

Señores H. Árbitros
Dra. Ana Gabriela Monroy (Presidente)
Dr. Arturo Solarte Rodríguez
Dr. Antonio Agustín Aljure
Tribunal de Arbitramento
CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACIÓN MERCANTIL
CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ
E. S. D.

TRÁMITE: 145620

ASUNTO: DEMANDA ARBITRAL SUBSANADA

DEMANDANTE: MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A. con NIT. 891.700.037 - 9, MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A. con NIT. 830.054.904 - 6, CREDIMAPFRE SAS con NIT. 860.524.337 – 6, y MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES S.A.S. con NIT. 900621719 - 6.

DEMANDADO: FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIA INMOVAL con NIT 900.315.674-1 (antes CARTERA COLECTIVA INMOBILIARIA INMOVAL) representado y administrado por CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A. con NIT. 860.068.182-5 (antes CORREVAL S.A.) administradora.

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA, mayor, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la C.C. No. 19.395.114 expedida en Bogotá, abogado en ejercicio, portador de la T.P. No. 39.116 del C. S. de la J., actuando en calidad de apoderado especial de (i) **MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A.**, (ii) **MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A.**, (iii) **CREDIMAPFRE S.A.S.** y (iv) **MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES S.A.S.** (en adelante conjuntamente, la “**DEMANDANTE**” o “**CONVOCANTE**”), cuyos generales se indican posteriormente, lo cual se acredita con el memorial poder que adjunto, otorgado por su correspondiente representante legal, comedidamente formulo solicitud para la integración del Tribunal de Arbitramento y DEMANDA contra el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIA INMOVAL, representado y administrado por la sociedad CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A. (en adelante la “**DEMANDADA**” o “**CONVOCADA**”), cuyos generales y condición se indican posteriormente, conforme a los hechos y pruebas que a continuación se expondrán en este escrito, para que una vez integrado el panel arbitral, instalado y surtido el respectivo trámite se concedan las pretensiones respectivas:

I. ÍNDICE

I. ÍNDICE	1
-----------------	---

II. PARTES	3
1.1. PARTE DEMANDANTE	3
1.2. PARTE DEMANDADA.....	3
III. DEFINICIONES	4
IV. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA - CLÁUSULA COMPROMISORIA	4
V. PRETENSIONES.....	5
A. PRIMER GRUPO DE PRETENSIONES PRINCIPALES RELATIVAS A LA TERMINACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR MAPFRE POR INCUMPLIMIENTO DE LA CONVOCADA.	5
B. SEGUNDO GRUPO DE PRETENSIONES SUBSIDIARIAS RELATIVAS A LA TERMINACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR MAPFRE POR AFECTACIÓN SOBRE GRAN PARTE DEL INMUEBLE PARA EJERCER SU USO Y GOCE EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 1986 DEL CÓDIGO CIVIL.	7
C. TERCER GRUPO DE PRETENSIONES SUBSIDIARIAS RELATIVAS A LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN VIRTUD DEL ARTÍCULO 1546 DEL CÓDIGO CIVIL Y 870 DEL CÓDIGO DE COMERCIO.	8
D. CUARTO GRUPO DE PRETENSIONES SUBSIDIARIAS RELATIVAS A LA RESCISIÓN DEL CONTRATO EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 1990 DEL CÓDIGO CIVIL.....	9
VI. HECHOS	10
A. RELATIVOS A LAS PARTES.....	10
B. RELATIVOS A ASPECTOS GENERALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	10
C. RELATIVOS A ASPECTOS RELEVANTES SOBRE LAS OBLIGACIONES DE LA DEMANDADA .	13
D. RELATIVOS A ANTECEDENTES DE LOS DEBERES DE REPARACIÓN A CARGO DE LA DEMANDADA.....	15
E. RELATIVOS A LA INUNDACIÓN DEL 2 DE JULIO DE 2023, DERIVADA DEL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES A CARGO DE LA DEMANDADA.	29
F. RELATIVOS AL EMBARAZO PROLONGADO PARA USAR UNA PARTE SUSTANCIAL DEL INMUEBLE.....	31
G. RELATIVOS A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON JUSTA CAUSA	32
H. RELATIVOS A LOS ACTOS PROPIOS DE LA DEMANDADA LUEGO DE OCURRIDA LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	33
I. RELATIVOS A LAS CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO Y DEL EMBARAZO PROLONGADO PARA USAR UNA PARTE SUSTANCIAL DEL INMUEBLE	33
J. RELATIVOS A LOS DAÑOS Y PERJUICIOS DERIVADOS DEL INCUMPLIMIENTO GRAVE DE LAS OBLIGACIONES DE LA DEMANDADA.	35
K. RELATIVOS A ASPECTOS RELEVANTES POSTERIORES A LA INUNDACIÓN DEL INMUEBLE.	36

VII. FUNDAMENTOS DE DERECHO	39
VIII. JURAMENTO ESTIMATORIO Y ESTIMACIÓN RAZONADA DE LA CUANTÍA	40
8.1. Estimación de la cláusula penal que debe pagar la DEMANDADA.....	40
8.2. Estimación de los perjuicios que deben ser indemnizados por la DEMANDADA.....	42
IX. PRUEBAS	43
A. PRUEBAS DOCUMENTALES.....	43
B. PRUEBAS POR INFORME.	46
C. INSPECCIÓN JUDICIAL PREVIA EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS	48
D. INTERROGATORIO DE PARTE.....	49
E. DECLARACIÓN DE PARTE.....	50
F. DECLARACIÓN DE TERCEROS O TESTIGOS.....	50
G. DICTAMEN PERICIAL DE PARTE.....	53
X. ANEXOS	55
XI. NOTIFICACIONES.....	56
10.1. PARTE DEMANDANTE	56
10.2. PARTE DEMANDADA.....	56

II. PARTES

1.1. PARTE DEMANDANTE

- **MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A., MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A., CREDIMAPFRE S.A.S. y MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES S.A.S.**, son sociedades comerciales constituidas bajo las leyes de la República de Colombia, que se identifican respectivamente con los NIT. 891.700.037-9, 830.054.904-6, 860.524.337-6 y 900621719 – 6, las cuales se encuentran domiciliadas en la ciudad de Bogotá D.C., representadas legalmente por la doctora ETHEL MARGARITA CUBIDES CUBILLOS, mayor de edad y vecina de esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía No. 32.787.204, todo lo cual se acredita con los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Superintendencia Financiera de Colombia, respecto de las dos primeras, y de la Cámara de Comercio de Bogotá, respecto de las dos últimas sociedades mencionadas, cuya dirección electrónica de notificación judicial es njudiciales@mapfre.com.co

1.2. PARTE DEMANDADA

- **FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIA INMOVAL** con NIT 900.315.674-1 (antes CARTERA COLECTIVA INMOBILIARIA INMOVAL), domiciliado en Bogotá D.C. y representado legalmente por el doctor HÉCTOR ANDRÉS JULIAO

VILLALOBOS, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con C.C. 72199457, o quien haga sus veces, quien es representado y administrado por **CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.**, sociedad constituida bajo las leyes de la República de Colombia, identificada con NIT. 860.068.182-5 (antes CORREVAL S.A.), lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, cuya dirección electrónica de notificación judicial es notificacionesjuridica@credicorpcapital.com

III. DEFINICIONES

- 3.1. DEMANDANTE O CONVOCANTE:** De manera conjunta, las sociedades MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A., MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A., CREDIMAPFRE S.A.S. y MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES S.A.S., constituidas bajo las leyes de la República de Colombia, que se identifican respectivamente con los NIT. 891.700.037-9, 830.054.904-6, 860.524.337-6 y 900621719 – 6, las cuales se encuentran domiciliadas en la ciudad de Bogotá D.C.
- 3.2. DEMANDADA O CONVOCADA:** FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIA INMOVAL con NIT 900.315.674-1 (antes CARTERA COLECTIVA INMOBILIARIA INMOVAL), domiciliado en Bogotá D.C., quien es representado y administrado por CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A., sociedad constituida bajo las leyes de la República de Colombia, identificada con NIT. 860.068.182-5 (antes CORREVAL S.A.)
- 3.3. INMUEBLE:** Dos inmuebles que se identifican, respectivamente, con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-1614919 y 50C-463021 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte, ubicados en la carrera 14 No. 96-34 de Bogotá y la carrera 14 No. 96-82 de Bogotá.
- 3.4. INMUEBLE NO. 1:** Inmueble con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1614919 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte, ubicado en la carrera 14 No. 96-34 de Bogotá. Corresponde al edificio cuya área es de 6.157,89 M2.
- 3.5. INMUEBLE NO. 2:** Inmueble que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-463021 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte, ubicado en la carrera 14 No. 96-82 de Bogotá. Corresponde a la casa cuya área es de 679.69 M2.
- 3.6. CONTRATO O CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:** Contrato de arrendamiento suscrito entre la DEMANDANTE y la DEMANDADA, cuyo objeto consistió en otorgar a la primera el uso y goce del INMUEBLE No. 1 y el INMUEBLE No 2.

IV. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA - CLÁUSULA COMPROMISORIA

La Cláusula Vigésima del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO celebrado entre la DEMANDANTE y la DEMANDADA contiene la estipulación siguiente:

“VIGÉSIMA.- RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS: Toda controversia o diferencia relativa a este Contrato, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento presentado ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual estará sujeto a sus reglamentos, de acuerdo con las siguientes reglas:

1. El Tribunal estará integrado por uno (1) o tres (3) árbitros, dependiendo de si la diferencia es de mayor o menor cuantía en aplicación del (sic) Ley 1563 de 2012 y demás disposiciones concordantes. En caso de que no fuere posible llegar a un acuerdo sobre el nombramiento de los árbitros dentro del término de quince (15) días calendario contados a partir de la solicitud presentada por cualquiera de las Partes a la obra (sic), el(los) árbitros serán designados por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio por sorteo, a solicitud de cualquiera de las Partes.
2. El Tribunal decidirá en Derecho.
3. El Tribunal sesionará en. Las instalaciones del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.
4. La secretaria del Tribunal estará integrada por un miembro de la lista oficial de secretarios del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.
5. Los gastos del Tribunal de Arbitramento serán asumidos por la parte que resulte vencida.”

