

ACTA NÚMERO 19

El 25 abril de 2025, sesionó el Tribunal Arbitral identificado en el encabezamiento, integrado por los doctores Gabriela Monroy Torres, presidente, Antonio Aljure Salame, Arturo Solarte Rodríguez, árbitros, y Mónica Rugeles Martínez. La audiencia se celebró sin presencia de las partes, conforme lo autoriza el artículo 23 de la Ley 1563 de 2012, y por medios electrónicos, en virtud de lo previsto en el numeral 2 del artículo 2.37 del Reglamento de Procedimiento de Arbitraje Nacional del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá (el Reglamento).

A continuación, se presentó el siguiente

INFORME SECRETARIAL

El 8 de abril de 2025, la parte convocante remitió dos veces, por correo electrónico, un memorial contentivo de un recurso de reposición en contra del Auto número 25 del 2 de abril de 2025, mediante el cual se negó su solicitud de medidas cautelares, acompañado de pruebas documentales que puso a disposición a través de un enlace digital que funcionó correctamente y permitió su descarga.

El 9 de abril de 2025 la parte demandada envió, por correo electrónico, un escrito mediante el cual subsanó la demanda de reconvenición formulada en contra de la parte demandante.

El 11 de abril de 2025 se recibió por correo electrónico un escrito de la parte demandada con el cual recorrió el traslado del recurso interpuesto en contra del mencionado Auto número 25.

A continuación, en primer término, procede el Tribunal a resolver sobre el recurso interpuesto en contra del Auto número 25 del 27 de marzo de 2025, para lo cual profiere el siguiente,

AUTO NÚMERO 27

Bogotá D.C., 25 de abril de 2025

ANTECEDENTES

1. El recurso interpuesto

El recurrente pretende la revocatoria de la decisión impugnada, y, por lo tanto que se decrete “*la medida de restitución provisional del Inmueble en los términos del artículo 384, numeral 8 del C.G.P.*”) o, subsidiariamente, que se proceda a “*DECRETAR la*

restitución provisional del Inmueble en los términos del artículo 32 de la Ley 1563 de 2012 y el artículo 590 (c) de la Ley 1564 de 2012” y, si el Tribunal lo considera necesario, señale fecha y hora para la inspección del Inmueble y fije caución.

Aunque señala que entiende y comparte, en su mayoría, los fundamentos de la decisión, a su juicio, es por esas mismas razones que se debe conceder la medida reclamada.

Para la demandante, en la medida en que ambas partes a través de sus correspondientes pretensiones buscan la restitución del inmueble a la arrendadora, *“este aspecto declarativo y fáctico no surte ninguna variación si el H. Tribunal le otorga la razón a MAPFRE o a Inmoval en el laudo correspondiente, pues ambas Partes en sus respectivas demandas pretenden la restitución, con lo que naturalmente está habilitado para ordenar la restitución provisional”*, amén de que el entendimiento de ambas partes es que el contrato terminó, aunque difieren en si ello ocurrió con o sin justa causa y los efectos que ello tendría, y coinciden en que el Inmueble se encuentra desocupado.

También menciona que ninguna de las partes ha solicitado la continuidad del contrato y que la aspiración de Inmoval es que, en caso de que se declare que la terminación fue injusta, se condene a Mapfre al pago de cánones reclamados y de cláusula penal, lo que no tendría afectación si se restituye el Inmueble.

Luego explica que la renuencia de Inmoval a recibir el Inmueble le ha ocasionado gastos a su representada por una suma superior a \$1.561.000.000, en diferentes rubros como mantenimiento, aseo, vigilancia y servicios públicos. También señala que, si el Tribunal lo considera necesario, formula petición para que se haga una inspección previa al inmueble para el decreto de la medida cautelar.

Luego menciona que está en disposición de otorgar caución *“por el 20% del valor de las pretensiones de la Demanda en Reconvención Reformada”, “(...) caución [que] se torna como el mecanismo idóneo para mitigar y precaver lo señalado por el Tribunal respecto al pago de cánones de arrendamiento pendientes de pago, donde se podría fijar una caución que tiene por finalidad precisamente que MAPFRE responda por eventuales costas y perjuicios derivados de su práctica [artículo 32 de la Ley 1563 de 2012]”*.

