luz de la cobertura otorgada por la Póliza No. LRCG-73818397 y los acontecimientos procesales recientes.

En efecto, la póliza expedida por ZURICH tiene como objeto exclusivo otorgar cobertura para eventos de responsabilidad civil extracontractual por lesiones, muerte y/o daños materiales a terceros, excluyendo expresamente en su numeral 2.1.28 "(...) las responsabilidades provenientes del incumplimiento de obligaciones contractuales, cuando dicho incumplimiento no haya producido la muerte o el menoscabo de la salud de terceros, o el deterioro o la destrucción de bienes propiedad de los mismos". Esta delimitación del riesgo asegurado cobra especial relevancia en el presente caso, considerando que MAPFRE, mediante memorial del 8 de octubre de 2024, desistió expresamente de todas las pretensiones de naturaleza extracontractual que inicialmente había formulado en su demanda reformada, desistimiento que fue debidamente aceptado por el Tribunal mediante Auto No. 21 del 2 de diciembre de 2024.

Resulta fundamental destacar que el desistimiento de MAPFRE fue consecuencia directa del acuerdo conciliatorio celebrado el 20 de septiembre de 2024 con ZURICH, mediante el cual se resolvieron de manera definitiva todas las reclamaciones relacionadas con daños de naturaleza extracontractual que pudieran estar amparados bajo la Póliza No. LRCG-73818397. Allí se dijo:

PRIMERO. OBJETO: El objeto del presente acuerdo consiste en resolver en forma plena, integral y definitiva las diferencias pasadas, presentes y futuras entre Las Partes, según la solicitud de conciliación hecha por la primera, derivada(s) del contrato de seguro que consta en la Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil por Lesiones, Muerte y/o Daños Materiales a Terceros No. LRCG-73818397 mencionada y en sus anexos, que pudiere resultar o resulte o sea consecuencia directa o indirecta de (i) los hechos expuestos por MAPFRE en la solicitud de conciliación interpuesta contra ZURICH en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá; y (ii) los hechos cuya naturaleza sean de responsabilidad civil, comercial o de cualquier índole extracontractual y se encuentren expuestos por MAPFRE en la reforma de la demanda arbitral presentada contra INMOVAL; (iii) los hechos expuestos por Inmoval en la

demanda de reconvencción o en su eventual reforma. La presente conciliación tiene por fin, además, prevenir la iniciación de cualquier nueva solicitud de conciliación o la instauración de un proceso judicial, o de cualquier otra naturaleza, contra ZURICH, originado en dicho contrato de seguro o en los hechos mencionados o en cualquier relación existente entre ellas fundada en tales hechos, y prevenir que como consecuencia de las eventuales decisiones que llegaren a adoptarse dentro del trámite arbitral No. 145620, MAPFRE pretenda, reclame o pida judicial o extrajudicialmente a ZURICH una indemnización afectando la mencionada Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil por Lesiones, Muerte y/o Daños Materiales a Terceros No. LRCG-73818397.

Adicionalmente, Mapfre y Zurich convinieron expresamente que

“Para total claridad, es interés de LAS PARTES dejar constancia y convenir que en el trámite arbitral no. 145620 se deberán resolver las diferencias ajenas a este acuerdo y originadas entre MAPFRE e INMOVAL, directamente relacionadas con: (i) el contrato de arrendamiento suscrito entre MAPFRE e INMOVAL; (ii) la terminación unilateral del referido contrato de arrendamiento; (iii) la resolución del Contrato por incumplimiento; (iv) la mora de recibir el inmueble por parte de INMOVAL; (v) la terminación del Contrato por afectación material del bien arrendado o embarazo prolongado en su disfrute; (vi) la terminación o rescisión del contrato por afectaciones sobrevinientes que limitan su disfrute o por vicios redhibitorios; (vii) la restitución del inmueble a INMOVAL y los efectos de la mora de esta en recibirlo; (viii) la reclamación del pago de la cláusula penal; (ix) las declaratorias de incumplimientos de o atribuibles a INMOVAL; (x) cualquier asunto derivado de la demanda de reconvencción de INMOVAL, (xi) las pretensiones / excepciones consecuenciales y/o conexas a los asuntos antes indicados. Es claramente entendido que la presente conciliación comprende únicamente pretensiones de Mapfre, contenidas en la solicitud de conciliación y en la reforma de la demanda arbitral presentada por ella -ventilada por esta en el proceso arbitral-, relacionadas con daños o perjuicios atribuibles a una responsabilidad civil, comercial o de cualquier naturaleza, de índole o carácter extracontractual y, además, cualquier pretensión con la que se pretenda afectar en cualquier forma la Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil Extracontractual por Lesiones, eventualmente Muerte y/o Daños Materiales a Terceros No. LRCG-73818397.”

Este acuerdo, que tiene efectos de cosa juzgada conforme al artículo 64 de la Ley 2220 de 2022, implica que no existe legitimación en la causa para vincular a ZURICH al presente trámite arbitral, pues la póliza expedida se circunscribe exclusivamente a daños extracontractuales, los cuales fueron objeto de conciliación y posterior desistimiento por parte de MAPFRE.

Por lo anterior, las pretensiones del llamamiento en garantía carecen manifiestamente de vocación de prosperidad dado que: (i) las pretensiones de naturaleza extracontractual que podrían haber estado cubiertas por la póliza ya fueron conciliadas y desistidas, con efectos de cosa juzgada; y (ii) las pretensiones contractuales que subsisten en el proceso están expresamente excluidas de la cobertura otorgada.

III. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES DEL LLAMAMIENTO EN GARANTÍA

Me pronuncio sobre las pretensiones formuladas por INMOVAL en el llamamiento en garantía, en el siguiente orden:

A la Pretensión Primera: No me opongo.

A la Pretensión Segunda: Me opongo a que se condene a ZURICH COLOMBIA SEGUROS S.A. al pago de cualquier monto en que resultare eventualmente condenado INMOVAL dentro del presente trámite arbitral, por cuanto:

(i) Las pretensiones de naturaleza extracontractual que inicialmente podrían haber estado amparadas bajo la póliza, fueron objeto de conciliación entre MAPFRE y ZURICH mediante acuerdo del 20 de septiembre de 2024, el cual tiene efectos de cosa juzgada.

(ii) Como consecuencia de dicho acuerdo conciliatorio, MAPFRE desistió expresamente de todas las pretensiones de naturaleza extracontractual mediante memorial del 8 de octubre de 2024,

desistimiento que fue aceptado por el Tribunal mediante Auto No. 21 del 2 de diciembre de 2024.

(iii) Las únicas pretensiones que subsisten en el proceso son de naturaleza contractual, las cuales están expresamente excluidas de la cobertura otorgada por la Póliza No. LRCG-73818397.

(iv) No existe legitimación en la causa para vincular a ZURICH al presente trámite arbitral, pues la póliza expedida se circunscribe exclusivamente a daños extracontractuales que ya fueron conciliados y desistidos.

A la Pretensión Tercera: Me opongo a la condena en costas y agencias en derecho a favor de INMOVAL, y por el contrario, solicito que sea esta parte quien resulte condenada al pago de las mismas, dado que el llamamiento en garantía resulta manifiestamente improcedente y genera costos innecesarios.

IV. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS DEL LLAMAMIENTO EN GARANTÍA

Me pronuncio sobre cada uno de los hechos formulados en el llamamiento en garantía, así:

Al Hecho Primero: Es cierto que ZURICH COLOMBIA SEGUROS S.A. expidió la Póliza No. LRCG-73818397 para el periodo indicado. Sin embargo, es necesario precisar que dicha póliza tenía como objeto exclusivo amparar la responsabilidad civil extracontractual, excluyendo expresamente la responsabilidad derivada del incumplimiento de obligaciones contractuales.

Al Hecho Segundo: Es cierto que INMOVAL tenía la calidad de tomador y asegurado. Sin embargo, esta condición debe entenderse en el marco del objeto y alcance específico de la póliza, la cual se limitaba a eventos de responsabilidad civil extracontractual.

Al Hecho Tercero: Es cierto que MAPFRE presentó reclamación ante ZURICH el 12 de julio de 2023. Sin embargo, dicha reclamación fue posteriormente objeto de conciliación mediante acuerdo del 20 de septiembre de 2024, el cual tiene efectos de cosa juzgada.

Al Hecho Cuarto: Es cierto que ZURICH respondió la reclamación el 27 de julio de 2023 en los términos señalados.

Al Hecho Quinto: Es cierto. Sin embargo, se aclara que las pretensiones de naturaleza extracontractual incluidas en dicha demanda fueron posteriormente desistidas por MAPFRE como consecuencia del acuerdo conciliatorio celebrado con ZURICH, como consta en el Acta de Conciliación con Código de caso 151525 del 20 de septiembre de 2024 y suscrito ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

Al Hecho Sexto: Es cierto que MAPFRE presentó solicitud de reconsideración el 5 de marzo de 2024, la cual fue debidamente objetada por Mapfre.

Al Hecho Séptimo: Es cierto que MAPFRE presentó solicitud de conciliación ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la CCB.

Al Hecho Octavo: Es cierto.

Al Hecho Noveno: Es cierto que ZURICH manifestó estar en negociaciones con MAPFRE para la conciliación de las pretensiones de naturaleza extracontractual, lo cual efectivamente se materializó mediante acuerdo del 20 de septiembre de 2024.