V. PRETENSIONES

En los términos establecidos en los artículos 82 y 88 del C.G.P., solicito al H. Tribunal, despachar las siguientes pretensiones de manera favorable en el Laudo que ponga fin al proceso, las cuales propongo en forma separada y como principales y subsidiarias, para las cuales los H. Árbitros son competentes:

A. PRIMER GRUPO DE PRETENSIONES PRINCIPALES RELATIVAS A LA TERMINACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR MAPFRE POR INCUMPLIMIENTO DE LA CONVOCADA.

1. **Primera Declarativa:** Que se declare que la DEMANDANTE terminó unilateralmente y con justa causa el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO el 7 de julio de 2023, en ejercicio de la facultad contemplada en el Parágrafo Tercero de la Cláusula Décimo Primera, ante el incumplimiento de la DEMANDADA de sus obligaciones, entre ellas, la de mantener el INMUEBLE apto para el uso y goce de la DEMANDANTE, la cual fue incumplida fruto de las acciones y/u omisiones de INMOVAL por la carencia de planeación y/o inoportuna, inadecuada y/o desordenada ejecución de las reparaciones del INMUEBLE, que eran de su cargo o había asumido.
2. **Segunda Declarativa:** Que se declare que la DEMANDANTE sufrió perjuicios patrimoniales ocasionados por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de la DEMANDADA que, al 24 de agosto de 2023, ascendían por lo menos a la suma de CUATRO MIL SETESCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES SETENTA Y CINCO MIL SEICIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$4.753.075.668), - o la suma que se declare probada en el proceso-, sin perjuicio, de los demás daños cuya cuantificación no ha culminado a la fecha o que se continúan o se siguen ocasionando y que se comprobarán en el curso del proceso, de acuerdo con el detalle que se indicará en el juramento estimatorio.

3. **Tercera Declarativa:** Que se declare que, fruto de la terminación justificada, la DEMANDANTE no está en la obligación de pagar canon de arrendamiento alguno a la DEMANDADA desde el mes de julio de 2023 inclusive.

3.1. Subsidiaria a la Tercera Declarativa: Que se declare que la DEMANDANTE no está en la obligación de pagar el canon de arrendamiento que corresponde al mes de julio de 2023 y subsiguientes por cuanto la DEMANDADA, con sus actos, reconoció que no tiene el derecho a su cobro.

4. **Cuarta Declarativa:** Que se declare que la DEMANDADA está en obligación de reconocer el perjuicio futuro derivado del no uso y goce de los Inmuebles objeto de arrendamiento a que tenía derecho MAPFRE hasta el 18 de septiembre de 2026, como consecuencia del incumplimiento de INMOVAL, valor que deberá ser reconocido hasta dicha fecha y se tasarán debidamente con el Dictamen Pericial Financiero que se solicita.
5. **Quinta de Condena:** Que como consecuencia de las pretensiones anteriores, se condene a la DEMANDADA a restituir cualquier suma que la DEMANDANTE le haya desembolsado a título de canon de arrendamiento después de julio de 2023 inclusive y que se demuestre en el proceso, indexada a la fecha de reembolso efectivo.
6. **Sexta de Condena:** Que como consecuencia de su incumplimiento, se condene a la DEMANDADA a pagar la suma de MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINCE PESOS (COP \$1.667.154.015) correspondientes al valor de cinco (5) cánones de arrendamiento mensuales, -o la suma que resulte probada en el proceso-, en los términos de la Cláusula Penal Décima Octava del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.
7. **Séptima de Condena:** Que, como consecuencia de la pretensión Segunda Declarativa, se condene a la DEMANDADA a pagar la suma de CUATRO MIL SETESCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$4.753.075.668), - o la suma que se declare probada en el proceso-, por concepto de perjuicios patrimoniales ocasionados por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de la DEMANDADA, calculados al 24 de agosto de 2023, sin perjuicio de los demás daños cuya cuantificación no ha culminado a la fecha o que se continúan o se siguen ocasionando y que se comprobarán en el curso del proceso, de acuerdo con el detalle que se indicará en el juramento estimatorio.
8. **Octava de Condena:** Que se condene a la DEMANDADA a pagar el perjuicio futuro derivado del no uso y goce de los Inmuebles objeto de arrendamiento a que tenía derecho MAPFRE hasta el 18 de septiembre de 2026, como consecuencia del incumplimiento de INMOVAL, valor que deberá ser reconocido hasta dicha fecha y se tasarán debidamente con el Dictamen Pericial Financiero que se solicita.
9. **Novena de Condena:** Que se condene a la DEMANDADA al pago de costas y agencias en derecho.

B. SEGUNDO GRUPO DE PRETENSIONES SUBSIDIARIAS RELATIVAS A LA TERMINACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR MAPFRE POR AFECTACIÓN SOBRE GRAN PARTE DEL INMUEBLE PARA EJERCER SU USO Y GOCE EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 1986 DEL CÓDIGO CIVIL.

1. **Primera Declarativa:** Que se declare que el uso y goce del INMUEBLE arrendado por parte de la DEMANDANTE se turbó o embarazó en gran parte desde el 2 de julio de 2023, como consecuencia de las inundaciones sufridas, los daños originados por esos eventos y los riesgos de su utilización en ese estado, de tal manera que el resto devino en insuficiente para el objeto con que se tomó en arriendo, en los términos del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y del inciso tercero del artículo 1986 del Código Civil.

1.1. Subsidiaria a la Primera Declarativa: En subsidio de lo anterior, solicito que se declare que, como consecuencia de las inundaciones sufridas, los daños sufridos por esos eventos y los riesgos de su utilización en ese estado, la DEMANDANTE sufrió embarazo en el goce del INMUEBLE por un tiempo prolongado que excedió el plazo propuesto por la DEMANDADA para culminar las reparaciones que le correspondían o que había asumido, de manera que no puede subsistir el arrendamiento sin grave molestia o perjuicio de la DEMANDANTE, en los términos del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y del inciso final del artículo 1986 del Código Civil.

2. **Segunda Declarativa:** Que se declare que la DEMANDANTE terminó unilateralmente y con justa causa el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO el 7 de julio de 2023, ante la afectación sobre gran parte del INMUEBLE que devino en su insuficiencia para el objeto con que se tomó en arriendo, en los términos del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y del inciso tercero del artículo 1986 del Código Civil.

2.1. Subsidiaria a la Segunda Declarativa: En subsidio de lo anterior, solicito que se declare que la DEMANDANTE terminó unilateralmente y con justa causa el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO el 7 de julio de 2023, ante el embarazo en el goce del INMUEBLE para la DEMANDANTE por un tiempo prolongado, en los términos del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y porque se cumplen los presupuestos normativos consagrados en el inciso final del artículo 1986 del Código Civil.

3. **Tercera Declarativa:** Que se declare que fruto de la terminación justificada, la DEMANDANTE no está en la obligación de pagar canon de arrendamiento alguno a la DEMANDADA desde el mes de julio de 2023 inclusive.

3.1. Subsidiaria a la Tercera Declarativa: Que se declare que la DEMANDANTE no está en la obligación de pagar el canon de arrendamiento que corresponde al mes de julio de 2023 y subsiguientes por cuanto la DEMANDADA, con sus actos, reconoció que no tiene el derecho a su cobro.

4. **Cuarta de Condena:** Que, como consecuencia de lo anterior, se condene a la DEMANDADA a restituir cualquier suma que la DEMANDANTE le haya desembolsado a título de canon de arrendamiento después de julio de 2023 inclusive y que se demuestre en el proceso, indexada a la fecha de reembolso efectivo.
5. **Quinta de Condena:** Que se condene a la DEMANDADA al pago de costas y agencias en derecho.

C. TERCER GRUPO DE PRETENSIONES SUBSIDIARIAS RELATIVAS A LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN VIRTUD DEL ARTÍCULO 1546 DEL CÓDIGO CIVIL Y 870 DEL CÓDIGO DE COMERCIO.

1. **Primera Declarativa:** Que se declare la existencia del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO celebrado entre la DEMANDANTE y la DEMANDADA, mediante el cual esta última dio en arrendamiento a aquella, para su uso y goce, los INMUEBLES No 1 y No 2, ubicados y consistentes en (i) el edificio en la carrera 14 No. 96-34 y (ii) la casa de habitación colindante de la Carrera 14 No. 96 – 82; objeto este cuyo contenido literal se indica en los hechos de esta demanda.
2. **Segunda Declarativa:** Que se declare que la DEMANDADA incumplió sus obligaciones derivadas del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, entre estas, y sin limitarse, la de mantener apto el INMUEBLE arrendado para el uso y goce de la DEMANDANTE, turbándole la posibilidad de hacerlo, mediante sus propios hechos y omisiones y/o los del administrador que como arrendador había designado, incurridos culposamente, debido a su conducta carente de diligencia y cuidado, al igual que por la inoportuna, inadecuada y desordenada ejecución de las reparaciones del INMUEBLE que eran de su cargo o había asumido.
3. **Tercera Declarativa:** Que, como consecuencia de lo anterior, se declare la resolución del CONTRATO en los términos del artículo 1546 del Código Civil y 870 del Código de Comercio.
4. **Cuarta Declarativa:** Que se declare que la DEMANDANTE sufrió perjuicios patrimoniales ocasionados por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de la DEMANDADA que, al 24 de agosto de 2023, por lo menos ascendía la suma de CUATRO MIL SETESCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES SETENTA Y CINCO MIL SEICIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$4.753.075.668), - o la suma que se declare probada en el proceso-, sin perjuicio de los demás daños cuya cuantificación no ha culminado a la fecha o que se continúan o se siguen ocasionando y que se comprobarán en el curso del proceso, de acuerdo con el detalle que se indicará en el juramento estimatorio.
5. **Quinta Declarativa:** Que se declare que la DEMANDADA está en obligación de reconocer el perjuicio futuro derivado del no uso y goce de los Inmuebles objeto de arrendamiento a que tenía derecho MAPFRE hasta el 18 de septiembre de 2026, como consecuencia del incumplimiento de INMOVAL, valor que deberá ser reconocido hasta dicha fecha y se tasarán debidamente con el Dictamen Pericial Financiero que se solicita.