De otro lado, y bajo el entendimiento de que al presente trámite sí se le aplican aspectos compatibles del proceso de restitución de tenencia regulado por el artículo 384 del C.G.P., como por ejemplo, la medida de restitución provisional, solicita que se decrete esa medida en favor de Inmoval, aun cuando haya sido solicitada por

Mapfre, por cuanto ambas partes confiesan y reconocen en sus diversos escritos que el Inmueble se encuentra desocupado.

Ahora bien, en cuanto a la negativa a que se decrete la medida subsidiaria innominada por no encontrar que existen elementos que acrediten su necesidad y urgencia, mencionó que el Inmueble continúa presentando afectaciones que Inmoval se encuentra atendiendo y reparando, las cuales, incluso, han generado riesgos de seguridad y funcionamiento del Inmueble, como fue el caso de inundaciones en enero y febrero de 2025, por lo que es necesario que reciba el Inmueble.

Finalmente, señala que *“no es proporcional que ambas partes soliciten al H. Tribunal la restitución del Edificio que hoy está desocupado y aún (sic) así deba MAPFRE asumir los costos de seguridad del mismo, a la espera de una decisión final que en cualquier escenario ordenará dicha restitución, máxime cuando ambas partes reconocen la terminación desde 2023 (y disputan sus causas y efectos)”*.

2. El traslado del recurso

Por su parte, la demandada se opone a la prosperidad del recurso. Para el efecto señala que la recurrente no expuso las razones por las cuales la decisión fue errada y se amerita su revocatoria, sino que fundamentó la impugnación con los mismos argumentos con los que solicitó la medida cautelar y que el Tribunal ya tuvo en cuenta para negarla.

Según explica, lo relativo a que, con independencia del resultado de trámite, el inmueble debe ser devuelto por Mapfre a Inmoval ya fue expuesto al pedir la medida cautelar y añade que un aspecto determinante en este proceso es establecer si el contrato terminó o no, y, de ser así, cuando se verificó ese hecho, amén de que la restitución del Inmueble no es en cualquier condición, sino siguiendo lo que fue estipulado en la cláusula 19 del Contrato de Arrendamiento.

En cuanto al ofrecimiento de la caución, considera que tampoco se trata de un asunto nuevo que amerite la revocatoria del Auto número 25, pues para negar la medida se tuvo en consideración las normas pertinentes del Estatuto Arbitral y del Código General del Proceso que regulan esa figura.

En lo relativo a la solicitud del recurrente de que se apliquen en este asunto los artículos 384 y 385 del C.G.P., Inmoval señala que coincide con el análisis efectuado por el Tribunal sobre la naturaleza de este trámite (declarativo de régimen especial) y, de hecho, así se ha adelantado hasta la fecha.

Igualmente menciona que, además de reiterar la solicitud de medida cautelar en el recurso, la demandante pretendió *“incorporar pruebas y documentos por fuera de las oportunidades procesales pertinentes”* y que el acuerdo de las partes es que Mapfre mantendría la tenencia del Inmueble hasta el 19 de septiembre de 2026 por lo que la restitución provisional *“pretende modificar condiciones contractualmente aceptadas por Mapfre y además en últimas busca de manera antijurídica anticipar el resultado final del Laudo Arbitral, sin practicar las pruebas del proceso”*.

Para Inmoval, Mapfre se equivoca al señalar que ambas partes están solicitando la restitución del inmueble, pues ella aspira a que esa entrega se haga en los términos de la cláusula 19 del Contrato de Arrendamiento (en el mismo estado de conservación y a paz y salvo por servicios públicos), lo que no fue acreditado por Mapfre en su petición y parece no tener en consideración.

Además de mencionar que la medida cautelar solicitada no cumple con los varios requisitos previstos por la ley procesal para su procedencia, entre ellos, el otorgamiento de caución, indica que tal caución *“realmente resulta insuficiente, pues si lo que se pretende es la restitución del Inmueble con fundamento en el artículo 384 y 385 del CGP”*, en ese caso le correspondería a Mapfre pagar los cánones adeudados para ser oído.

Por último, señala que no hay urgencia y necesidad de la medida cautelar y que los ingresos que Inmoval ha hecho al Inmueble, como lo explicó en la demanda de reconvencción, obedecen a que Mapfre no ha cumplido con sus cargas contractuales.