Al Hecho Décimo: No se trata de un hecho sino de una apreciación subjetiva emitida por el apoderado del llamante en garantía. Cabe adicionar que no es necesario el llamamiento en garantía y de hecho éste constituye un ejercicio abusivo del derecho procesal, dado que (i) Las pretensiones de naturaleza extracontractual que podrían haber estado amparadas bajo la póliza ya fueron conciliadas y desistidas, con efectos de cosa juzgada; y (ii) Las pretensiones contractuales que subsisten en el proceso están expresamente excluidas de la cobertura otorgada por ZURICH.

V. EXCEPCIONES DE MÉRITO CONTRA EL LLAMAMIENTO EN GARANTÍA

A. INEXISTENCIA DE SINIESTRO Y AUSENCIA DE COBERTURA BAJO LA PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL

1. Delimitación del riesgo asegurado y su naturaleza jurídica

El contrato de seguro documentado en la Póliza No. LRCG-73818397 expedida por ZURICH COLOMBIA SEGUROS S.A. constituye un negocio jurídico cuyo alcance y cobertura están específicamente delimitados conforme al artículo 1056 del Código de Comercio. Esta delimitación no es una mera formalidad contractual, sino un elemento esencial que determina el verdadero alcance del amparo otorgado.

La Cláusula Primera del condicionado general de la póliza establece textualmente:

"LA ASEGURADORA SE OBLIGA A PAGAR LOS DAÑOS, ASÍ COMO LOS PERJUICIOS Y DAÑO MORAL CONSECUCIONAL, QUE EL ASEGURADO CAUSE A TERCEROS Y POR LOS QUE ÉSTE DEBA RESPONDER CONFORME A LA LEGISLACIÓN APLICABLE EN MATERIA DE RESPONSABILIDAD CIVIL VIGENTE EN COLOMBIA, POR HECHOS U OMISIONES NO DOLOSAS OCURRIDOS DURANTE LA VIGENCIA DE ESTA PÓLIZA, Y QUE CAUSEN LA MUERTE O EL MENOSCABO DE LA SALUD DE DICHOS TERCEROS, O EL DETERIORO O LA DESTRUCCIÓN DE BIENES PROPIEDAD DE LOS MISMOS, SEGÚN LAS CLÁUSULAS Y ESPECIFICACIONES PACTADAS EN ESTE CONTRATO DE SEGURO."

Adicionalmente, el condicionado de la póliza establece expresamente en su numeral 2.1.28 la exclusión de *"las responsabilidades provenientes del incumplimiento de obligaciones contractuales, cuando dicho incumplimiento no haya producido la muerte o el menoscabo de la salud de terceros, o el deterioro o la destrucción de bienes propiedad de los mismos"*. Esta exclusión resulta fundamental para el caso que nos ocupa, pues delimita claramente que la cobertura no se extiende a reclamaciones derivadas del incumplimiento de obligaciones contractuales.

Esta delimitación del riesgo asegurado encuentra respaldo en la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia que, en sentencia SC5676-2018, ha establecido que *"la diferencia entre responsabilidad contractual y extracontractual no es meramente académica sino que tiene importantes efectos prácticos, particularmente en materia aseguradora, donde determina el verdadero alcance de la cobertura"*.

2. Del acuerdo conciliatorio y sus efectos jurídicos

El 20 de septiembre de 2024, MAPFRE y ZURICH celebraron un acuerdo conciliatorio ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, documentado en el Acta No. 151525. Este acuerdo, que conforme al artículo 64 de la Ley 2220 de 2022 produce efectos de cosa juzgada y presta mérito ejecutivo, resolvió definitivamente las pretensiones de naturaleza extracontractual que pudieran estar amparadas bajo la Póliza No. LRCG-73818397.

Las partes, en ejercicio de la autonomía de la voluntad y del principio de autocomposición, establecieron expresamente en el acuerdo conciliatorio que en el trámite arbitral No. 145620 únicamente se resolverían las pretensiones relacionadas con aspectos contractuales del arrendamiento. El acta conciliatoria estableció textualmente:

"Es el interés de LAS PARTES que en el trámite arbitral no. 145620 se resuelvan diferencias originadas entre MAPFRE e INMOVAL directamente relacionadas con: (i) el contrato de arrendamiento; (ii) la terminación unilateral del contrato de arrendamiento suscrito entre MAPFRE e INMOVAL; (iii) la resolución del Contrato; (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 declaratorias de incumplimiento de INMOVAL del contrato de arrendamiento; (ix) las pretensiones y excepciones consecuenciales y/o conexas a los asuntos antes indicados."

En consecuencia directa de este acuerdo conciliatorio, MAPFRE presentó el 8 de noviembre de 2024 un memorial de desistimiento ante el Tribunal Arbitral, mediante el cual desistió específicamente de aquellas pretensiones que involucraban aspectos de responsabilidad extracontractual, incluyendo:

- La Pretensión Séptima de Condena del Primer Grupo de Pretensiones Principales
- La Pretensión Octava de Condena del Primer Grupo de Pretensiones Principales
- La Pretensión Quinta de Condena del Segundo Grupo de Pretensiones Subsidiarias
- Las Pretensiones Sexta, Séptima y Novena de Condena del Tercer Grupo de Pretensiones Subsidiarias
- La Pretensión Quinta de Condena del Cuarto Grupo de Pretensiones Subsidiarias

El Tribunal Arbitral, mediante Auto No. 21 del 2 de diciembre de 2024, aceptó el desistimiento señalando:

"En vista de lo anterior, bajo los términos del artículo 314 del C.G.P., el Tribunal encuentra que se cumple lo necesario para la aceptación del desistimiento, pues, de manera expresa se señalaron las pretensiones de las que se desiste, sin condicionar tal petición a una calificación por parte del Tribunal. En este sentido, y en consideración a que el desistimiento conlleva la renuncia de las pretensiones, la aceptación por parte del Tribunal tendrá efectos de cosa juzgada frente a estas y el proceso continuará con las pretensiones declarativas y de condena que no fueron desistidas."

La confluencia del acuerdo conciliatorio y el desistimiento aceptado por el Tribunal produce dos efectos jurídicos fundamentales: primero, todas las pretensiones relacionadas con responsabilidad extracontractual que podrían haber estado amparadas bajo la Póliza No. LRCG-73818397 han quedado definitivamente excluidas del debate procesal por efecto de cosa juzgada, tanto por la conciliación (artículo 64 de la Ley 2220 de 2022) como por el desistimiento aceptado (artículo 314 del Código General del Proceso); y segundo, las únicas pretensiones que subsisten en el proceso arbitral son aquellas de naturaleza estrictamente contractual, las cuales están expresamente excluidas de la cobertura otorgada por la póliza según su condicionado numeral 2.1.28.

3. Inexistencia de siniestro bajo la Póliza No. LRCG-73818397

La concurrencia del acuerdo conciliatorio celebrado entre MAPFRE y ZURICH y el posterior desistimiento aceptado por el Tribunal Arbitral configuran una situación jurídica inequívoca: la inexistencia de un siniestro que pueda afectar la Póliza No. LRCG-73818397. Esta conclusión se fundamenta en tres elementos jurídicos fundamentales:

En primer lugar, el acuerdo conciliatorio celebrado entre MAPFRE y ZURICH el 20 de septiembre de 2024 produce plenos efectos de cosa juzgada respecto de todas las pretensiones de naturaleza extracontractual, conforme al artículo 64 de la Ley 2220 de 2022, que establece expresamente: *"El acuerdo conciliatorio hace tránsito a cosa juzgada y el acta de conciliación presta mérito ejecutivo."*

En segundo lugar, el desistimiento presentado por MAPFRE y aceptado por el Tribunal mediante Auto No. 21 del 2 de diciembre de 2024 refuerza esta situación jurídica. Conforme al artículo 314 del Código General del Proceso, el desistimiento aceptado produce los mismos efectos de una sentencia absoluta ejecutoriada respecto de las pretensiones desistidas, que en este caso son específicamente aquellas que involucraban aspectos de responsabilidad extracontractual. Es importante destacar que MAPFRE desistió expresamente de pretensiones que buscaban el reconocimiento de perjuicios patrimoniales por valor de \$4.753.075.668, así como el pago de perjuicios futuros por el no uso y goce de los inmuebles hasta septiembre de 2026, pretensiones que por su naturaleza extracontractual quedaron definitivamente excluidas del debate procesal.

En tercer lugar, como consecuencia directa del acuerdo conciliatorio y el desistimiento, las únicas pretensiones que subsisten en el proceso arbitral son aquellas de naturaleza estrictamente contractual, relacionadas exclusivamente con el contrato de arrendamiento celebrado entre MAPFRE e INMOVAL. Estas pretensiones buscan específicamente: (i) la declaratoria de terminación unilateral del contrato de arrendamiento por incumplimiento del arrendador; (ii) la terminación del contrato por afectación material del bien arrendado bajo el artículo 1986 del Código Civil; (iii) la resolución del contrato por incumplimiento según los artículos 1546 del Código Civil y 870 del Código de Comercio; y (iv) la rescisión del contrato bajo los supuestos del artículo 1990 del Código Civil.