6. **Sexta de Condena:** Que, como consecuencia de lo anterior, se condene a la DEMANDADA a pagar la suma de CUATRO MIL SETESCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES SETENTA Y CINCO MIL SEICIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$4.753.075.668), - o la suma que se declare probada en el proceso-, por concepto de perjuicios patrimoniales ocasionados por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de la DEMANDADA calculados al 24 de agosto de 2023, sin perjuicio de los demás daños que se hayan ocasionado o vayan ocasionando y que se comprobarán en el curso del proceso, de manera sucesiva por dicha causa y de acuerdo con el detalle que se indicará en el juramento estimatorio.
7. **Séptima de Condena:** Que, como consecuencia del incumplimiento, se condene a la DEMANDADA a pagar la suma de MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINCE PESOS (COP \$1.667.154.015) correspondientes al valor de cinco (5) cánones de arrendamiento mensuales, -o la suma que resulte probada en el proceso-, en los términos de la Cláusula Décima Octava del CONTRATO.
8. **Octava de Condena:** Que se condene a la DEMANDADA a pagar perjuicio futuro derivado del no uso y goce de los Inmuebles objeto de arrendamiento a que tenía derecho MAPFRE hasta el 18 de septiembre de 2026, como consecuencia del incumplimiento de INMOVAL, valor que deberá ser reconocido hasta dicha fecha y se tasarán debidamente con el Dictamen Pericial Financiero que se solicita.
9. **Novena de Condena:** Que se condene a la DEMANDADA al pago de costas y agencias en derecho.

D. CUARTO GRUPO DE PRETENSIONES SUBSIDIARIAS RELATIVAS A LA RESCISIÓN DEL CONTRATO EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 1990 DEL CÓDIGO CIVIL.

1. **Primera Declarativa:** Que se declare la existencia del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO celebrado entre la DEMANDANTE y la DEMANDADA, mediante el cual esta última dio en arrendamiento a aquella, para su uso y goce, los INMUEBLES No. 1 y No 2, ubicados y consistentes en (i) el edificio en la carrera 14 No. 96-34 y (ii) la casa de habitación colindante de la Carrera 14 No. 96 – 82; objeto este cuyo contenido literal se indica en los hechos de esta demanda.
2. **Segunda Declarativa:** Que se declare que, fruto de las inundaciones presentadas en el NMUEBLE desde el 2 de julio de 2023, el mismo se encuentra en mal estado, impidiendo a la DEMANDANTE hacer uso de este para el objeto que fue arrendado en los términos del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y el artículo 1990 del Código Civil.
3. **Tercera Declarativa:** Que como consecuencia de lo anterior, se declare la rescisión del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO en los términos del artículo 1990 del Código Civil. .
4. **Cuarta de Condena:** Que se condene a la DEMANDADA a restituir cualquier suma que la DEMANDANTE le haya desembolsado a título de canon de arrendamiento después del 2 de

julio de 2023, o la fecha que resulte probada en el proceso, indexada a la fecha de reembolso efectivo.

5. **Quinta de Condena:** Que se condene a la DEMANDADA al pago de costas y agencias en derecho.

VI. HECHOS

A. RELATIVOS A LAS PARTES

1. La DEMANDANTE, integrada 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. son sociedades colombianas que desarrollan actividades en el ámbito de los seguros y en actividades relacionadas a dicho negocio, las cuales hacen parte en Colombia del Grupo Empresarial Mapfre.
2. La DEMANDADA, CARTERA COLECTIVA INMOBILIARIA – INMOVAL es un fondo de inversión colectiva inmobiliario, domiciliado en la ciudad de Bogotá, D.C., administrado por CREDICORP CAPITAL S.A., en su calidad de sociedad administradora, que tiene como objetivo, entre otras actividades, la inversión en bienes inmuebles y su explotación comercial mediante la entrega de dichos inmuebles en arrendamiento o bajo otros títulos jurídicos.

B. RELATIVOS A ASPECTOS GENERALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

3. El 19 de septiembre de 2013, la DEMANDADA concertó con la DEMANDANTE, mediante documento privado, el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, cuyo objeto consistió en otorgar a la DEMANDANTE el uso y goce de los INMUEBLES No. 1 y No. 2, que se identifican con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-463021 y 50C-1614919 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte, ubicados en la carrera 14 No. 96-82 de Bogotá (la casa o INMUEBLE No 2) y en la carrera 14 No. 96-34 de Bogotá (el edificio o INMUEBLE No 1), cuya descripción detallada se cita a continuación, (denominados, de manera conjunta, el “INMUEBLE”):

“INMUEBLE NÚMERO UNO (1): Lote de terreno junto con la construcción en el levantada, consistente en una edificación en seis (6) pisos y un (1) sótano, conforme a las siguientes estipulaciones: seis (6) pisos destinados 'a servicios empresariales, el primer piso cuenta con dos (2) auditorios contiguos, lobby, recepción y control de acceso, en los pisos restantes segundo, tercero, cuarto, quinto y sexto (2°, 3°, 4°, 5° y 6°) se cuenta con diez (10) unidades de oficinas, dos por cada piso. Adicionalmente un (1) sótano, con cuarenta y un (41) cupos de parqueo ubicados en sótano. El área construida del edificio es de seis mil ciento cincuenta y siete punto ochenta y nueve metros cuadrados (6.157,89 M2) comprendida de la siguiente manera: Sótano mil ciento cincuenta y uno punto setenta y ocho metros cuadrados (1.151,78 M2), primer piso ochocientos veintidós punto setenta metros cuadrados (822,70 M2) y pisos restantes cuatro mil ciento ochenta y tres punto cuarenta y un metros cuadrados (4.183,41 M2) y una altura máxima de veintisiete punto cuarenta metros (27,40 M), edificación declarada mediante escritura pública No. 2046 del 30 de agosto de

2013 otorgada en la Notaría Treinta y Cinco (35) de Bogotá, distinguida con la nomenclatura urbana de Bogotá D.C. con los números noventa y seis - treinta y cuatro (96-34) de la carrera catorce (14). Se deja expresa constancia de que se entrega en arrendamiento la totalidad de la edificación, entre lo que se incluye la totalidad del primer piso del edificio. El lote de terreno cuenta con un área total aproximada de mil doscientos sesenta y uno punto cincuenta metros cuadrados (1261.50 m²) y comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL NORTE: en veintinueve metros (29.00 mts) con el lote número uno (1) de la manzana número sesenta y cuatro (64) de la urbanización Chicó Reservado. POR EL SUR: en veintinueve metros (29.00 mts) con el lote número nueve (9) de la misma manzana y urbanización. POR EL ORIENTE: en cuarenta y tres punto cincuenta metros (43.50 mts) con los lotes cuatro (4), seis (6) y ocho (8) de la misma manzana y urbanización. POR EL OCCIDENTE: en cuarenta y tres punto cincuenta metros (43.50 mts) con la carrera catorce (14) de la actual nomenclatura de Bogotá siendo este su frente. Este inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1614919 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro y Cédula Catastral número 008301531300000000.

Sin perjuicio de que se entregue en arrendamiento la totalidad del inmueble antes descrito, es decir, con todas las áreas de oficina y equipamientos comunales de los cuales se compone, para efectos de la determinación del canon de arrendamiento, se tomará un área de tres mil setecientos noventa metros cuadrados con cuarenta y ocho decímetros cuadrado (3.790,48 m²).

INMUEBLE NÚMERO DOS (2): Una casa de habitación junto con el lote de terreno en el cual se encuentra construida, ubicada en la carrera catorce (14) número noventa y seis ochenta y dos (9-82) de la ciudad de Bogotá Urbanización el Chicó Reservado - Segundo Sector, lote marcado con el número uno (1) de la Manzana sesenta y cuatro (64), con una cabida aproximada de seiscientos setenta y nueve varas cuadradas con sesenta y nueve decímetros de vara cuadrada (679.69 V²), o sea cuatrocientos treinta y cinco metros cuadrados (435.00 M²) y comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas tomados del respectivo título de adquisición así: NORTE: en veintinueve metros (29.00 mts) con la calle noventa y seis A (96 A). ORIENTE: en quince metros (15.00 mts) con el lote número dos (2) de la misma manzana. SUR: en veintinueve metros (29.00 mts) con el lote tres (3) de la misma manzana. OCCIDENTE: en quince metros con la carrera catorce (14). A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-463021 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y la cédula catastral número U 96 13 A 2.

Para efectos de la determinación del canon de arrendamiento, se tomará un área de quinientos noventa y seis metros cuadrados (596 m²)."

4. Conforme la anterior descripción del INMUEBLE, tomada de manera literal del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, el INMUEBLE No. 1, que corresponde al edificio, tiene un área de 6.157,89 M², y el INMUEBLE No. 2, que corresponde a la casa, de 679.69 M², de manera que el INMUEBLE NO. 1, que fue el principalmente afectado por los hechos que dieron origen a este proceso, representa el 90.59% del área total objeto de arrendamiento, y el INMUEBLE NO. 2 el 9.41%.
5. La causa para la celebración del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO era la convicción de que la DEMANDADA siempre, en acatamiento de sus deberes jurídicos, mantendría el INMUEBLE en estado de ser útil para la destinación acordada durante toda la vigencia del contrato, según lo prevé la Cláusula Cuarta:

“CUARTA. - ENTREGA: Con la firma de este Contrato, el ARRENDADOR entrega materialmente el Inmueble al ARRENDATARIO a su entera satisfacción, en buen estado, y en aptitud de ser utilizados inmediatamente para la finalidad prevista en este Contrato (la "Fecha de Entrega"). (...)

6. La destinación del INMUEBLE, que animó a la DEMANDANTE a ligarse convencionalmente, por la legítima confianza, propiciada por la DEMANDADA, de que lo mantendría en estado de servir para los correspondientes fines, fue acordada en la Cláusula Quinta del CONTRATO que se cita a continuación:

“QUINTA.- DESTINACIÓN: El ARRENDATARIO destinará el Inmueble arrendado para el funcionamiento de sus oficinas en desarrollo de su objeto social. (...)” (Subraya fuera de texto).

