

Señores Árbitros.

**Dra. Gabriela Monroy Torres. – Presidente.**

**Dr. Arturo Solarte Rodríguez. – Árbitro.**

**Dr. Antonio Aljure Salame. – Árbitro.**

**E. S. D.**

**Radicado:** Trámite arbitral No. 145620.

**Referencia:** Tribunal arbitral convocado 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. (en adelante conjuntamente “Mapfre”) en contra del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL quien es representado y administrado por Credicorp Capital Colombia S.A. (en adelante “INMOVAL”).

**Asunto:** Oposición a la solicitud de medidas cautelares presentada por Mapfre.

**JUAN IGNACIO GAMBOA URIBE**, abogado en ejercicio, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en mi condición de apoderado especial del **FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL**, identificado con NIT 900.315.674-1, domiciliado en Bogotá D.C., administrado por **CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.**, representada legalmente por el Sr. Arnoldo Casas Henao, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con C.C. No. 79.938.590, conforme poder especial que obra en el expediente, me dirijo a su despacho con el fin de presentar **OPOSICIÓN A LA SOLICITUD DE MEDIDAS CAUTELARES** presentado por Mapfre, conforme las siguientes consideraciones:

## **MEDIDAS CAUTELARES SOLICITADAS.**

Mapfre solicita al Tribunal Arbitral como medida cautelar:

1. **Principal:** “*En los términos del numeral 8 del artículo 384 del C.G.P., decretar la medida cautelar consistente en ordenar la restitución provisional de los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1614919, ubicado en la dirección Carrera 14 No. 96 – 34 de la ciudad de Bogotá, y 50C-463021, ubicado en la dirección Carrera 14 No. 46 – 82 de la ciudad de Bogotá, respectivamente, y en consecuencia, ordenar a INMOVAL recibir la entrega material provisional de los mismos por parte de MAPFRE.*”
2. **Subsidiaria:** “*Con fundamento en el artículo 590 del C.G.P., decretar una medida cautelar innominada con cargo a INMOVAL y a favor de MAPFRE consistente en ordenar a la primera recibir la restitución provisional de los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1614919, ubicado en la dirección Carrera 14 No. 96 – 82 de la ciudad de Bogotá, y 50C-463021, ubicado en la dirección Carrera 14 No. 46 – 82 de la ciudad de Bogotá.*”

## **FUNDAMENTO DE DERECHO DE LA OPOSICIÓN.**

INMOVAL se opone al decreto de las medidas cautelares solicitadas por los siguientes motivos:

## A. Respecto de la medida cautelar principal.

Me opongo a la medida cautelar por improcedente con el siguiente fundamento:

### 1. Falta de legitimación en la causa para solicitar la medida cautelar principal:

El artículo 384 del Código General del Proceso dispone: “Cuando **el arrendador demande** para que el **arrendatario** le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas: (...) 8. Cualquiera que fuere la causal de restitución invocada, el **demandante** podrá solicitar que antes de la notificación del auto admisorio o en cualquier estado del proceso, se practique una diligencia de inspección judicial al inmueble, con el fin de verificar el estado en que se encuentra. Si durante la práctica de la diligencia se llegare a establecer que el bien se encuentra desocupado o abandonado, o en estado de grave deterioro o que pudiere llegar a sufrirlo, **el juez, a solicitud del demandante**, podrá ordenar, en la misma diligencia, la restitución provisional del bien, el cual se le entregará físicamente al demandante, quien se abstendrá de arrendarlo hasta tanto no se encuentre en firme la sentencia que ordene la restitución del bien.”<sup>1</sup> (subrayado y negrilla fuera de texto).

En este sentido, según consta en la disposición anterior, la restitución provisional del inmueble procede en caso que el arrendador sea el demandante y quien la solicite.

Si bien es cierto que el inciso 2 del artículo 385 del Código General del Proceso prevé que lo previsto en el artículo 384 del CGP “aplicará, **en lo pertinente**, a la demanda del arrendatario para que el arrendador le reciba la cosa arrendada”<sup>2</sup> (subrayado fuera de texto). El numeral 8 del artículo 384 del CGP, no resulta pertinente pues la finalidad de la restitución provisional consiste en asegurar que se mantenga el estado del inmueble y evitar los daños sobre el mismo ante la tenencia del arrendatario. Sin embargo, la provisión prevista en el numeral 8 del artículo 384 del CGP no tendría sentido en el escenario inverso cuando sea el arrendatario quien solicite entregar al arrendador.

Adicionalmente, en el caso en concreto, teniendo en cuenta que INMOVAL en su reforma a la demanda de reconvención incluye pretensiones subsidiarias reclamando el pago de los cánones pendientes de pago, antes de ordenar la restitución es necesario que se dirima la controversia si el Contrato de Arrendamiento se encuentra o no terminado y si Mapfre adeuda los cánones en mora que se reclaman.