Todas estas pretensiones, por su naturaleza contractual, están expresamente excluidas de la cobertura otorgada por la póliza según su condicionado numeral 2.1.28, que establece textualmente la exclusión de "las responsabilidades provenientes del incumplimiento de obligaciones contractuales."

Esta situación jurídica tiene una consecuencia procesal ineludible: la imposibilidad absoluta de que se produzca una condena por responsabilidad civil extracontractual en el proceso arbitral. Los efectos de cosa juzgada, tanto del acuerdo conciliatorio como del desistimiento aceptado, impiden que las pretensiones de naturaleza extracontractual puedan ser nuevamente objeto de debate. Las únicas pretensiones subsistentes, al ser de naturaleza contractual, están expresamente excluidas de la cobertura de la póliza. Por lo tanto, resulta jurídicamente imposible que se configure un siniestro que pueda afectar la Póliza No. LRCG-73818397.

4. Improcedencia del llamamiento en garantía

El llamamiento en garantía formulado contra ZURICH resulta jurídicamente improcedente al analizar los requisitos fundamentales establecidos en el ordenamiento procesal colombiano.

El artículo 64 del Código General del Proceso exige, como presupuesto básico del llamamiento en garantía, la existencia de un derecho legal o contractual que permita al llamante exigir del llamado el reembolso total o parcial del pago que tuviere que hacer como resultado de la sentencia. Este presupuesto es imposible de configurar en el presente caso, dado que los efectos combinados del acuerdo conciliatorio (artículo 64, Ley 2220 de 2022) y del desistimiento aceptado por el Tribunal (artículo 314, CGP) han producido la extinción definitiva de todas las pretensiones que potencialmente podrían haber estado amparadas por la póliza.

Adicionalmente, el artículo 37 de la Ley 1563 de 2012 exige para el llamamiento en garantía en sede arbitral la existencia de una relación sustancial entre la garantía invocada y el pacto arbitral. Esta conexidad sustancial es inexistente en el presente caso, pues la garantía otorgada por la Póliza No. LRCG-73818397 está limitada a la responsabilidad civil extracontractual, mientras que las únicas pretensiones subsistentes en el proceso son de naturaleza contractual y están expresamente excluidas según el condicionado 2.1.28 de la póliza.

Por lo tanto, mantener el llamamiento en garantía en estas circunstancias contravendría el principio de economía procesal consagrado en el artículo 2 del Código General del Proceso, al mantener vinculada innecesariamente a una parte respecto de la cual es jurídicamente imposible que se produzca una condena amparada por la póliza de seguro.

B. FALTA DE LEGITIMACIÓN POR PASIVA DE ZURICH PARA COMPARECER AL PROCESO

La legitimación en la causa constituye un presupuesto sustancial fundamental que determina la calidad o derecho que tiene una persona para contradecir las pretensiones de la demanda. Como lo ha establecido el Consejo de Estado, *"la legitimación en la causa material solo se estudia si existe o no relación real de la parte demandada o demandante con la pretensión que se le atribuye o la defensa que se hace, respectivamente. En últimas la legitimación material en la causa o por activa o por pasiva es una condición anterior y necesaria, entre otras, para dictar sentencia de mérito favorable"*¹

En el presente caso, Zurich Colombia Seguros S.A. carece manifiestamente de legitimación material en la causa por tres razones fundamentales:

Primero, la naturaleza y alcance de la póliza expedida excluye expresamente la responsabilidad contractual que es materia de este arbitraje. La póliza de responsabilidad civil No. LRCG-73818397 otorga cobertura únicamente para eventos de responsabilidad civil extracontractual. Las pretensiones de este proceso arbitral, en cambio, versan sobre el presunto incumplimiento de un contrato de arrendamiento, materia expresamente excluida de la cobertura. Esta distinción es fundamental pues, como lo ha señalado la jurisprudencia constitucional, *"la legitimación en la causa es un presupuesto de la sentencia de fondo porque otorga a las partes el derecho a que el juez se pronuncie sobre el mérito*

¹ Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Sentencia del 11 de agosto de 2005. C.P. María Elena Giraldo Gómez. Radicación número: 63001-23-31-000-1996-04281-01(15648).

de las pretensiones del actor y las razones de la oposición por el demandado, mediante sentencia favorable o desfavorable"².

Segundo, existe una conciliación previa con efectos de cosa juzgada sobre todos los aspectos extracontractuales derivados de los hechos del 2 de julio de 2023. El Acta de Conciliación No. 151525 del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá resolvió definitivamente cualquier pretensión de naturaleza extracontractual entre Mapfre y Zurich. Como lo ha establecido el Consejo de Estado, *"la legitimación material en la causa alude a la participación real de las personas, por regla general, en el hecho origen de la formulación de la demanda, independientemente de que haya demandado o no, o de que haya sido demandado o no"*³. En este caso, la única participación real de Zurich en los hechos fue como aseguradora de responsabilidad civil extracontractual, asunto ya conciliado.

Tercero, Zurich no es parte del contrato de arrendamiento objeto de controversia ni puede serlo. Como lo ha precisado el Consejo de Estado, *"la legitimación por pasiva es la identidad que tiene la parte accionada con quien tiene el deber de satisfacer el derecho reclamado"*⁴. En este caso, el contrato de arrendamiento celebrado el 19 de septiembre de 2013 entre INMOVAL y Mapfre constituye una relación jurídica bilateral que, por su naturaleza y conforme a los artículos 1495 y 1602 del Código Civil, solo vincula a quienes manifestaron su consentimiento en su celebración.

Recuérdese que, en el contrato de seguro, resulta esencial aplicar el principio de indemnización consagrado en el artículo 1088 del Código de Comercio, el cual establece que dicho contrato tiene como único propósito resarcir el daño real y cierto sufrido por el asegurado. Este precepto prohíbe expresamente cualquier posibilidad de doble reparación o beneficios que excedan el daño efectivamente sufrido, buscando así garantizar el equilibrio patrimonial y prevenir situaciones de pago de lo no debido o enriquecimiento sin justa causa, ambas rechazadas por el ordenamiento jurídico colombiano.

En el presente caso, ya se encuentra formalizada una conciliación que resolvió de manera definitiva las reclamaciones derivadas de los mismos hechos. Este acuerdo tiene efectos extintivos sobre cualquier obligación adicional relacionada con el evento objeto de controversia. Por tanto, pretender ahora una nueva indemnización por vía contractual, además de improcedente, constituye un pago de lo no debido, al carecer de causa jurídica que lo sustente. Este tipo de pretensiones desvirtúan la naturaleza del contrato de seguro, que no debe convertirse en un mecanismo para obtener beneficios adicionales, sino en un instrumento de reparación justa y proporcional al daño causado.

Además, esta situación podría configurar un enriquecimiento sin justa causa, lo que quebrantaría los principios fundamentales que rigen las relaciones jurídicas en la legislación colombiana, al dar lugar a una transferencia patrimonial carente de fundamento legítimo. Este tipo de conductas no solo contravendrían el marco normativo vigente, sino que también distorsionarían la finalidad del contrato de seguro y generarían un desequilibrio patrimonial injustificado.

En consecuencia, cualquier pretensión dirigida a obtener una doble indemnización en este caso debe ser desestimada, pues contraviene el artículo 1088 del Código de Comercio, el principio de indemnización estricta y los principios básicos que sustentan las relaciones contractuales en nuestro ordenamiento jurídico.

C. INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO DE INMOVAL Y EVIDENCIA DE INCUMPLIMIENTOS CONTRACTUALES POR PARTE DE MAPFRE

El artículo 1757 del Código Civil y el artículo 167 del Código General del Proceso establecen inequívocamente que corresponde a quien alega el incumplimiento contractual probar los supuestos de hecho que fundamentan su pretensión.

A su turno, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1077 y 1080 del Código de Comercio, le corresponde al asegurado demostrar la ocurrencia del siniestro y la cuantía de la pérdida, toda vez que

² Corte Constitucional. Sentencia T-416 de 1997, reiterada por la sentencia T-1191 de 2004 y T-799 de 2009.

³ Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Sentencia del 11 de agosto de 2005. C.P. María Elena Giraldo Gómez.

⁴ Consejo de Estado. Sala Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Sentencia de 2019 agosto 28. C.P. Carlos Alberto Zambrano Barrera. Expediente 64152.

el seguro de cumplimiento tiene naturaleza de seguro de daños, se le aplica el principio indemnizatorio, y la indemnización no podrá exceder el daño efectivamente sufrido, el cual debe ser demostrado por el asegurado, hasta concurrencia de la suma asegurada.^{5,6,7}

En el presente caso, Mapfre no solo ha fallado en demostrar el alegado incumplimiento de Inmoval, sino que la evidencia probatoria demuestra que es precisamente Mapfre quien ha incurrido en múltiples y sistemáticos incumplimientos contractuales.

El contrato de arrendamiento objeto de controversia nació de una operación comercial compleja de "Sale and Leaseback", donde el precio de venta del inmueble se determinó específicamente en función del flujo futuro de cánones de arrendamiento. Como consta en las consideraciones del contrato de compraventa: "Que el VENDEDOR decidió vender los inmuebles descritos en los literales A) y B) anteriores, siendo condición esencial de la transacción de adquisición de los inmuebles, que las Partes de manera simultánea con este Contrato, celebren un contrato de arrendamiento por un término inicial mínimo de diez (10) años (...)"⁸. Este vínculo entre el precio de venta y la duración del arrendamiento fue posteriormente ratificado en marzo de 2021, cuando las partes acordaron una reducción del canon específicamente a cambio de la extensión del plazo contractual hasta septiembre de 2026⁹.