7. La cohesión de los trabajadores de la DEMANDANTE, la interacción e interrelación de los equipos y áreas, la importancia y ventajas del trabajo en equipo, la facilidad de la toma de decisiones contando con la proximidad inmediata del personal, por ejemplo para efectuar reuniones, incluso cuando de improviso fuere menester, todo lo cual suponía contar con un lugar común de trabajo, era esencial para la destinación del INMUEBLE acordada entre las partes y para el correcto y adecuado funcionamiento de sus oficinas en desarrollo del objeto social de la DEMANDANTE.
8. El 1º de febrero de 2018 se suscribió el Otrosí No. 1 al CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, en virtud del cual se adicionó como arrendatario del INMUEBLE a MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES S.A.S., sociedad que también integra la parte DEMANDANTE.
9. El CONTRATO DE ARRENDAMIENTO se suscribió por un término de 10 años contados a partir de su fecha de su suscripción, de manera que su vigencia iría hasta el 18 de septiembre de 2023, prorrogable automáticamente por periodos sucesivos de 2 años, salvo comunicación en contrario enviada por alguna de las partes con una antelación mínima de 6 meses al vencimiento del término inicial. Este término se denominó el “Período Inicial” y fue posteriormente ampliado por 3 años adicionales, como se detalla a continuación.
10. La DEMANDADA delegó expresamente la administración inmobiliaria del INMUEBLE en la firma Julio Corredor y Cía S.A.S. (“Julio Corredor”), en los términos de la Cláusula Novena del CONTRATO, que señala:

“NOVENA. – DELEGACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN: El ARRENDADOR podrá delegar en un tercero la administración inmobiliaria del Inmueble, lo cual deberá ser informado por el ARRENDADOR al ARRENDATARIO mediante comunicación escrita. En este caso, será dicha firma inmobiliaria la encargada de realizar la facturación de los cánones de arrendamiento por cuenta del ARRENDADOR y de administrar la relación con el ARRENDATARIO. En consecuencia, el ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR el valor de los cánones de arrendamiento que se generen con ocasión del Contrato por intermedio de la firma inmobiliaria seleccionada.

PARÁGRAFO: El ARRENDADOR ha designado a Julio Corredor & Cía Ltda. como su administrador inmobiliario, nombramiento que se mantendrá vigente hasta tanto el ARRENDADOR notifique al ARRENDATARIO cualquier cambio en este sentido.”

11. El 18 de diciembre de 2020 -como consecuencia del hecho notorio de la emergencia sanitaria por COVID-19 a nivel mundial- la DEMANDANTE, en ese entonces arrendataria, presentó una solicitud de conciliación extrajudicial en derecho (la “Solicitud de Conciliación No. 1”), con el fin de obtener una reducción del canon de arrendamiento del 30% por el término restante del Periodo Inicial.
12. En virtud de dicha Solicitud de Conciliación No. 1, la DEMANDADA y la DEMANDANTE, como arrendataria a tal fecha, mediante el Acta de Conciliación suscrita el día 8 de marzo 2021, ante el Centro de Conciliación y Arbitraje Empresarial de la Superintendencia de Sociedades, llegaron a una fórmula de arreglo y acordaron realizar las respectivas modificaciones al CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, las cuales contemplaron, entre otros, los siguientes términos:
 - (i) La disminución del canon de arrendamiento vigente en un 25%;
 - (ii) La ampliación del Período Inicial de obligatorio cumplimiento del CONTRATO por 3 años adicionales, es decir, hasta el 18 de septiembre de 2026; y
 - (iii) Las condiciones y procedimiento para la revisión del canon de arrendamiento que aplicaría al vencimiento del año décimo de ejecución del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (19 de septiembre de 2023), que debía iniciarse con tres meses de antelación, es decir el 19 de junio de 2023. No obstante, a la fecha de los episodios de filtración (que configuraron el incumplimiento de la DEMANDADA o el embarazo para usar una parte sustancial del INMUEBLE por tiempo prolongado) y dieron lugar a la terminación del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, tal procedimiento de revisión del canon no se había iniciado como correspondía.
13. Los anteriores acuerdos fueron concertados por las partes contractuales en el Otrosí No. 2 al CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, firmado en la misma fecha.

C. RELATIVOS A ASPECTOS RELEVANTES SOBRE LAS OBLIGACIONES DE LA DEMANDADA

14. Dada la naturaleza del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, en su Cláusula Sexta se consagraron las obligaciones especiales de la DEMANDADA en calidad de arrendadora, las cuales expresamente incluían que la DEMANDADA debía proporcionar y garantizar a la DEMANDANTE el uso y goce pleno del INMUEBLE entregado en arrendamiento. Al respecto, se destacan las obligaciones consagradas en los numerales 1, 2, y 4 de la referida disposición convencional, que se citan textualmente a continuación:

“SEXTA.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

OBLIGACIONES ESPECIALES DEL ARRENDADOR

1- Proporcionar al ARRENDATARIO el uso y goce plenos del Inmueble para los fines previstos, y entregar en la fecha establecida en este Contrato el Inmueble dado en arrendamiento, en buen estado de conservación y servicio de acuerdo con lo pactado, y poner a disposición del ARRENDATARIO los servicios, cosas y usos conexos, y los adicionales aquí convenidos.

2- Garantizar la tenencia y el pleno goce del Inmueble en forma quieta, pacífica e ininterrumpida y en el evento que sea perturbada, tomar las medidas necesarias para lograr que cese de inmediato la causa que dio origen a la perturbación.

3- Entregar el Inmueble al ARRENDATARIO, al inicio de este Contrato de arrendamiento, y recibir el Inmueble de manos del ARRENDATARIO, a la terminación de este Contrato.

4- Abstenerse de incurrir, por acción u omisión, en conductas que menoscaben el disfrute del Inmueble por parte del ARRENDATARIO;

5- Asumir el pago de todo impuesto, gravamen, contribución y demás que corresponde pagar respecto de la propiedad del Inmueble.

6- Dar aviso de desahucio al ARRENDATARIO con no menos de seis (6) meses de anticipación a la fecha de terminación del Contrato de arrendamiento, manifestando su intención de darlo por terminado, dentro de lo permitido por la Ley, so pena que éste se considere renovado en las mismas condiciones y por el término pactado en este Contrato para los Periodos Prorrogables.

7- Mantener la cosa arrendada en buen estado consistente en asumir, durante el arriendo, el valor de las reparaciones necesarias que exceda el valor disponible en el Monto de Imprevistos para la realización de dichas reparaciones, de acuerdo a lo dispuesto en la cláusula séptima de este contrato.

8- Las demás señaladas en este Contrato y en las leyes sobre la materia.”

” (Subraya fuera de texto)

15. En el literal c de la Cláusula Séptima del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, a la que remite el numeral 7 de la Cláusula Sexta previamente citada, se prevé que la DEMANDADA tenía a su cargo las reparaciones indispensables y necesarias del INMUEBLE, incluyendo sus partes estructurales, las cubiertas y, en general, la reparación de las estructuras físicas del mismo, en consonancia con el artículo 1982 del C.C. Dicha disposición convencional reza así:

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

D. RELATIVOS A ANTECEDENTES DE LOS DEBERES DE REPARACIÓN A CARGO DE LA DEMANDADA

16. Las partes documentaron sus observaciones y acuerdos sobre la ejecución del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, particularmente en lo relativo a las obras requeridas para reparar ciertos defectos del INMUEBLE, mediante documentos denominados “Actas de Comité”.
17. En el Acta de Comité extraordinario del 19 de enero de 2022, cuyo objetivo consistió en “*Revisar el estado de los acuerdos establecidos en el comité de noviembre, frente a los mantenimientos que le corresponden al arrendador*”, constan las diversas situaciones relativas a filtraciones que, de tiempo atrás, venían presentándose en el INMUEBLE y que la DEMANDANTE había advertido en varias ocasiones anteriores a la DEMANDADA. En esa reunión se acordó que sería la DEMANDADA quien asumiría la ejecución de las reparaciones identificadas, conforme los puntos 2 y 4 del orden del día así:

2.Revisión filtración acceso principal del edificio.

Se realizará reunión mensual iniciando el 26 de enero para revisar estudios técnicos.

(...)

4. Filtración Casa Corredores

Mapfre reporta el día 18 de enero novedades de filtración críticas en el inmueble.

Inmoval acuerda realizar visita el miércoles 25 de enero con el contratista para realizar arreglos paliativos para posterior solución definitiva.”

18. Las afectaciones entonces sufridas constan, a manera ejemplificativa, en las siguientes imágenes:





19. Adicionalmente, en el punto 3 del orden del día del comité del 19 de enero de 2022 se reitera la necesidad de las obras de impermeabilización de la terraza, bajo el acuerdo de que sería la DEMANDADA quien las ejecutaría, por lo cual se convino que la DEMANDADA habría de darle respuesta al alcance de tales obras inicialmente identificadas por MAPFRE, luego de lo cual le correspondería a la DEMANDADA iniciar los trabajos. Así consta en el siguiente pasaje del referido documento:

“3. Impermeabilización y ampliación terraza

Las adecuaciones del piso 7 se realizarán en dos etapas:

- 1. Impermeabilización*
- 2. Remodelación general*

Para la fase 1, Mapfre enviará la información del alcance de esta primera etapa y la cotización de la impermeabilización de la zona de la terraza. Una vez analizada la propuesta Inmoval emitirá una respuesta dentro de los siguientes 8 días hábiles.

Para la fase 2, Mapfre enviará a Inmoval la información del alcance de la segunda etapa incluyendo planos, render y sistemas estructurales para validar la necesidad de licencia y que Inmoval pueda emitir su autorización y recomendaciones. Respuesta: 10 días hábiles (plazo establecido en el contrato).

20. El 9 de agosto de 2022, el señor Santiago García, en representación de la DEMANDANTE, solicitó a Julio Corredor, como administrador del INMUEBLE designado por la DEMANDADA, vía correo electrónico y con asunto “Acuerdo trimestral DG y casa Corredores”, la inclusión, en el acta del comité llevada a cabo ese mismo día, de los asuntos que con carácter urgente requerían solución por parte de la DEMANDADA, entre los cuales se incluyó el de las reparaciones de la cubierta por filtraciones, de la siguiente manera:

“Buena tarde

Conforme a la reunión efectuada el día de hoy, relaciono los compromisos que deben venir registrados en el acta de la reunión:

Urgentes por solución

- Mantenimiento de cubierta por filtraciones - Encargado: Julio Corredor*
- Mantenimiento fachada filtraciones - Encargado: Julio Corredor*

- *Confirmación adquisición de UPS (día máximo de respuesta 14 de agosto) - Encargado: Julio Corredor*
- *Cambio de tubería red contra incendio - Encargado: Julio Corredor*

Solicitudes por parte de Mapfre

- *Certificado de los pagos de impuestos desde la compra del inmueble (Dirección general y corredores)*
- *Valor actual del monto de imprevistos y detalles de las veces que se ha usado desde la compra del inmueble*

Compromisos por parte de Mapfre

- *David Lasso encargado del área de tecnología, enviara los respectivos soportes que demuestren la compra y suministro de la UPS existente, anterior a la compra del edificio*
- *Certificados de mantenimiento en la red contra incendio y las anotaciones por parte del proveedor encargado*
- *Envío de formato para ingreso y trabajo en las instalaciones de Mapfre*
- *Propuesta de renovación de documento arrendamiento Dirección general y casa corredores*

Por favor enviar el acta a más tardar el día viernes 14 de agosto.” (Resaltado en amarillo dentro del texto)

21. En efecto, en el Acta de Comité No. 01/2022 del 9 de agosto de 2022, se dejó constancia del seguimiento a los compromisos de cada parte respecto del INMUEBLE y expresamente se señaló que, por parte de la DEMANDADA, seguían pendientes las reparaciones de la cubierta del INMUEBLE, asociadas a las filtraciones advertidas por la DEMANDANTE, actividad que estaría a cargo de Julio Corredor, como administrador designado por la DEMANDADA.
22. En el punto 2 del orden del día del Acta de Comité No. 01/2022 correspondiente a “*Mantenimientos pendientes por parte del propietario del edificio*” se incluyeron las actividades sugeridas por la DEMANDANTE y que fueron expresamente aceptadas por la DEMANDADA como obligaciones a su cargo, dentro de los cuales se encontraban las reparaciones de la cubierta por filtraciones, en los siguientes términos:

2.(...)