Así las cosas existe una falta de legitimación en la causa, por parte de Mapfre para solicitar la medida cautelar.

### 2. En caso de aplicar la restitución provisional del inmueble, solicito que Mapfre no sea oído en el proceso hasta el pago de los cánones en mora conforme el numeral 8 del artículo 384 del CGP.

El inciso 1 del numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso dispone: “Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado **el demandado en virtud del contrato, este**

<sup>1</sup> Numeral 4 del artículo 384 del CGP.

<sup>2</sup> Numeral 4 del artículo 384 del CGP.

no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.” (subrayado y negrilla fuera de texto).

Por otro lado el inciso 2 del numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso establece: “Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciera dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.” (subrayado y negrilla fuera de texto)

Según se mencionó anteriormente la demanda de reconvencción reformada presentada por INMOVAL tiene como pretensiones número 3 a 7 subsidiarias que Mapfre pague los cánones de arrendamiento causados desde agosto de 2023 y hasta tanto el Tribunal Arbitral declare la terminación del Contrato de Arrendamiento. Mapfre considera que el Contrato de Arrendamiento se encuentra terminado, situación que es determinante para la controversia, en este sentido se requiere que previo a resolver sobre la restitución provisional se dirima la controversia sobre la terminación o no del Contrato conforme lo prevé el artículo 19 del Contrato, así inclusive lo determinó el Juzgado 4 Civil del Circuito de Bogotá D.C. en el proceso bajo el Rad. 2023-0083-00 que previamente había presentado Mapfre según consta en auto inadmisorio del 5 de octubre de 2023 y que posteriormente le fue rechazado así:

Así mismo, y como quiera que la restitución que se pretende por los arrendatarios requiere necesariamente del aniquilamiento de la relación contractual, adécuese las pretensiones de la demanda.

En caso de aplicar la restitución provisional que prevé el numeral 8 del artículo 384 del Código General del Proceso, el Tribunal también deberá aplicar también lo previsto en el numeral 4 del artículo 384 del CGP respecto a la falta de pago del canon y la sanción de no ser escuchado hasta tanto los mismos sean pagados.

## **B. Respetto de la medida cautelar subsidiaria.**

La cláusula 19 del Contrato dispone: “El ARRENDATARIO restituirá el Inmueble al ARRENDADOR, a la terminación del arrendamiento mediante acta que suscribirán ambas Partes y en las que harán las observaciones a que haya lugar, en el mismo nivel de estado de conservación en que los recibe, salvo el deterioro o desgaste normal. Si no se expresa allí algo en contrario, se entenderá que el Inmueble se recibe o restituye, según sea el caso, en buenas condiciones y as satisfacción de la parte que lo recibe. (...) En la fecha de restitución del Inmueble, el ARRENDATARIO deberá acreditar al ARRENDADOR estar a paz y salvo con el pago de servicios públicos para lo cual presentará certificación expedida por cada una de las empresas prestadores de estos servicios (...)” (subrayado fuera de texto).

En este sentido, es determinante tener en cuenta que la restitución de la tenencia del Inmueble no se debe dar de cualquier manera sino que se requiere acreditar:

- (i) Que el Inmueble este en el mismo estado de conservación en que se recibió el 19 de septiembre de 2013; y
- (ii) Que el Inmueble está a paz y salvo en servicios públicos conforme certificación expedida por dichas empresas prestadores de servicios.

Mapfre no acredita que el Inmueble se encuentre en el estado de conservación que fue recibido el 19 de septiembre de 2013, ni tampoco acredita estar a paz y salvo en materia de servicios públicos con las empresas prestadoras de estos servicios. Está situación es suficiente para acreditar la inexistencia de apariencia de buen derecho respecto de las medidas cautelares.

Por otro lado, no hay un peligro en la demora pues la tenencia del Inmueble conforme el Contrato de Arrendamiento estaba prevista hasta el 19 de septiembre de 2026 (conforme el Orosí No. 2) esto quiere decir que la medida cautelar pretende modificar condiciones que fueron aceptadas por la misma Mapfre.

Por último, la medida cautelar solicitada no es necesaria, efectiva, ni tampoco proporcional pues al final del día lo que se busca con está es anticipar el resultado final del Laudo Arbitral, sin practicar las pruebas del proceso.

Por consiguiente, solicito al Tribunal Arbitral denegar la medida cautelar solicitada.

## SOLICITUD

En mérito de todo lo anterior solicito al Tribunal Arbitral denegar la medida cautelar solicitada por Mapfre.

Respetuosamente de los Sres. Árbitros,



**Juan Ignacio Gamboa Uribe.**

C.C. No. 80.418.981 de Usaquén

T.P. No. 81.400 del C. S. de la J.