Las obligaciones contractuales fueron claramente distribuidas. La cláusula sexta estableció que Mapfre debía: "Usar el inmueble según su destinación y conservarlo en condiciones adecuadas", "Cumplir con las obligaciones de administración, mantenimiento de equipos y reparaciones del Inmueble", y "Llevar a cabo por su cuenta las reparaciones locativas que el Inmueble requiera". Estas responsabilidades se complementaron mediante la cláusula séptima que exigía mantener un "Monto de Imprevistos" disponible para cuando se requiriera su uso.

⁵ Corte Suprema de Justicia, sentencia de 7 de noviembre de 2007, Exp. C-7600131030141999-01083-01, M.P. Jaime Alberto Arrubla. "Es precisamente por efecto de ese carácter indemnizatorio que, acorde con el artículo 1077 ejusdem, le corresponde al asegurado demostrar la ocurrencia del siniestro, así como "la cuantía de la pérdida"; es decir, que al demandar el pago de la indemnización debe probar no solamente los hechos a cuyo amparo estima se configuró el siniestro sino también la naturaleza de los daños padecidos y la extensión de los perjuicios sufridos a raíz de la realización del riesgo asegurado. Significa lo anterior que aquél, al pretender obtener el pago de la indemnización convenida, total o parcial, debe demostrar "ya mediante reclamo extrajudicial o ya por vía judicial, la existencia del daño padecido y su cuantía, pues sólo hasta allá se extiende la responsabilidad de la compañía a quien, por razón de tal vínculo, le corresponde pagar, únicamente en esa medida, los perjuicios derivados para aquél por causa del incumplimiento de las obligaciones del tomador"(sentencia 170 de 21 de septiembre de 2000, exp.#6140)". "...la obligación de indemnizar surge a cargo de la compañía aseguradora únicamente ante la prueba del daño y del monto del perjuicio, y que, por ende, el beneficiario carece derecho a ser indemnizado con base en la prueba del simple incumplimiento del tomador. Por lo mismo, puede decirse que el incumplimiento por parte del obligado, per se, no alcanza a configurar el siniestro contemplado en el artículo 1072 del Código de comercio salvo que, como consecuencia de tal desatención, se produzca un perjuicio real para el asegurado, vale decir, aquel que llegue evidentemente a materializarse en un auténtico desmedro patrimonial para éste.

⁶ Corte Suprema de Justicia, Cas. Civil, sentencia de 30 de julio de 2008, expediente No.11001-3103-036-1999-01458-01. M. P. William Namén. "Por ende, la obligación del asegurador no consiste en pagarle al acreedor-asegurado la suma de dinero que pretenda, sino indemnizarle el daño o perjuicio que, en estrictez, derive del incumplimiento imputable al deudor, que se le demuestre suficientemente y hasta concurrencia, claro está, de la suma asegurada" (cas. civ. 24 de julio de 2006, exp. 0019, cas.civ. 12 de diciembre de 2006 [SC-174-2006], exp. 11001-31-03-035-1998-00853-01).

Y, en torno de la carga probatoria, agrega, "dada su naturaleza jurídica, el beneficiario del seguro de cumplimiento, ante el acaecimiento del siniestro, debe demostrar ante la compañía aseguradora, ya mediante reclamo extrajudicial o ya por vía judicial, la existencia del daño padecido y su cuantía, pues sólo hasta allá se extiende la responsabilidad de la compañía a quien, por razón de tal vínculo, le corresponde pagar, únicamente en esa medida, los perjuicios derivados para aquél por causa del incumplimiento de las obligaciones del tomador."

⁷ Corte Suprema de Justicia. Cas. Civ. de 7 de mayo de 2002. M.P. José Fernando Ramírez Gómez. Exp. 6181 "Tratándose como se anticipó, de una variante de los seguros de daños, que se encuentran sometidos al principio indemnizatorio consagrado por el artículo 1088 del C. de Co., la obligación del asegurador consiste en resarcir al acreedor el daño o perjuicio que deriva del incumplimiento del deudor, hasta concurrencia de la suma asegurada. Bajo tal perspectiva, acaecido el siniestro, con la realización del riesgo asegurado, es decir, con el incumplimiento de la obligación amparada, del cual dimana la obligación del asegurador, incumbe al asegurado demostrar ante el asegurador la ocurrencia del mismo, el menoscabo patrimonial que le irroga (perjuicio) y su cuantía, para que éste a su turno deba indemnizarle el daño padecido, hasta concurrencia del valor asegurado.

A propósito del perjuicio en este tipo de seguro y la prueba del mismo, la Corporación en sentencia de 21 de septiembre de 2000, explicó lo siguiente: "En lo que toca con la carga probatoria sobre el monto de los perjuicios debe decirse que su imposición y satisfacción por el asegurado se explica, de un lado, porque la aseguradora no hace las veces de fiador de deuda ajena, pues asume la propia estipulada en la póliza, de carácter condicional, por supuesto distinta de la que contrajo el deudor del contrato objeto de aseguramiento; y de otro lado, porque, contrario a lo que sostiene la censura, el seguro de cumplimiento de que aquí se trata no es un seguro de valor admitido que permita deducir que el valor de la indemnización a cargo del asegurador es igual al valor asegurado que aparece en la póliza ."

⁸ Escritura Pública No. 2255 del 19 de septiembre de 2013, Notaría 35 del círculo notarial de Bogotá D.C.

⁹ Acta de Conciliación del 1 de marzo de 2021 y Otrosí No. 2 al Contrato de Arrendamiento.

La evidencia demuestra un sistemático incumplimiento de estas obligaciones por parte de Mapfre:

1. Las actas de inspección de Julio Corredor & Cía. documentan múltiples requerimientos de mantenimiento desatendidos desde 2015. Por ejemplo, el acta del 25 de enero de 2017 registra la solicitud de revisar y reparar las baldosas de las cubiertas por encontrarse muy dilatadas, advirtiendo el riesgo de empozamiento de agua¹⁰. Estos requerimientos fueron sistemáticamente rechazados bajo el argumento del "alto costo"¹¹.
2. El manejo del Monto de Imprevistos revela otro incumplimiento significativo. Los correos electrónicos del 22 de septiembre de 2017 y 18 de septiembre de 2018 evidencian que Mapfre reportaba la disponibilidad de COP \$26.607.204¹², fondos que posteriormente negó tener disponibles cuando se requirieron para las reparaciones necesarias^{13 14}.
3. Las filtraciones del 2 de julio de 2023 son consecuencia directa de tres omisiones de Mapfre: la falta de mantenimiento de desagües y canales de bajada, la intervención no autorizada de placas estructurales entre los pisos 2 y 6 para cableado sin la debida reparación, y el incumplimiento en mantener disponible el Monto de Imprevistos.

La pretensión de terminar el contrato contradice frontalmente la cláusula vigésima novena, que estableció condiciones específicas: la terminación procedería solo ante destrucción total del inmueble, mientras que daños superiores al 40% únicamente justificarían una reducción proporcional del canon. El informe técnico del arquitecto Carlos Olivella establece que la afectación apenas alcanzó el 21% del área total¹⁵, porcentaje que ni siquiera justificaría una reducción del canon.

La conducta de Mapfre tras el incidente resulta particularmente reveladora. En lugar de facilitar las reparaciones, impuso restricciones que las obstaculizaban, limitando el acceso del personal técnico exclusivamente al piso 7 y condicionando el acceso a los demás pisos a la aceptación previa de la terminación contractual. Esta conducta contradice el deber de mitigación del daño y evidencia un actuar desleal que raya con la mala fe.

Además, la alegada imposibilidad de uso del inmueble resulta incompatible con las propias actuaciones de Mapfre. Su comunicación a la Superintendencia Financiera del 4 de julio de 2023 informó que mantendría la atención presencial en la "Casa Corredores"¹⁶. Más revelador aún, para mayo de 2023, la compañía ya se encontraba en negociaciones avanzadas con MAS DEVELOPERS S.A.S. para el arrendamiento de espacios en el edificio MAS 92¹⁷, sugiriendo que la decisión de reubicación precedió al incidente.

La Corte Suprema de Justicia ha sido enfática en señalar que los contratos mercantiles tienen como pilar fundamental la confianza entre los contratantes y que las conductas contrarias a la buena fe son particularmente censurables cuando buscan alterar unilateralmente el equilibrio económico de la relación contractual (CSJ, SC, sentencia del 19 de octubre de 1994, exp. 3972).

En el presente caso, Mapfre no solo pretende beneficiarse de la reducción del canon acordada en el Otrosí No. 2 sin honrar su contraprestación de permanencia, sino que además busca ejecutar una terminación prácticamente inmediata en contravención del preaviso de seis meses expresamente pactado.

Esta conducta constituye un claro abuso del derecho que, como ha señalado la Corte Suprema, se configura cuando el titular de un derecho lo ejerce en forma contraria a su finalidad económica y social¹⁸. La pretensión de Mapfre resulta particularmente censurable considerando que las partes habían regulado específicamente las consecuencias de eventuales daños al inmueble, y que la afectación real ni siquiera alcanzó el umbral mínimo que justificaría una reducción del canon.