Se realizó una inspección física en los inmuebles arrendados (Edificio y Casa), en los que se observaron los siguientes avances y novedades del área de mantenimiento:

1.Mejoras y actualizaciones sugeridas:

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

23. En el Acta de Comité No. 01/23 del 21 de diciembre de 2022, cuyo objetivo consistió en “*Revisar el estado de los acuerdos establecidos en el comité de noviembre, frente a los mantenimientos que le corresponden al arrendador. Presentación de mejoras por parte del arrendatario.*”, queda en evidencia, en el punto 2 del orden del día, que conforme lo advertido por la DEMANDANTE desde el 19 de enero de 2022 (es decir casi un año antes) respecto de las filtraciones en el acceso principal del INMUEBLE No. 1, la DEMANDADA debía iniciar las respectivas reparaciones lo antes posible, por cuanto los episodios de filtraciones venían presentándose con frecuencia y la DEMANDANTE había reiterado su inconformidad en diversas ocasiones:

“2. Revisión filtración acceso principal del edificio.

Inmoval se compromete a impermeabilizar las filtraciones ocurridas en la fachada del edificio, así como elegir y acordar con Mapfre, la cerámica a utilizar para la entrada del edificio. Inmoval notificará a Mapfre la fecha en la cual se vaya a realizar la actividad.”

24. Adicionalmente, en el punto 3 del orden del día del comité del 21 de diciembre de 2022, respecto de la impermeabilización y ampliación de la terraza del INMUEBLE No. 1, se observa cómo la DEMANDANTE, una vez más, advirtió a la DEMANDADA los episodios de filtraciones que desde tiempo atrás se venían presentado en el piso 7, pero que ahora ya estaban afectando el piso 6 y los puestos y elementos de trabajo allí ubicados. De esta manera, era claro que se requería la ejecución de actividades inmediatas pues, a dicha fecha, ninguna de las intervenciones realizadas por la DEMANDADA había representado una solución definitiva al problema que estaba afectando el uso del INMUEBLE, tanto así que la DEMANDANTE reiteró su solicitud de resolver estas afectaciones a propósito de las mejoras que había propuesto realizar en la terraza por su propia cuenta, como consta a continuación:

“3. Propuesta impermeabilización y ampliación terraza.

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

25. De hecho, el día 12 de enero de 2023, transcurridos unos días luego del último comité del 2022, en el que la DEMANDANTE reiteró la solicitud a la DEMANDADA de realizar las reparaciones con carácter “urgente”, dada la frecuencia con la que venían presentándose e incrementándose las filtraciones de agua, empeorando la situación y el estado del INMUEBLE No. 1, la DEMANDANTE advirtió una vez más a la DEMANDADA sobre las filtraciones que se estaban presentando en el piso 6 como resultado del estado de la cubierta, por lo cual hizo un nuevo llamado para que se iniciasen las respectivas actividades lo antes posible, seguido de un correo con el registro filmico de lo ocurrido, en los siguientes términos:

“Buena tarde

*El día martes y miércoles de la presente semana hemos presentado filtraciones en el piso 6 bastantes fuertes, las cuales han dañado papelería, equipos y mobiliario. **Es urgente que iniciemos con los temas de impermeabilización en terraza.***

*Adicionalmente recordar que según el acta de la reunión, esta solicitud debe ser respondida a más tardar el día de mañana, 13 de Enero. **(Negrilla y Subraya fuera de texto)***

Cordialmente,

Buena tarde

Envío fotos y videos de los daños ocurridos en el piso 6 del edificio.

Cordialmente,”

26. No obstante, la referida respuesta que la DEMANDADA debía dar a la DEMANDANTE a más tardar el 13 de enero de 2023, fecha convenida por las partes teniendo en cuenta la urgencia de iniciar la impermeabilización de la cubierta del INMUEBLE No. 2, nunca llegó.
27. Fue solo hasta el 23 de febrero de 2023, es decir un mes después de la reiteración formulada por la DEMANDANTE sobre la urgencia de las reparaciones de la cubierta del INMUEBLE No 1, que la DEMANDADA envió un correo a la DEMANDANTE, mediante el cual le informó que el 27 de febrero siguiente se iniciaría con la impermeabilización de la cubierta del INMUEBLE No. 1 y le solicitó para el efecto el retiro de todos los elementos que en ella se encontraban.
28. Frente a la intempestiva solicitud de la DEMANDADA, la DEMANDANTE, inconforme por la falta de planeación de acuerdo con las mejores prácticas de la ingeniería, la tardanza y el silencio constante de la DEMANDADA sobre un asunto que ameritaba no solo acciones inmediatas y definitivas, sino formalidad, seriedad y experticia, respondió lo siguiente:

“Buena tarde Carlos

El tema es mas complejo de lo que planteas en el correo y no se ajusta a lo acordado en reuniones pasadas, por favor el día lunes en reunión levantemos un acta nueva de avances para determinar los tiempos de ejecución, áreas, etc.

Adicionalmente, en correos anteriores envíe la información de todas las actividades cotizadas, los alcances de la impermeabilización, el diseño arquitectónico, solicite permisos para demolición y aun no he recibido respuesta....

Así como nosotros solicitamos todo de manera formal, esperamos que ustedes hagan lo mismo, gracias.

Cordialmente,”

29. En atención a la anterior comunicación de la DEMANDANTE, mediante la cual exigía formalidad y planificación, la DEMANDADA respondió el 23 de febrero de 2023 que la falta de planeación se

debía a la necesidad de dar soluciones inmediatas. A pesar de esta aparente celeridad (surgida meses después de haberse manifestado las inconformidades de la DEMANDANTE) las medidas tomadas resultaron completamente insuficientes, como lo demostraron los hechos, a los que se hace referencia más adelante, al presentarse nuevos episodios de filtraciones mientras estaban en curso las supuestas labores:

“Estimado Santiago: Buenas tardes.

Cordial saludo.

El día 20 de febrero, mediante este medio, solicité fechas tentativas, para iniciar con la demolición y desmonte de cubierta, para poder iniciar con el trabajo de impermeabilización y no recibí respuesta.

Por todas las molestias que nos ha manifestado Mapfre por temas de filtraciones por cubierta, se tomó la decisión de iniciar con la obra de impermeabilización lo más pronto posible, la idea es que el día Lunes 27 de febrero de 2023, en la reunión que vamos a realizar en el edificio, a las 9:00 am, coordinamos toda la obra de impermeabilización con el contratista, para evitar molestias en la operación del edificio e iniciemos inmediatamente con el trabajo. La idea es iniciar con el área que presenta filtración a las oficinas del piso 6, que en este momento está cubierta por plástico, mientras se va desmontando toda la cubierta. Todo el trabajo va a ser realizado en coordinación con Mapfre.

La comunicación la estoy haciendo de manera formal.

Quedo atento a tus comentarios.

Cordialmente”

30. De acuerdo con la propuesta de la DEMANDADA, que de buena fe fue aceptada por la DEMANDANTE a pesar de los sucesivos incumplimientos, el 27 de febrero de 2023 las partes nuevamente se reunieron y, acto seguido, la DEMANDADA envió un resumen de la reunión, donde consta el acuerdo de las partes de que las labores de impermeabilización estarían a cargo de la DEMANDADA, así:

“(…) Estas responsabilidades son las siguientes:

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

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

Se coordinó el espacio donde el contratista dejará las herramientas y la zona que utilizarían para cambiarse, con la ropa de trabajo adecuada. Se coordinó el cerramiento que debía hacer el contratista en el punto fijo para evitar daños en el ingreso de material y el ascensor que se iba a utilizar con su respectiva pijama de protección.”

31. En correo del 3 de marzo de 2023, la DEMANDANTE le recuerda a la DEMANDADA que en la mencionada reunión del 27 de febrero de 2023 también se había acordado que el 4 de marzo del mismo año se iniciarían las obras para la instalación del cárcamo. Sin embargo, en correo de la misma fecha, la DEMANDADA reprogramó unilateralmente dicha fecha de inicio para el 6 de marzo siguiente, contrariando la supuesta inmediatez con la que pretendía actuar, lo cual, por supuesto, fue en perjuicio de la DEMANDANTE:

“Estimado Santiago: Buenos días.

Cordial saludo.

El presente es para dar conocimiento de reprogramación de inicio de obra en el edificio Mapfre, para el día Lunes 6 de Marzo de 2023.

Muchas gracias por la atención prestada.

Cordialmente”

32. Como consta en correo electrónico del 7 de marzo de 2023, en el que el administrador delegado por la DEMANDADA resumió la reunión sostenida con la DEMANDANTE el día anterior, es decir el 6 de marzo de 2023, fecha en la cual se suponía iniciarían las labores, queda claro que a dicha fecha tampoco iniciaron las labores, en los siguientes términos:

2- Impermeabilización de cubierta:

Para el tema de impermeabilización de la cubierta, se revisó cronograma de obra, el cual está para dar inicio el día Lunes 13 de marzo. *el cronograma estaba diseñado para ser trabajado por etapas, pero Mapfre informa que se cerrará toda el área para que pueda ser intervenida por completo al mismo tiempo.*

La obra tiene el alcance de impermeabilizar toda la zona donde se encuentra actualmente el comedor, mediante la demolición del piso existente, afinado de piso, impermeabilización con manto asfáltico y afinado para enchape, según lo manifestado por Mapfre, el área se debe entregar funcional, por tal motivo se esta revisando internamente el tema del enchape del piso, en caso que Inmoval lo ejecute, dejar un piso muy similar al actual.