CONSIDERACIONES

Revisados los argumentos que sirven de fundamento al recurso formulado, efectivamente encuentra el Tribunal que no existe un señalamiento del error de juicio en que pudo incurrirse al tomar la decisión impugnada, ni el agravio que ello hubiera causado al recurrente, que puedan conducir a que el Tribunal reconsidere su decisión al valorar el eventual yerro jurídico o fáctico que lo condujo a decidir en la forma en la que lo hizo. Ciertamente, la argumentación planteada es reiterativa de las razones que la demandante alegó como sustento de la petición de la cautela que le fue negada, las que ya fueron examinadas y desestimadas por el Tribunal en esa decisión.

En efecto, que la restitución es procedente porque *“con independencia de los argumentos jurídicos de las Partes, lo cierto es que, tanto la Convocante como la Convocada pretenden la restitución del bien al arrendador (INMOVAL)”*, que la demandante ha incurrido en costos por la tenencia del inmueble, que corresponde aplicar el artículo 384 del C.G.P., que ambas partes reconocen en sus escritos de

demanda que el Inmueble se encuentra desocupado y que se han efectuado reparaciones por parte de Inmoval, todos ellos fueron argumentos de la petición que en su momento fueron analizados por el panel arbitral sin que le generaran la convicción de que la medida cautelar debiera decretarse.

De otra parte, lo relativo al ofrecimiento de la caución no tiene mérito para revocar la decisión pues la causa de la negativa no se relaciona con su constitución o no, sino con otros de los requisitos para la procedencia de la medida.

En virtud de las anteriores consideraciones, el Tribunal,

RESUELVE

No reponer la providencia impugnada.

Notifíquese,

AUTO NÚMERO 28

Bogotá D.C., 25 de abril de 2025

Sin perjuicio del análisis que corresponde efectuar al Tribunal en la primera audiencia de trámite sobre su competencia para conocer y decidir sobre las pretensiones planteadas por la parte demandada en su reforma a la demanda de reconvención, de la que da cuenta el informe secretarial, considerando que, una vez saneada, cumple con los requisitos previstos en los artículos 82 y concordantes del Código General del Proceso para toda demanda y en el artículo 93, que regula en particular la reforma de la demanda, aplicables de conformidad con lo previsto en el numeral 5 del artículo 2.35 y en el artículo 2.33 del Reglamento, así como lo previsto en el artículo 6° de la Ley 2213 de 2022, se dispondrá su admisión y, consecuentemente, se ordenará el respectivo traslado.

En consecuencia, el Tribunal

RESUELVE

PRIMERO: Por cumplir los requisitos formales establecidos en la norma de procedimiento aplicable, admitir la reforma a la demanda de reconvención presentada por Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliaria Inmoval, administrado por Credicorp Capital Colombia S.A. en contra 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.

SEGUNDO: Correr traslado a Mapfre Seguros Generales de Colombia S.A., Mapfre Colombia Vida Seguros S.A., Credimapfre S.A.S. y Mapfre Servicios Exequiales S.A.S. de la referida reforma de la demanda de reconvención y de sus anexos por el término de veinte (20) días, plazo determinado por el Tribunal de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 2.39 del Reglamento.

Notifíquese,

AUTO NÚMERO 29

Bogotá D.C., 25 de abril de 2025

En atención a la solicitud consignada en el aparte E. del capítulo “VII. MEDIOS DE PRUEBA” de la reforma de la demanda de reconvención, en los términos del artículo 227 del C.G.P., aplicable por lo dispuesto en el numeral 2.47 del Reglamento, y sin perjuicio de lo que en su oportunidad el Tribunal decida acerca de las pruebas del presente trámite, se concede plazo a Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliaria Inmoval, administrado por Credicorp Capital Colombia S.A. hasta el 19 de mayo de 2025, para que aporte (i) el dictamen pericial técnico de ingeniería civil y (ii) el dictamen pericial financiero, contable y de perjuicios anunciados por ella en tal escrito.

Notifíquese.

Culminado el propósito de la audiencia, el presidente la dio por terminada.

(Aprobó por medios virtuales)

GABRIELA MONROY TORRES

Presidente

(Aprobó por medios virtuales)

ANTONIO ALJURE SALAME

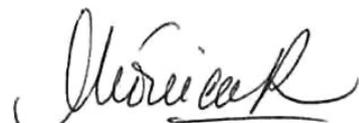
Árbitro

(Aprobó por medios virtuales)

ARTURO SOLARTE RODRÍGUEZ

Árbitro

Suscribo la presente acta, levantada luego de haber sesionado el Tribunal por medios virtuales, en mi condición de secretaria del mismo.



MÓNICA RUGELES MARTÍNEZ

Secretaria