¹⁰ Acta de inspección de Julio Corredor & Cía. del 25 de enero de 2017.

¹¹ Actas de comité donde consta el rechazo expreso de Mapfre a realizar mantenimientos.

¹² Correos electrónicos del 22 de septiembre de 2017 y 18 de septiembre de 2018.

¹³ Respuesta de Mapfre al Derecho de petición del 5 de octubre de 2023.

¹⁴ Derecho de petición de Inmóvil a Mapfre del 5 de octubre de 2023.

¹⁵ Documento técnico preparado por Carlos Olivella sobre afectación filtraciones edificio Mapfre.

¹⁶ Comunicación a la Superintendencia Financiera de Colombia del 4 de julio de 2023.

¹⁷ Documentación precontractual entre Mapfre y MAS DEVELOPERS S.A.S. de mayo 2023.

¹⁸CSJ, SC, sentencia del 1 de abril de 2003, exp. 6499

Los elementos probatorios analizados demuestran de manera irrefutable la ausencia total de responsabilidad por parte de Inmoval, quien cumplió cabalmente todas sus obligaciones contractuales, ofreció alternativas razonables de mitigación ante el incidente, ejecutó oportunamente las reparaciones necesarias (como lo evidencian las pruebas de estanqueidad del 16 de agosto de 2023) y mantuvo en todo momento una conducta consistente con el principio de buena fe y los compromisos adquiridos en el Otrosí No. 2.

Por el contrario, la conducta de Mapfre revela un patrón sistemático de incumplimientos y actuaciones contrarias a la buena fe contractual. No solo desatendió sus obligaciones básicas de mantenimiento documentadas desde 2015, no mantuvo en los términos contractuales el Monto de Imprevistos que debía estar disponible y realizó modificaciones estructurales no autorizadas que agravaron el impacto de las filtraciones, sino que además obstaculizó las reparaciones necesarias tras el incidente. Más grave aún, pretendió terminar un contrato de más de una década con apenas cuatro días de preaviso mientras mantenía negociaciones paralelas para una reubicación desde mayo de 2023, evidenciando que el incidente fue utilizado como mero pretexto para ejecutar una decisión previamente tomada.

Esta conducta configura no solo un incumplimiento contractual grave sino también un ejercicio abusivo del derecho que pretende alterar unilateralmente la ecuación económica fundamental de la operación de "Sale and Leaseback". El hecho de que la afectación del inmueble (21%) ni siquiera alcanzara el umbral contractualmente establecido (40%) para justificar una reducción del canon, evidencia que la terminación pretendida carece de todo fundamento jurídico y fáctico, constituyendo un intento inaceptable de eludir las obligaciones válidamente adquiridas. La mala fe de Mapfre se hace aún más patente al pretender beneficiarse de la reducción del canon acordada en el Otrosí No. 2 sin honrar su contraprestación de permanencia, revelando una estrategia premeditada para desconocer sus compromisos contractuales bajo el pretexto de un incidente menor causado por sus propias omisiones.

D. EXCEPCION DE CONTRATO NO CUMPLIDO POR PARTE DEL LLAMANTE EN GARANTÍA

La Corte Constitucional, en la sentencia C-269 de 1999 -reiterada en la T-537 de 2009-, señaló que *“al contrato de seguro le es aplicable la excepción de contrato no cumplido y, por lo mismo, lleva implícita la condición resolutoria tácita, propia de esa clase de acuerdos bilaterales”*, lo que ha sido igualmente expresado por la Corte Suprema de Justicia, como puede verse en sentencia del 21 de septiembre de 2000¹⁹, en el sentido de que *“si a la compañía se le formula el reclamo ante el evento del incumplimiento del contratista, se halla en posibilidad de oponerse al pago y establecer su defensa alegando que el tomador no es “legalmente responsable” del incumplimiento de las obligaciones contraídas a raíz de la celebración del contrato de obra”*, afirmación complementada con la manifestación de que *“el asegurador, quien se halla habilitado para proponer las mismas excepciones que hubiera podido oponer el contratante que tomó el seguro”*.

Por otra parte, la Corte Suprema de Justicia, en sentencia de 27 de junio de 2001 – Exp. 6787 –, señaló lo siguiente:

“Por último, en el aspecto de fondo y toda vez que aquí se absolvió a la demandada por mediar el incumplimiento contractual de la sociedad demandante, importa memorar que cuando con respaldo en una póliza de cumplimiento se demanda a una compañía aseguradora el pago de la indemnización derivada de la infracción del contrato garantizado con aquélla, puede resultar

¹⁹ Corte Suprema de Justicia, Cas.Civ., 21 de septiembre de 2000, Exp. 6140. M.P. Silvio Fernando Trejos: *“c) Desde esa perspectiva, entonces, si a la compañía se le formula el reclamo ante el evento del incumplimiento del contratista, se halla en posibilidad de oponerse al pago y establecer su defensa alegando que el tomador no es “legalmente responsable” del incumplimiento de las obligaciones contraídas a raíz de la celebración del contrato de obra, pues la prestación indemnizatoria a cargo del asegurador fluye cuando se cumple el hecho condicional establecido en el contrato de seguro y dentro de los límites allí previstos, lo que sucederá únicamente cuando se materialice la responsabilidad contractual del constructor, y siendo ello así, quiere decir que si el acreedor o beneficiario de la obra no ha cumplido a su vez con sus recíprocas obligaciones, en este caso concretadas en el pago del precio convenido, cabe proponer contra él y aun se puede reconocer de oficio la excepción de contrato no cumplido que igual libera al asegurador, como que dicho fenómeno excluye por sí mismo la responsabilidad contractual del contratista tomador del seguro de cumplimiento.*

En ese sentido, pues, cobra plena operancia el principio general vertido en el artículo 1609 del Código Civil, según el cual una de las partes no puede exigir a la otra el cumplimiento de las obligaciones derivadas de un contrato bilateral si, a su vez, no ha cumplido o no ha estado presta a cumplir las suyas; defensa que bien puede enarbolar el asegurador, quien se halla habilitado para proponer las mismas excepciones que hubiera podido oponer el contratante que tomó el seguro, quien incluso puede aprovecharse de las que de oficio resulten probadas en el proceso relacionadas con el contrato base.”

exonerada, si demuestra que las obligaciones por cuyo cumplimiento se comprometió a responder fueron satisfechas, o que si bien fueron incumplidas, fue porque primero correspondía al otro contratante acatar las suyas (excepción de contrato no cumplido); o, en fin, que la infracción se dio por mediar un motivo legítimo o una causa extraña; en pocas palabras, no puede entenderse que la aseguradora en todo caso responde por el incumplimiento de las obligaciones del tomador, así este tuviera motivos válidos para desatenderlas (Sentencia de casación civil de 21 de septiembre de 2000, expediente 6140).” (Las negrillas son nuestras).

Con el fin de evitar reiteraciones innecesarias, me permito remitir al contenido consignado en la sección titulada **"C. Inexistencia de incumplimiento de INMOVAL y evidencia de incumplimientos contractuales por parte de MAPFRE"**, el cual desarrolla de manera detallada los aspectos pertinentes y relevantes para el caso.

E. LA LEY Y EL CONTRATO DE SEGUROS EXCLUYEN LA RESPONSABILIDAD Y LA INDEMNIZACIÓN CUANDO LOS RIESGOS Y PERJUICIOS DERIVAN DE LA CULPA EXCLUSIVA DE LA VÍCTIMA

En asuntos de responsabilidad civil, la conducta de la víctima tiene un carácter relevante, pues de conformidad con los principios generales del derecho, nadie puede obtener provecho de su propia culpa³⁴. La Corte Constitucional ha sido determinante en señalar que³⁵:

“... si el accionante, por imprudencia, negligencia o voluntad propia ha permitido o facilitado que se ocurran determinados sucesos que de una forma u otra atentan contra sus derechos constitucionales fundamentales, no puede posteriormente aspirar a que el Estado, mediante la acción de tutela, proceda a reparar una situación cuya responsabilidad recae sobre el mismo interesado...pretender lo contrario significaría que la culpa, la imprudencia o la negligencia serían objetos jurídicamente protegidos, lo cual resulta a todas luces absurdo y contrario a los fundamentos esenciales de un Estado de derecho” (Subraya es nuestra)

Y en relación con la figura de la culpa exclusiva de la víctima, recientemente la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 4 de junio de 2015³⁶ sostuvo que:

“La culpa exclusiva de la víctima, como factor eximente de responsabilidad civil, ha sido entendida como la conducta imprudente o negligente del sujeto damnificado, que por sí sola resultó suficiente para causar el daño. Tal proceder u omisión exime de responsabilidad si se constituye en la única causa generadora del perjuicio sufrido, pues de lo contrario solo autoriza una reducción de la indemnización, en la forma y términos previstos en el artículo 2357 del Código Civil. La participación de la víctima en la realización del daño es condición adecuada y suficiente del mismo y, por tanto, excluyente de la responsabilidad del demandado, cuando en la consecuencia nociva no interviene para nada la acción u omisión de este último, o cuando a pesar de haber intervenido, su concurrencia fue completamente irrelevante, es decir que la conducta del lesionado bastó para que se produjera el efecto dañoso o, lo que es lo mismo, fue suficiente para generar su propia desgracia....La víctima, en suma, es exclusivamente culpable de su propio infortunio cuando su conducta (activa u omisiva) es valorada como el factor jurídicamente relevante entre todas las demás condiciones que confluyeron en la realización del perjuicio; es decir que aunque pueda presentarse una concurrencia de causas en el plano natural -dentro de las cuales se encuentra la intervención del demandado, así sea de modo pasivo-, la actuación de aquélla es la única que posee trascendencia para el derecho, o sea que su culpa resta toda importancia a los demás hechos o actos que tuvieron injerencia en la producción de la consecuencia lesiva”. (Subraya y negrilla son nuestras)

En el presente caso, los daños alegados por Mapfre son resultado directo y exclusivo de sus propias conductas negligentes y dolosas durante la ejecución del contrato, las cuales crearon y agravaron las condiciones que permitieron la ocurrencia de los perjuicios reclamados.