El retiro del ducto de ventilación, mesas, sillas y macetas, serán retiradas realizado por Mapfre, con la respectiva autorización interna, para poder dar inicio al trabajo.

Para información de Mapfre, toda la obra de impermeabilización de entrada, con construcción de cárcamo e impermeabilización de terraza, tiene una duración de 2 meses a partir del lunes 6 de marzo. (Adjunto cronograma presentado el día de ayer).

33. El 14 de marzo de 2023 la DEMANDANTE, la DEMANDADA, y la empresa C&MM CONSTRUCCIONES CIA LTDA contratada por esta última para la ejecución de la obra de impermeabilización de la cubierta del INMUEBLE No. 1, firmaron el "Acta de inicio de obra".
34. Sin embargo, ese mismo día, se celebró el Comité 1/25 con el objetivo de “Revisar el estado de los acuerdos establecidos para la impermeabilización y mejora de la terraza”, en cuya acta y particularmente en los puntos 2, 3 y 4 del orden del día, respectivamente, se observa que a dicha fecha tampoco habían iniciado las respectivas reparaciones pese que en correo anterior se indicó iniciarían el 13 de marzo de 2023 luego de dos reprogramaciones anteriores, y además, de nuevos eventos de filtraciones de agua en el acceso principal del INMUEBLE No. 1, así como en el sótano, y una vez más, se realizó seguimiento a las labores que habrían de realizarse en el mismo, dadas las filtraciones que la DEMDANDANTE había advertido se venían presentando en el piso 6, así:

“2. Impermeabilización y antepecho, acceso principal.

Julio Corredor se compromete a validar la filtración que ocurre por antepechos, de tal manera que se pueda aprovechar la intervención en acceso para cambiar la cerámica, impermeabilizar e impedir el uso del espacio como asiento público.

Mapfre confirma que el enchape a instalar en el acceso principal del edificio es la referencia BELLEVUE GREY 60X120 INOUT MATE RECT 25724.

3. Impermeabilización y modificación terraza.

Julio Corredor se compromete a enviar el alcance del trabajo a realizar en la terraza, tiempos y valores estimados a más tardar el día XXXXXXX, esto con el fin de que Mapfre pueda validar las opciones de modificación para mejoramiento del espacio y así mismo determinar el posible valor que asume en caso de intervención.

Es claro para ambas partes el objetivo de la impermeabilización es eliminar las filtraciones en piso 6 y aumentar la capacidad de bienestar en las áreas comunes de comedor.

4. Filtraciones en sótano.

Julio Corredor se compromete a instalar una solución temporal mientras se realizan los estudios correspondientes y determinar el alcance real de la obra para posterior ejecución.”

35. Luego de diversas comunicaciones, en Acta de Comité 01/26 del 10 de abril de 2023, finalmente la DEMANDANTE logró acordar con la DEMANDADA el inicio de las reparaciones para la impermeabilización de la cubierta del INMUEBLE No. 1, que estarían a cargo de la DEMANDADA y cuya necesidad había sido advertida desde el Acta No. 01/2022 de agosto 9 de 2022, e incluso en fechas anteriores, como se cita a continuación y pese a que en correo del 7 de marzo de 2023 conforme con el cronograma compartido las reparaciones iniciarían el 13 de marzo de 2023, firmándose incluso el acta de inicio el día 14 de marzo de 2023:

‘2. Inicio de obra piso 7 – _terrazza.

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

Julio Corredor se compromete, según la decisión tomada por Inmoval, a entregar cerramiento de ascensores y escaleras de emergencia en piso 7 el día lunes 17 de abril.

Mapfre notifica la decisión de realizar las mejoras arquitectónicas expuestas anteriormente (reuniones pasadas) en el piso 7, para lo cual solicita formalmente aprobación de Inmoval para el inicio de la obra, adicionalmente, solicitamos considerar adicionar las siguientes actividades de obra civil, sumadas a la impermeabilización:

- 1. Demolición de muros (plano enviado a Julio Corredor)*
- 2. Relleno y demolición de tarima en las zonas donde se retiran los muros.*

3. Fabricación de rampa para acceso.

4. Cambio y/o mantenimiento del policarbonato actual instalado en cúpula. (actualmente se encuentra con fisuras y goteras)

Según el comunicado enviado el día 14 de marzo, Mapfre solicita la instalación de enchape al finalizar la impermeabilización, esto debido a las mejoras arquitectónicas a realizar, donde se instalara una tarima con decks de madera y es importante conservar la impermeabilización para evitar futuras filtraciones.”

36. Adicionalmente, en el punto 4 del orden del día “Solicitud de reunión Julio Corredor – Inmoval”, la DEMANDANTE solicitó a la DEMANDADA: *“organizar una reunión presencial el día miércoles 12, lunes 17, o martes 18 de abril, en horas de la mañana, con el fin de determinar el proceso a seguir del inicio de obra en la terraza.”*

37. No obstante, la anterior reunión tampoco tuvo lugar, como una prueba más de la inoportuna, descuidada y negligente conducta por parte de la DEMANDADA frente a la gestión de un asunto que estaba a su cargo y cuya importancia para la DEMANDANTE había sido advertida en todas las formas posibles.

38. El 28 de abril de 2023, la DEMANDANTE envió a la DEMANDADA comunicación con asunto “Solicitudes mejoramiento del inmueble Dirección General”, la cual no tuvo respuesta, por lo que, ante el silencio de la DEMANDADA, la DEMANDANTE se vio obligada a enviar un nuevo correo del 11 de mayo de 2023, así:

*“Juan Alejandro buen día,
Queremos saber los avances sobre las solicitudes realizadas el pasado 28 de abril. Agradecemos la respuesta.
Cordial Saludo,”*

39. Al anterior correo de seguimiento, la DEMANDADA finalmente respondió el 12 de mayo de 2023, indicando que aún se encontraba analizando la mejor solución de impermeabilización de la terraza, a pesar de que habían transcurrido meses desde que, al menos para agosto de 2022, es decir 8 meses antes, se había advertido sobre la necesidad y urgencia de las respectivas obras y pese a haber enviado cronograma cuya fecha de inicio era el 13 de marzo de 2023, habiéndose firmado la respectiva acta de inicio el 14 de marzo del corriente:

*“Buenos días Fabian.
Estamos trabajando en la respuesta y analizando la mejor solución de impermeabilización de la cubierta de acuerdo a las adecuaciones que ustedes van a realizar.
Ayer se realizó una visita para evaluar la cubierta en policarbonato y poder dar solución a ese tema también.
La próxima semana les enviaremos la respuesta.
Saludos.”*

40. Posteriormente, el día 19 de mayo de 2023, la DEMANDADA finalmente dio respuesta formal a la comunicación del 28 de abril de 2023, refiriéndose a diversos asuntos previamente consultados por la DEMANDANTE. En dicha comunicación expresamente manifestó lo siguiente respecto de la impermeabilización:

“(…) 5. Como se informó en la reunión, para impermeabilizar adecuadamente la Terraza Piso 7 es necesario adelantar la demolición del sobrepiso debajo de la cubierta en policarbonato, con la finalidad de reparar cualquier fisura de la placa estructural, y posteriormente realizar la impermeabilización completa. A partir de la información recibida por parte de Mapfre en cuanto a las adecuaciones que proponen, se evaluó con contratistas y consultores llegando a la conclusión de que el sistema que actualmente da mejor confiabilidad es la impermeabilización con poliurea, sobre las cuales Mapfre podrá sobreponer los decks en PVC y las losas prefabricadas en concreto. Esta solución no incluye terminación en cerámica, siendo el acabado final el que da la poliurea. En todo caso aclaramos que Mapfre no podrá anclar elementos a la losa, y que los decks y las losas prefabricadas deben estar sobrepuestas. (…)”

41. Adicionalmente, en dicha comunicación, pese a que la DEMANDADA en correo del 12 de mayo de 2023 había manifestado que continuaba analizando la solución para la impermeabilización, sorpresivamente y sin haber informado el resultado de su supuesto análisis, se indicó que *“1. El cronograma de actividades para la intervención de impermeabilización de la Terraza Piso 7, es el mismo que se envió junto con la comunicación de fecha 14 de marzo de 2023 (…)”*. En otras palabras, la DEMANDADA señaló que el cronograma planteado dos meses atrás en marzo de 2023 seguía siendo el mismo en mayo de 2023, lo cual denota que no se realizó el supuesto análisis, por lo cual realmente no hubo cambios en el planteamiento de las medidas que se adoptarían para ofrecer una solución efectiva, a pesar de haberse argüido por la DEMANDADA que la necesidad de tales cambios era la que justificaba su tardanza en la respuesta.
42. Mediante correo electrónico del 23 de mayo de 2023, la DEMANDANTE reiteró a la DEMANDADA que, a dicha fecha esta última ya se encontraba incumpliendo el cronograma para las labores de impermeabilización de la terraza, habiendo la DEMANDANTE realizado todo lo que le correspondía, como consta a continuación:

" Juan Alejandro buen día,

Queremos informarles que de acuerdo con nuestra última reunión la terraza del piso 7 a la fecha se encuentra completamente despejada, es decir ya cumplimos con nuestros compromisos adquiridos (desmante y retiro de vidrios, retiro y reubicación de ductos AA) por lo cual el area de trabajo se encuentra completamente disponible y a su disposición para dar inicio a las actividades de impermeabilización.

Por lo anterior agradecemos que por favor nos den respuesta sobre las solicitudes realizadas el pasado 28 de abril en especial lo pertinente a la terraza del piso 7 ya que en este momento estamos fuera del cronograma de obra presentado a la alta dirección de MAPFRE.

Quedamos atentos a sus comentarios.

*Cordial Saludo," **(Negrilla y Subraya fuera de texto)***

43. Mediante correo electrónico del 25 de mayo de 2023 la DEMANDANTE requirió nuevamente a la DEMANDADA para que interviniese de inmediato como quiera que el retraso en la obra de impermeabilización estaba agravando aún más la situación, imposibilitándole desde entonces a la DEMANDANTE el uso de dos plantas del INMUEBLE No. 1, en los siguientes términos:

"Adriana / Juan Alejandro buen día,

Muchas gracias por la respuesta, sin embargo no indicaron la fecha en la cual se iniciaran las obras de impermeabilización las que se habla en el punto 1 y 5 de la comunicación (el pasado 28 de abril informamos que el piso 7 ya se encontraba despejado), a la fecha tenemos un agravante y es que por las lluvias presentadas en los últimos días y el despeje de todo el espacio las filtraciones de agua en el piso 6 se han vuelto críticas al punto que el día de ayer nos vimos en la obligación de evacuar el personal y los equipos el piso 6 donde funciona Presidencia, Vicepresidencia Comercial y Vicepresidencia Jurídica. estas filtraciones no se pueden detener o mejorar ya que desconocemos el punto determinado por el cual salen y es posible que esta novedad continúe o empeore si el clima continúa lluvioso.