Esta cadena causal de negligencia se evidencia en tres conductas principales: El incumplimiento sistemático de las obligaciones de mantenimiento preventivo, las modificaciones estructurales no autorizadas que agravaron los riesgos, y el incumplimiento de su obligación contractual de mantener disponible el Monto de Imprevistos para el mantenimiento del inmueble.

Las actas de inspección desde 2015 demuestran que Mapfre fue advertida reiteradamente sobre los riesgos específicos de filtraciones debido al deterioro de la cubierta, sistemas de drenaje y dilatación

de las baldosas. Esta situación era conocida por Mapfre incluso desde antes, pues el informe de MTS de septiembre de 2013 ya documentaba *"fallas de impermeabilización en la placa exterior"* y *"deterioro y ampliación de las juntas del piso de la cubierta"*. Sin embargo, Mapfre rechazó sistemáticamente realizar las reparaciones necesarias bajo el pretexto del "alto costo", violando su obligación contractual de conservar el inmueble en condiciones adecuadas conforme a las cláusulas sexta y séptima del contrato. Esta negligencia deliberada y sostenida durante años creó las condiciones básicas que permitieron la acumulación de agua.

La situación se agravó significativamente cuando Mapfre realizó modificaciones estructurales no autorizadas, perforando las placas entre los pisos 2 y 6 para el paso de cableado sin efectuar las reparaciones necesarias. Esta intervención inconsulta creó conductos verticales que facilitaron la propagación del agua entre niveles, magnificando sustancialmente el impacto de cualquier filtración. Al realizar estas modificaciones sin autorización ni reparación adecuada, Mapfre no solo violó expresamente la prohibición contractual de afectar *"su estructura, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas"*, sino que alteró la integridad estructural del inmueble de manera que multiplicó el potencial daño de cualquier filtración.

El tercer elemento crítico fue el incumplimiento de su obligación contractual de mantener disponible el Monto de Imprevistos previsto en la cláusula 7.2 literal (h) del contrato. Este fondo estaba específicamente destinado para atender las reparaciones necesarias del inmueble, y su no disponibilidad cuando fue requerido privó al inmueble de los recursos necesarios para su adecuado mantenimiento y preservación, agravando el deterioro progresivo de sus condiciones.

La conducta posterior al incidente del 2 de julio de 2023 confirma la culpabilidad exclusiva de Mapfre. En lugar de permitir las reparaciones necesarias, obstaculizó activamente su ejecución mediante tres conductas específicas: limitó el acceso del personal técnico exclusivamente al piso 7, condicionó el acceso a los demás niveles a la aceptación previa de una terminación contractual injustificada, e impidió el registro fotográfico y documental de los daños. Esta obstrucción deliberada no solo violó su deber de mitigar los daños sino que evidencia una estrategia premeditada para agravar artificialmente los perjuicios.

Las propias comunicaciones de Mapfre desmienten la gravedad alegada de los daños. Su comunicación a la Superintendencia Financiera del 4 de julio de 2023 confirma que continuó operando desde la "Casa Corredores", evidenciando que el inmueble mantenía su funcionalidad. Más revelador aún, la existencia documentada de negociaciones con MAS DEVELOPERS S.A.S. desde mayo de 2023 para su reubicación en el edificio MAS 92 demuestra que la decisión de abandonar el inmueble precedió al incidente, revelando que este fue instrumentalizado como pretexto para ejecutar una decisión comercial previamente tomada.

La cadena de causalidad es clara e ininterrumpida: las conductas negligentes de Mapfre, sostenidas durante años y documentadas en múltiples actas e informes técnicos, crearon las condiciones que permitieron la ocurrencia del daño, mientras que sus intervenciones estructurales no autorizadas agravaron significativamente sus consecuencias. Posteriormente, sus acciones deliberadas obstaculizaron las reparaciones necesarias, evidenciando una estrategia orientada a magnificar artificialmente los perjuicios para justificar una terminación contractual previamente decidida.

No existe intervención relevante de Inmoval en esta cadena causal; por el contrario, cada intento de Inmoval por prevenir o reparar los daños fue activamente obstaculizado por Mapfre, configurando inequívocamente la culpa exclusiva de la víctima como eximente total de responsabilidad.

F. APLICACIÓN DEL LÍMITE DEL VALOR ASEGURADO

En virtud del art. 1079 del C. de Co., *"el asegurador no estará obligado a responder si no hasta concurrencia de la suma asegurada, sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 1074"*.

En tal sentido, en el improbable evento en que se condene a mi representada, el monto a indemnizar está restringido por el límite del valor asegurado pactado en la póliza de seguro, y el valor agotado del valor asegurado.

G. APLICACIÓN DE LA FIGURA DE COMPENSACIÓN

El Tribunal de Arbitramento debe dar aplicación, en concordancia con la Póliza, a la compensación de obligaciones. esto es, debe acudir a los mecanismos de compensación de las sumas adeudadas al contratista y en todo caso acudir a cualquier otro medio que permita la compensación.

No sobra recordar que la figura de la compensación es un modo de extinguir las obligaciones (art. 1625 Código Civil²⁰), cuya finalidad es evitar el doble pago entre sujetos que cuentan con obligaciones recíprocas. El Consejo de Estado ha definido esta figura de la siguiente forma:

“La compensación es un modo de extinción de las obligaciones recíprocas de las partes, que tiene por finalidad evitar un doble pago entre ellas y que se aplica en aquellos eventos en los cuales dichas partes son “acreedora y deudora de la otra de cosas de género iguales y, por ello, fungibles o intercambiables entre sí”²¹.”²²

Por su parte, el artículo 1715 del Código Civil establece que la compensación opera por ministerio de la ley. En este sentido se pronunció el Consejo de Estado mediante sentencia de 25 de noviembre de 2019 así:

“La compensación, según el artículo 1715 de la normativa citada, opera por ministerio de la ley y aun sin el consentimiento de los deudores, disolviéndose las deudas recíprocas hasta la concurrencia de sus valores, desde el momento en que una y otra reúnen las siguientes calidades: i) Que ambas tengan por objeto dinero o cosas fungibles o indeterminadas de igual género y calidad; ii) Que ambas deudas sean líquidas, y iii) Que ambas sean actualmente exigibles. Agrega el artículo 1716 ibídem, que para que haya lugar a la compensación es preciso que las dos partes sean recíprocamente deudoras, de suerte que el deudor principal no puede oponer a su acreedor, por vía de compensación, lo que el acreedor deba al fiador ...”²³

El Consejo de Estado ha recurrido en numerosas ocasiones a la aplicación del mecanismo en cuestión, teniendo en cuenta que permite extinguir recíprocamente dos deudas hasta la concurrencia de su importe:

“De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1715 del Código Civil, la compensación, esto es, el modo extintivo de la obligación cuando las partes son recíprocamente deudoras una de otra: “... opera por el solo ministerio de la ley y aun sin el conocimiento de los deudores...”, extinguiéndose las deudas hasta la concurrencia de sus valores.

Estima la Sala que en el sub iudice, la situación prevista en la ley tiene ocurrencia, toda vez que ambas deudas son en dinero, son líquidas y resultan exigibles a partir de la ejecutoria de la sentencia, esto es, que se cumplen los requisitos señalados en el artículo 1715 del Código Civil para que opere la compensación, razón por la que procederá a efectuar la operación matemática que, en aplicación del referido modo extintivo de la obligación y por economía procesal, permita determinar las sumas a cargo de cada una de las partes intervinientes en el proceso”²⁴ Resaltado fuera de texto.

H. APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE PROPORCIONALIDAD

²⁰ “Toda obligación puede extinguirse por una convención en que las partes interesadas, siendo capaces de disponer libremente de lo suyo, consientan en darla por nula.

Las obligaciones se extinguen además en todo o en parte:

[...]

5o.) Por la compensación”.

²¹ OSPINA FERNANDEZ GUILLERMO. Ob Cit, p, 223.

²² Consejo de Estado – Sala de lo Contencioso Administrativo (Sección tercera). Sentencia de 11 de noviembre de 2009, C.P. Ruth Stella Correa Palacio. Radicación número: 25000-23-26-000-2002-01920-02(32666).

²³ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, sentencia del 25 de noviembre de 2019, radicado: 25000-23-24-000-2004-00638-01 (00638). C.P. Oswaldo Giraldo López.

²⁴ Consejo de Estado – Sala de lo Contencioso Administrativo (Sección Tercera). Sentencia de 9 de octubre de 2003, C.P. German Rodríguez Villamizar. Radicación número: R-3046.

En cualquier caso, si equivocadamente llegare a pensarse en declarar el incumplimiento contractual, o la configuración del siniestro, sería menester dar aplicación al principio de la proporcionalidad de la condena.

Como se sabe, cuando la obligación principal se haya cumplido en parte, la pena está sujeta a su reducción equitativa, por aplicación de los artículos 867 del Código de Comercio²⁵ y 1596 del Código Civil²⁶.

En el improbable caso de aplicarse la sanción, sería menester acudir al principio de proporcionalidad, en su doble faceta –como acción y como control-, principio que cumple dos funciones: “i) *en primer lugar, sirve de criterio de acción, esto es, como sustento de las actuaciones de los distintos órganos del Estado, el cual se realiza con su observancia y aplicación a cada caso concreto.* ii) *En segundo lugar, es un criterio de control, pues debe adoptarlo el juez para efectos de evaluar la proporcionalidad de la respectiva actuación administrativa. Es así como el principio de proporcionalidad exige un juicio ex-ante y otro ex-post, en relación con la decisión administrativa, más aún, cuando se trata del ejercicio de una potestad de naturaleza sancionatoria.*”²⁷.

Con otras palabras, “se debe tener en cuenta que el juez tiene la competencia, previo juicio de proporcionalidad, para fijar su reducción, pues los postulados de dicho principio, así como el de equidad –este último como criterio auxiliar de la actividad judicial-, así se lo exigen.”²⁸

La sanción debe estar siempre alineada con el principio de proporcionalidad. Sobre el particular, el Consejo de Estado ha manifestado:

“El principio de proporcionalidad, como principio general del derecho, ha sido catalogado jurisprudencialmente como una regla general, en razón a que se establece en el ordenamiento jurídico como un elemento extrasistemático que el juez deberá materializar al momento del fallo y, así mismo, por encontrarse positivizado en el ordenamiento jurídico colombiano -artículo 36 Código Contencioso Administrativo (...) Estos planteamientos sirven de soporte para justificar que, incluso, al interior de una potestad sancionadora existen espacios adecuados para la aplicación del principio de la proporcionalidad, pese a su carácter fuertemente reglado”.²⁹
(Subraya fuera del texto)

Así pues, en el improbable evento en que se considere que hay lugar a un incumplimiento, solicito al tribunal que tase el monto de la misma de acuerdo con el principio de proporcionalidad.

²⁵ Código de Comercio, artículo 867. Cláusula Penal. Cuando se estipule el pago de una prestación determinada para el caso de incumplimiento, o de mora, se entenderá que las partes no pueden retractarse.

Cuando la prestación principal esté determinada o sea determinable en una suma cierta de dinero la pena no podrá ser superior al monto de aquella.

Cuando la prestación principal no esté determinada ni sea determinable en una suma cierta de dinero, podrá el juez reducir equitativamente la pena, si la considera manifiestamente excesiva habida cuenta del interés que tenga el acreedor en que se cumpla la obligación. Lo mismo hará cuando la obligación principal se haya cumplido en parte.

²⁶ Código Civil, artículo 1596. Si el deudor cumple solamente una parte de la obligación principal y el acreedor acepta esta parte, tendrá derecho para que rebaje proporcionalmente la pena estipulada por falta de cumplimiento de la obligación principal.

²⁷ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Consejero Ponente: Enrique Gil Botero. Bogotá d. c., noviembre trece (13) de dos mil ocho (2008). radicación número: 68001-23-31-000-1996-02081-01(17009). actor: Clavijo Delgado Ingenieros Civiles Asociados Ltda. Demandado: Área Metropolitana de Bucaramanga. Referencia: APELACION SENTENCIA – CONTRACTUAL.

²⁸ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Consejero Ponente: Enrique Gil Botero. Bogotá d. c., noviembre trece (13) de dos mil ocho (2008). radicación número: 68001-23-31-000-1996-02081-01(17009). actor: Clavijo Delgado Ingenieros Civiles Asociados Ltda. Demandado: Área Metropolitana de Bucaramanga. Referencia: APELACION SENTENCIA – CONTRACTUAL.

²⁹ Consejo de Estado, Sección Tercera, sentencia de 13 de noviembre de 2008, Rad. 68001-23-31-000-1996-02081-01(17009), C.P. Enrique Gil Botero. Actor: CLAVIJO DELGADO INGENIEROS CIVILES ASOCIADOS LTDA. ; Demandado: ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA. En esta sentencia se cita otra del Consejo de Estado, de noviembre 30 de 2006, al igual que la sentencia de la Corte Constitucional C-421 de 2002.

La necesidad de esta reducción ha sido expuesta en forma reiterada por la jurisprudencia administrativa, como se advierte en distintas providencias que han puesto de presente la necesidad de sujetarse a los principios de legalidad y de proporcionalidad ^{30,31,32}.

I. REDUCCIÓN DE LA DEUDA Y CONCURRENCIA DE CULPAS

En la hipótesis no comprobada de que se considerare que el asegurado es responsable, sería menester acudir a la división de la deuda, con apoyo en lo dispuesto en el artículo 2357 del Código Civil³³, para brindar una solución de equidad³⁴, debido a que el llamante en garantía incurrió en culpa.

J. CUALQUIER OTRA EXCEPCIÓN PROBADA QUE OFICIOSAMENTE DEBA DECLARARSE

Conforme a los artículos 281 y 282 del C. G. del P., cualquier otra excepción cuando los hechos que la constituyen aparezcan probados, solicito sea oficiosamente declarada por el Tribunal.

VI. PRUEBAS

A. DOCUMENTALES

Con fundamento en el artículo 165 del Código General del Proceso y los artículos 243 y siguientes ibidem, solicito se tengan como tales las que obran ya en el expediente.

B. INTERROGATORIO DE PARTE

Respetuosamente solicito citar y hacer comparecer a las partes, quienes están plena y claramente identificadas en el libelo inicial, para que en audiencia pública absuelvan el interrogatorio que verbalmente o mediante cuestionario escrito, les formularé sobre los hechos de la demanda y su reforma y las excepciones o argumentos propuestos en ese escrito, en general todo lo relacionado con los hechos que dieron lugar a la demanda, la demanda en reconvencción y el llamamiento en garantía.

C. EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS

Con fundamento en los artículos 265 y siguientes del Código General del Proceso, solicito se ordene la exhibición de documentos por parte de MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A., MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A., CREDIMAPFRE S.A.S. y MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES S.A.S., la cual se practicará sobre los siguientes documentos:

1. La correspondencia cruzada entre MAPFRE E INMOVAL relativa a los hechos del 2 de julio de 2023 y en especial: (i) Documentación sobre ajustes, peritajes o valoraciones de daños; (ii) Constancias de pagos o indemnizaciones recibidas; (iii) Actas de inspección y documentos técnicos relacionados con los daños alegados en la demanda presentada y reformada por Mapfre.
2. Toda la documentación relacionada con el manejo del Monto de Imprevistos establecido en la cláusula 7.2 del Contrato de Arrendamiento, incluyendo:
 - (i) Registros contables de los fondos desde el inicio del contrato
 - (ii) Extractos bancarios donde consten los recursos disponibles
 - (iii) Autorizaciones para el uso o disposición de dichos fondos

³⁰ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Sentencia del 13 de noviembre de 2008. Consejero Ponente Enrique Gil Botero. Radicación número: 68001-23-31-000-1996-02081-01(17009)

³¹ Consejo de Estado, Sección Tercera, sentencia de 22 de abril de 2009, C.P. Enrique Gil Botero, No. interno:29.699, Radicación número: 250002326000200301686 01, Actor: Empresa de Licores de Cundinamarca, Demandado: Comercializadora de Licores del Putumayo.

³² Consejo de Estado, Sala de Consulta y Servicio Civil. Concepto del 29 de noviembre de 2010. Consejero Ponente William Zambrano Cetina. Radicación numero: 11001-03-06-000-2010-00109-00(2040)

³³ Código Civil, art. 2357: "La apreciación del daño está sujeta a reducción, si el que lo ha sufrido se expuso a él imprudentemente."

³⁴ Fernando Hinestrosa, Tratado de las Obligaciones, I, 1ª Edición, Universidad Externado de Colombia, Bogotá, 2002, pág. 780.

- (iv) Reportes periódicos sobre el estado del Monto de Imprevistos
- (v) Comunicaciones internas sobre el manejo de estos recursos

3. La documentación técnica y administrativa relacionada con las intervenciones al inmueble objeto de la litis, incluyendo:

- (i) Planos o diseños de las modificaciones estructurales realizadas
- (ii) Autorizaciones para perforaciones entre pisos
- (iii) Contratos con contratistas para estas intervenciones
- (iv) Estudios técnicos previos a las modificaciones
- (v) Registros de mantenimientos realizados desde 2015 hasta la fecha de presentación de la demanda.