Por lo anterior solicitamos que se intervenga de inmediato y se inicien los trabajos de impermeabilización a la mayor brevedad posible ya que estamos frente a múltiples riesgos que no estamos en disposición de asumir, además que dadas las circunstancias estamos imposibilitados de hacer uso de 2 plantas del edificio.

Quedamos atentos a tus importantes comentarios.

Cordial Saludo," (Negrilla y Subraya fuera de texto)

44. En correo electrónico del 30 de mayo de 2023, la DEMANDADA formuló la siguiente solicitud a la DEMANDANTE:

"Estimado Santiago buenos días.

Cordial saludo.

El presente es para solicitar tu colaboración con el desmonte de las estructuras de los vidrios que se encuentran en la cubierta, lo más pronto posible para iniciar con la obra de impermeabilización.

Adjunto registro fotográfico."

45. Ante la anterior solicitud de la DEMANDADA, el mismo 30 de mayo de 2023 la DEMANDANTE contestó resaltando lo ya dicho en comunicación anterior y es que, a dicha fecha, las labores de impermeabilización a cargo de la DEMANDADA aún no habían iniciado, por lo cual ya se estaba incumpliendo el cronograma trazado para ello. También se refirió al hecho de que la solicitud formulada sobre el desmonte de las estructuras de vidrios de la cubierta no coincidía con las actividades que estaban previstas para ser ejecutadas para esa fecha según el cronograma y, además, recordó la falta de cumplimiento de requisitos legales y técnicos indispensables para el inicio de las intervenciones, en los siguientes términos:

"Buena tarde Carlos

La estructura será retirada en el transcurso del día, sin embargo, el cronograma de trabajo entregado por ustedes no contempla intervenir esta zona hasta dentro de 3 semanas. De acuerdo a esto, no es un impedimento u obstáculo la estructura metálica para que ustedes inicien labores.

Adicionalmente, el compromiso de inicio era para el día lunes 29 de mayo, si bien están los parafiscales enviados de los trabajadores, no se ha especificado el SISO de la obra, ni se nos ha hecho llegar el documento firmado por todos con la socialización de la información para la seguridad en la obra.

Esta documentación es importante para poder cumplir con todas las normas vigentes, la falta de esta información si puede llegar a generar retrasos en el inicio de la obra.

Cordialmente,”

46. Pese a que las labores a cargo de la DEMANDADA deberían haber empezado varios días atrás, no fue sino hasta el 31 de mayo de 2023, luego de la reiteración de la DEMANDANTE mediante comunicación del 30 de mayo del mismo año, que la DEMANDADA finalmente envió la información del personal a cargo de la impermeabilización del INMUEBLE No. 1:

“Estimados buenas tardes

Reciban un cordial

Adjunto relación del personal que va a trabajar en la cubierta del edificio a partir de hoy miércoles 31 de mayo.

Muchas Gracias por la atención prestada

Cordialmente”

47. Inmediatamente, la DEMANDANTE contestó a la DEMANDADA, advirtiéndole ciertos aspectos pendientes para la verificación de las aptitudes de dichos funcionarios, incluyendo las calificaciones del inspector SISO, que había sido requeridas en correo anterior, así como la autorización del personal para ejecutar trabajos en altura:

“Buenos días

Se confirma seguridad social ok para las siguientes personas, sin embargo el Inspector SISO no tiene la licencia que lo avale como profesional para ejercer el rol y además su cargo ante la Arl está como ayudante de obra. No están autorizados para realizar trabajos en alturas.

Por favor revisar que no cuentan con el profesional de SST

NOMBRE	CEDULA	SEGURIDAD SOCIAL	PDF CEDULA	ALTURAS
JHON CASTRO	1016071420	ok	ok	No
URIEL CASTRO	4564586	ok	ok	No
ELBER CASTRO	1069176427	ok	ok	No
SLEIDES VELASQUEZ(SISO)	1022387372	ok	ok	No
MANUEL ZAMORA	79272586	ok	No	No

Muchas gracias y quedo atenta

Cordial saludo,”

48. Ante la anterior advertencia de la DEMANDANTE, el 1 de junio de 2023, de manera extemporánea a la luz del cronograma acordado, la DEMANDADA procedió a enviar la respectiva licencia del inspector SISO:

“Kelly Buenos días.

Cordial saludo.

Adjunto licencia profesional del SISO, para tu conocimiento.

Cordialmente”

49. Ese mismo día, 1 de junio de 2023, la DEMANDANTE debió volver a requerir a la DEMANDADA por cuanto la licencia enviada no correspondía a aquella exigible a un inspector SISO:

“Buenos días

Esta es la tarjeta de profesional en ingeniero ambiental, mas no como seguridad salud en el trabajo. Para estar en el campo de SST debe contar con una licencia para seguridad y salud en el trabajo, si no no se podría realizar el cargo de inspector.

Cordial saludo,”

50. El 27 de junio de 2023, el señor Fabián Alfredo Ávila Aponte, en representación de la DEMANDANTE, envió un correo electrónico a la DEMANDADA, mediante el cual propuso una reunión para socializar el *“listado completo de asuntos pendientes del edificio”*, que la DEMANDANTE les enviaría al siguiente día, en las siguientes palabras:

“Adriana / Juan Alejandro / Catalina buen día,

Les agradecemos el espacio del pasado viernes con nuestro CEO, según compromiso tenemos previsto el día de mañana enviarles por correo electrónico el listado completo de asuntos pendientes del edificio.

Con el ánimo de tener una comunicación más fluida con ustedes les proponemos adelantar una reunión con ustedes de socialización de cada uno de los puntos el jueves 29 a las 4pm o viernes 30 a las 11am.

Quedamos atentos a su confirmación

Cordial Saludo,”

51. Efectivamente, el 28 de junio de 2023 el señor Santiago García Aguillón, en representación de la DEMANDANTE, envió a la DEMANDADA, vía correo electrónico, el listado de los asuntos pendientes del INMUEBLE No. 1, correspondiente a actividades previamente solicitadas, junto con el listado de nuevos requerimientos.
52. En el documento Excel, adjunto al correo del 28 de junio de 2023, la DEMANDANTE discriminó los términos “Actividades solicitadas” y “Nuevas solicitudes”, en las que se observa, nuevamente, el requerimiento reiterado que la DEMANDANTE realizaba a la DEMANDADA respecto de actividades, reparaciones y demás actividades asociadas a episodios de filtraciones de agua:

- **Actividades solicitadas:**

REQUERIMIENTOS	FECHA	DETALLE
Filtraciones Casa Corredores	2023	Se solicita mantenimiento completo de cubierta, validación de capacidades en canales y bajantes por filtraciones y humedades. Se solicita el reembolso de \$ 7.243.758
Reparación losas antejardín	2023	Inmoval informa que no realizará cambio de losas, solo pulida. A la fecha no se ha prestado el servicio.
Reparación de filtraciones en terraza piso 1	2022	Se solicita realizar impermeabilización completa de la zona de terraza posterior, mantenimiento y reubicación de bajantes en este espacio. Mantenimiento, reparación y pintura de la placa inferior afectada por la filtración, ya que se encuentra manchada, levantada y desgastada.
Cambio de tuberías, sistemas de riego y detección, RCI.	2022	El proveedor advierte que es necesario el cambio de tubería en sótano por deterioro y oxidado.
Reparación de filtraciones en sótano	2022	Filtración de agua por el costado lateral de antepecho frontal, por una dilación entre el muro de Casa Corredores y Dirección General.
Reparación filtraciones acceso principal	2022	Estamos a la espera de que el trabajo sea entregado bajo acta.
Ventanería del edificio	2019	Se solicita cambio completo por de falta de confort y condiciones bioclimáticas.
Alfombra	2019	A pesar del mantenimiento realizado de manera semestral y debido a su tiempo de instalación la alfombra presenta tramos donde se encuentra desgastada la fibra por lo que reviste un riesgo alto de caída para los funcionarios.
Planta Eléctrica	2019	Suministro y montaje de piezas – diques y tanque de compensación - Tanques de reserva planta eléctrica

- **Nuevas solicitudes:**

REPARACIONES	
REQUERIMIENTO	DETALLE
Reparación de vidrios FLOTADOS ubicados en fachada.	Los anclajes del vidrio se encuentran en mal estado lo que impide el lavado de fachada
Reparación y certificación de puntos de anclaje en cubierta.	Con la demolición del piso de la terraza se indentificó que los puntos instalados de anclajes no cuentan con la normativa necesaria para hacer uso de ellos. Dificulta el lavado de fachada y mantenimiento de aviso
Reparaciones locativas por filtraciones	Cambio de alfombra por daños de agua - Piso 6 Reparación completa de placa, pintura, iluminación y cielo raso - Piso 6

ACTUALIZACIÓN DE EQUIPOS	
REQUERIMIENTO	DETALLE
Verificación y actualización del sistema de seguridad y control de acceso	Se valida que el sistema de seguridad se encuentra dentro del listado de activos fijos del inmueble y ya que no es posible encontrar piezas del sistema actual para mantenimientos correctivos.
Cámaras CCTV	El sistema de redes que controla el sistema de CCT se encuentra desactualizado y no es posible seguir realizando mantenimientos preventivos ni correctivos
Sistema de perifoneo	El cableado, redes y equipos existentes para el perifoneo se encuentra desactualizado, no es posible seguir realizando mantenimientos preventivos ni correctivos

MEJORAS DEL INMUEBLE	
REQUERIMIENTO	DETALLE
Revisión e instalación de nuevas redes hidráulicas (suministro y desagües) para la cocina ubicada en piso 7.	Con la instalación de cocina en el piso 7, es necesario realizar una reubicación de las redes de desagües, instalación de trampas de grasa y la reubicación de las redes hidráulicas.
Suministro e instalación de tubería de gas natural con puntos en sótano, terraza piso 1, cocina piso 6 y cocina piso 7.	Con la instalación de cocina en el piso 7, se debe solicitar al propietario el suministro e instalación del medidor y tubería de gas natural con salidas en sótano terraza piso 1, cocina piso 6, cocina piso 7
Actualización de luminarias	Es necesario realizar la actualización de las luminarias existentes a paneles led, ya que lo existente representa un riesgo para la salud y confort de los funcionarios.