4. La documentación relacionada con la reubicación de oficinas, incluyendo:

- (i) Toda la correspondencia cruzada con MAS DEVELOPERS S.A.S. desde enero de 2023 y relacionada con los hechos objeto de la demanda y en particular con el traslado o reubicación de la oficina de Mapfre
- (ii) Documentos precontractuales y contratos celebrados
- (iii) Estudios, cotizaciones o análisis de alternativas de reubicación
- (iv) Comunicaciones internas sobre planes de reubicación
- (v) Presupuestos y autorizaciones relacionadas con el traslado

La finalidad de esta exhibición es probar las excepciones y argumentos plasmados en el presente escrito, específicamente: (i) El incumplimiento de las obligaciones de mantenimiento por parte de MAPFRE; (ii) La indebida administración del Monto de Imprevistos; (iii) La realización de modificaciones estructurales no autorizadas; (iv) La premeditación en la decisión de reubicación; (v) La existencia de indemnizaciones previas por los mismos hechos.

En virtud de los artículos procesales mencionados, afirmo que los anteriores documentos se encuentran en poder de quien será sujeto de inspección y hará la exhibición. Nos reservamos el derecho de ampliar el objeto de esta exhibición de documentos, en la oportunidad legal correspondiente.

Los documentos cuya exhibición se solicita son determinantes para establecer la verdad procesal y la ausencia de justa causa en la terminación del contrato de arrendamiento.

D. CONTRADICCIÓN DEL DICTAMEN PERICIAL APORTADO POR MAPFRE

En los términos de los artículos 228 y 231 del Código General del Proceso, solicito se cite a los peritos designados por las partes para interrogatorio y contradicción, con el fin de ejercer el derecho de contradicción sobre las pruebas periciales anunciadas, siendo fundamental para el esclarecimiento de los aspectos técnicos y financieros que son materia de controversia en el presente proceso arbitral.

Respecto al perito técnico anunciado por MAPFRE, solicito se le cite para interrogarlo sobre la metodología empleada para determinar la extensión real de los daños, los criterios técnicos utilizados para establecer el porcentaje de afectación del inmueble, las consideraciones sobre el mantenimiento histórico del inmueble, el análisis realizado sobre las perforaciones en las placas entre pisos, la evaluación de los desagües y sistemas de evacuación de aguas y, en general, sobre todos los aspectos técnicos que son objeto de la demanda y la demanda de reconvención.

En cuanto al perito financiero anunciado por MAPFRE, solicito se le cite para interrogarlo sobre la metodología de cuantificación de los supuestos perjuicios, los criterios para determinar el lucro cesante reclamado, el cálculo de los costos de reubicación y adecuación de nuevas instalaciones, la valoración de los daños materiales alegados, los fundamentos para la proyección de perjuicios futuros y, en general, sobre todos los aspectos financieros y contables que son objeto de la demanda y la demanda de reconvención.

En relación con el perito técnico anunciado por INMOVAL, solicito se le cite para interrogarlo sobre la metodología para determinar las causas de la filtración de agua, el análisis del estado de mantenimiento del inmueble, la evaluación de las intervenciones realizadas por MAPFRE en el inmueble, los criterios para determinar el porcentaje real de afectación, el alcance de las reparaciones necesarias y, en general, sobre todos los aspectos técnicos que son objeto de la demanda y la demanda de reconvención.

Finalmente, respecto al perito financiero y contable anunciado por INMOVAL, solicito se le cite para interrogarlo sobre la metodología de cuantificación de perjuicios reclamados, el análisis del manejo del Monto de Imprevistos, la valoración de las erogaciones realizadas para atender la situación, los criterios para el cálculo de intereses moratorios, la cuantificación de los costos financieros reclamados y, en general, sobre todos los aspectos financieros y contables que son objeto de la demanda y la demanda de reconvención.

E. TESTIMONIOS

En los términos de los artículos 212 y siguientes del Código General del Proceso, solicito se sirva citar a audiencia ante el Tribunal a las personas que relaciono a continuación, con el objeto de que rindan testimonio sobre los hechos que se especifican también a continuación con base en el interrogatorio que oralmente les formularé en la misma audiencia:

1. **CARLOS ANDRÉS OLIVELLA DE ANDREIS**, quien fungió o funge como Coordinador Operativo de Julio Corredor & Cía. Ltda., para que rinda testimonio sobre todo lo relacionado con el estado y mantenimiento del inmueble, las solicitudes de mantenimiento realizadas a MAPFRE, la afectación real del inmueble por las filtraciones del 2 de julio de 2023, la ejecución de las obras de reparación, las restricciones de acceso impuestas por MAPFRE al personal de obra y, en general, las cuestiones técnicas que rodearon el contrato y que son objeto de disputa en el presente proceso arbitral. El testigo podrá ser citado por medio de su dirección electrónica fondo3@juliocorredor.co.

2. **SANTIAGO GARCÍA AGUILLÓN**, Arquitecto de MAPFRE, para que rinda testimonio sobre todo lo relacionado con la administración del Monto de Imprevistos durante 2022-2023, las solicitudes de mantenimiento al inmueble, la falta de respuesta sobre el estado del Monto de Imprevistos, las condiciones de ejecución de las obras y, en general, las cuestiones administrativas que rodearon el contrato y que son objeto de disputa en el presente proceso arbitral y los hechos objeto de la demanda, su reforma y demanda de reconvención. El testigo podrá ser citado por medio de su dirección electrónica gasant6@mapfre.com.co.

Adicionalmente, solicito que, en virtud del principio de carga dinámica de la prueba, y atendiendo a que la testigo es funcionaria de MAPFRE, se le requiera a esta entidad que garantice la comparecencia de la testigo al proceso.

3. **MANUEL ANTONIO ZAMORA CORONADA**, Representante Legal de C&MM Construcciones Cía. LTDA., para que rinda testimonio sobre todo lo relacionado con el estado de mantenimiento encontrado en el inmueble, los hallazgos técnicos sobre el estado de los desagües y la cubierta, el alcance real de los daños y las reparaciones realizadas, las perforaciones encontradas en las placas entre pisos y, en general, las cuestiones técnicas que rodearon el contrato y que son objeto de disputa en el presente proceso arbitral. El testigo podrá ser citado por medio de su dirección electrónica cm.construcciones@gmail.com.

4. **PAOLA SPICKER**, Funcionaria de Julio Corredor & Cía. Ltda., para que rinda testimonio sobre todo lo relacionado con la administración histórica del Monto de Imprevistos, las comunicaciones y requerimientos realizados a MAPFRE, el manejo administrativo del contrato de arrendamiento, los reportes periódicos sobre el estado del inmueble y, en general, las cuestiones administrativas que rodearon el contrato y que son objeto de disputa en el presente proceso arbitral. La testigo podrá ser citada por medio de su dirección electrónica fondo@juliocorredor.co.

5. **SANTIAGO ARANGO MEJÍA**, Representante Legal de MAS DEVELOPERS S.A.S., para que rinda testimonio sobre todo lo relacionado con las negociaciones previas con MAPFRE para el nuevo arrendamiento, la fecha de inicio de dichas negociaciones, las condiciones pactadas para el nuevo arrendamiento, el cronograma de mudanza acordado con MAPFRE y, en general, las cuestiones que rodearon la planeación de MAPFRE para terminar el contrato y que son objeto de disputa en el presente proceso arbitral. El testigo podrá ser citado por medio de su dirección electrónica comercial@masdevelopers.com.co.

6. **JUAN ALEJANDRO ARISTIZÁBAL VALENCIA**, funcionario de Credicorp Capital Colombia S.A., para que rinda declaración sobre todo lo relacionado con la terminación intempestiva y sin justa causa del arrendamiento por parte de MAPFRE, el manejo administrativo del inmueble, los hechos ocurridos en

julio y agosto de 2023, los impedimentos de entrada en obra generados por MAPFRE, así como las acciones de mala fe de MAPFRE en la ejecución del contrato de arrendamiento, y cualquier otro hecho que le conste y que sea relevante dentro del presente proceso arbitral. El testigo podrá ser citado por medio de su dirección electrónica: juanoarva@hotmail.com.

7. **DIANA CATHERINE ANGULO REYES**, directora y jefe de medios de MAPFRE, para que rinda declaración sobre las decisiones administrativas tomadas por MAPFRE, tales como la prohibición del ingreso de funcionarios para atender situaciones urgentes y el daño causado al inmueble como consecuencia de dichas decisiones. Asimismo, deberá testificar sobre los comités y solicitudes de mantenimiento del inmueble que MAPFRE decidió no aceptar, así como sobre la ejecución del contrato de arrendamiento, todo ello en el marco del presente proceso arbitral y en los términos del artículo 212 del Código General del Proceso. La Sra. Angulo Reyes podrá ser citada a través del correo electrónico: dcangul@mapfre.com.co.

Adicionalmente, solicito que, en virtud del principio de carga dinámica de la prueba, y atendiendo a que la testigo es funcionaria de MAPFRE, se le requiera a esta entidad que garantice la comparecencia de la testigo al proceso.

VII. NOTIFICACIONES

LEXIA ABOGADOS SAS recibirá notificaciones en la Av. Cra 19 # 100-45, of 08-108 - WeWork en la ciudad de Bogotá D.C. Dirección de correo electrónico: jfelipetorresv@lexia.co y jftorres@lexia.co

Mi representada **ZURICH COLOMBIA SEGUROS S.A.** recibirá notificaciones en la Calle 116 # 7-15 Oficina 1401 de la ciudad de Bogotá D.C. y en el correo electrónico notificaciones.co@zurich.com

De los honorables árbitros



JUAN FELIPE TORRES VARELA
C.C. No. 1,020,727,443 de Bogotá
T. P. No. 227.698 del C. S. de la J.