53. Lo anterior acredita el cumplimiento oportuno de la obligación de la DEMANDANTE respecto de su deber de informar a la DEMADANDA las fallas, condiciones o situaciones del INMUEBLE que afectaban su uso, para lo cual se formularon a la DEMANDADA los respectivos requerimientos sobre las reparaciones que le correspondía realizar, incluyendo aquellas asociadas a la impermeabilización de las cubiertas tanto del INMUEBLE No. 1 como del INMUEBLE No. 2. Así

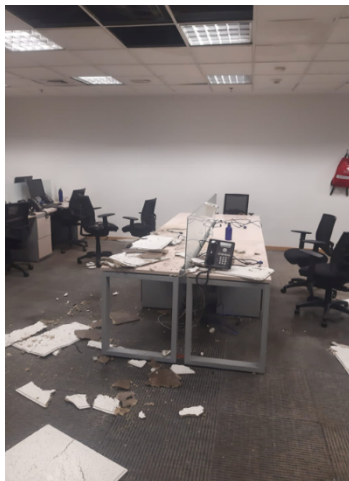
se hizo mediante el cuadro de “Actividades Solicitadas” (las cuales, valga señalar, habían sido conocidas, informadas y concertadas entre las partes desde tiempo atrás), el cual contempla los requerimientos reiterados que, en esta ocasión, la DEMANDANTE denominó “Filtraciones Casa Corredores”, “Reparación de filtraciones en terraza piso 1”, “Reparación de filtraciones en sótano” y “Reparación filtraciones acceso principal”. Acá cabe destacar que la causa de la inundación del día 2 de julio de 2023, que dio lugar a la terminación del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, fue la inundación ocasionada por tales filtraciones, las cuales, como se puede observar en los hechos de esta demanda, se derivaron del actuar omisivo de la DEMANDADA.

54. Pese a las reiteradas solicitudes, seguimientos y requerimientos enviados por la DEMANDANTE por incumplir el cronograma y en especial, la fecha trazada para el inicio de la obra de impermeabilización, que además ya había sido reprogramada en varias ocasiones, finalmente en la noche del 30 de junio y madrugada del 31 de junio de 2023, luego de corregir las inconsistencias e irregularidades respecto de la seguridad social, documentos de identidad, supervisor SST, entre otros, la DEMANDADA inició las labores.
55. Lo anterior se suma a otra serie de defectos o fallas de la INMUEBLE No. 1, cuya corrección o intervención, que le correspondía a la DEMANDADA, no fue oportunamente ejecutada a pesar de las diversas solicitudes que al respecto había hecho de tiempo atrás la DEMANDANTE, como las inundaciones presentadas en el acceso principal y el sótano del INMUEBLE No. 1.

E. RELATIVOS A LA INUNDACIÓN DEL 2 DE JULIO DE 2023, DERIVADA DEL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES A CARGO DE LA DEMANDADA.

56. El día 2 de julio de 2023 se presentaron filtraciones de agua que, en efecto cascada, afectaron el INMUEBLE No. 1 -que representaba el 90,59% del INMUEBLE objeto de arriendo-, y en especial los techos de los pisos 6, 5 y 4, en donde, respectivamente, funcionaban las oficinas de Presidencia, Consultoría Jurídica y Vice-Presidencia Comercial (Piso 6); Vice-Presidencia Administración y Finanzas, Auditoría y Disma (Piso 5); y, por último, Vice-Presidencia Tecnología, Data Center y Vice-Presidencia Recursos Humanos (Piso 4). Esta inundación fue un evento grave que afectó los muebles, equipos y enseres contenidos en el EDIFICIO No 1 desde la terraza o cubierta (piso 7) hasta la primera planta.
57. Como se puede observar en los hechos de esta demanda, esta inundación correspondió a un riesgo que ya había sido advertido por la DEMANDANTE y que era previsible para la DEMANDADA, dados los antecedentes de filtraciones en el INMUEBLE NO. 1 (en la entrada principal, el sótano y la terraza), y cuya reparación había sido asumida, con las dilaciones antes anotadas, por la DEMANDADA. Por consiguiente, configuró un incumplimiento de su obligación principal bajo el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, que consistía en mantener el INMUEBLE apto para el uso y goce de la DEMANDANTE, dado que fue fruto de la conducta de la DEMANDADA por la carencia de planeación y la inoportuna, inadecuada y desordenada ejecución de las reparaciones del INMUEBLE.

58. Se resalta que, para el momento en que ocurrió la inundación del 2 de julio de 2023, la DEMANDADA ya estaba realizando las labores asociadas a la impermeabilización del INMUEBLE No. 1. y que, a pesar de que la precipitación de dicha fecha tuvo características normales, fueron la falta de planeación y las omisiones de la DEMANDADA las que produjeron las filtraciones que ocasionaron los daños y riesgos señalados y habrían de impedir de manera prolongada el uso de una parte sustancial del INMUEBLE.
59. Las filtraciones que condujeron a la inundación del 2 de julio de 2023 ocurrieron por las faltas cometidas por la DEMANDADA, el administrador designado por ella y el subcontratista de este último, quienes no tomaron las precauciones técnicas necesarias, conforme a las mejores prácticas, al acometer las labores impermeabilización de la cubierta del INMUEBLE No. 1, por lo cual incurrieron en falta de diligencia y cuidado, particularmente por el manejo inadecuado de los escombros de las obras y por no haber tomado las medidas que técnicamente eran necesarias para impedir el paso del agua al interior del INMUEBLE No. 1.
60. Dicho incumplimiento de la DEMANDADA comportó una infracción grave del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, pues recayó sobre el deber jurídico medular del arrendador, al impedir a la DEMANDANTE el goce del INMUEBLE, el cual tenía destinación comercial, caso en el cual, como lo ha reconocido la Corte Suprema de Justicia, *“el grado de intensidad de protección del goce de la cosa arrendada aumenta en virtud del tiempo”*¹.
61. Como consecuencia de la inundación del 2 de julio de 2023, causada por la conducta negligente de la DEMANDADA, del administrador designado por ella y del subcontratista de este último, se generaron daños a los equipos, muebles y enseres de la DEMANDANTE, como se observa en la siguiente imagen:



62. La gravedad de los daños ocasionados a los equipos, muebles y enseres de la DEMANDANTE y, principalmente, los riesgos a los que quedaron expuestos sus activos y personal hicieron necesario desocupar el INMUEBLE No 1 como condición para poder continuar con los trabajos de

¹ Corte Suprema de Justicia. Sentencia SC2500-2021

impermeabilización, que aún se encontraban pendientes para esa fecha, para no exponer al personal y bienes de la DEMANDANTE a daños mayores de los ya sufridos.

63. Las deficiencias de las obras y procedimientos de la DEMANDADA, del administrador designado por ella y del subcontratista de este último respecto de las reparaciones que se suponía estaban efectuando en el INMUEBLE No. 1 fueron aún más evidentes cuando el 7 de julio de 2023, ante un fenómeno de lluvia breve y de baja intensidad, se produjo otro evento de paso de aguas lluvias desde la terraza hacia el piso sexto, lo cual confirma que la anotada conducta negligente de la DEMANDADA no fue corregida oportunamente y que la gravedad del incumplimiento padecido por la DEMANDANTE era tal que justificaba la terminación del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.
64. La necesidad de desocupar el INMUEBLE No 1 condujo a que las sociedades Mapfre Seguros Generales y Mapfre Colombia Vida Seguros, que integran la parte DEMANDANTE y que son vigiladas por la Superintendencia Financiera, se vieran en la necesidad de comunicar a dicha autoridad que, por las afectaciones derivadas de la inundación del 2 de julio de 2023, no se prestaría atención presencial en el INMUEBLE.
65. Por su parte la DEMANDANTE cumplió oportuna y plenamente todas y cada una de sus obligaciones, incluida la relativa al pago del canon de arrendamiento hasta la terminación del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

F. RELATIVOS AL EMBARAZO PROLONGADO PARA USAR UNA PARTE SUSTANCIAL DEL INMUEBLE

66. Como consecuencia de la inundación del 2 de julio de 2023, causada por la conducta de la DEMANDADA, el administrador designado por ella y/o el subcontratista de este último, la DEMANDANTE enfrentó un embarazo prolongado para el uso de una parte sustancial del INMUEBLE No 1.
67. Al respecto, en primer lugar, como ya se destacó en hechos anteriores de esta demanda, los problemas ocasionados por las filtraciones de la cubierta del EDIFICIO No 1 fueron soportados por la DEMANDANTE durante mucho tiempo (al menos desde agosto de 2022) sin que la DEMANDADA tomara oportunamente las medidas requeridas para repararlas.
68. Adicionalmente, como también ya se señaló, una vez se acordó por las partes que la DEMANDADA se haría cargo de tales reparaciones, se presentaron dilaciones injustificadas en el inicio de las obras y conductas omisivas por parte de la DEMANDADA, particularmente frente al cumplimiento de requisitos legales y técnicos para iniciar las intervenciones, que impidieron ejecutar el cronograma propuesto en los tiempos acordados.
69. En particular, frente al carácter prolongado del tiempo durante el cual fue privada del uso pleno del bien arrendado, debe destacarse que el embarazo experimentado por la DEMANDANTE en el uso del INMUEBLE fue más allá de lo que razonablemente debía soportar, como lo demuestra el incumplimiento del cronograma propuesto por el arquitecto Carlos Andrés Olivella, representante

del contratista de Julio Corredor (administrador designado por la DEMANDADA) en mensaje electrónico del 7 de julio de 2023, en el cual se afirma: “*Terminaríamos todo el trabajo para garantizarle cero filtraciones de por vida el día 21 de julio*”.

70. En realidad, ni los trabajos adelantados hasta esa fecha iban a garantizar “cero filtraciones de por vida”, tal como la DEMANDANTE oportunamente lo advirtió a dicho contratista, ni tampoco se cumplió con la fecha de entrega prometida para el 21 de julio de 2023, pues lo cierto es que dichas labores únicamente terminaron al parecer en el mes de agosto sin que la DEMANDANTE tenga certeza de ello, pero en todo caso, tiempo después de que la DEMANDANTE se hubiera visto obligada a desocupar el INMUEBLE y pese a que en correo del 7 de marzo de 2023 en el que se adjuntó el cronograma comentado en la reunión del día anterior, la DEMANDADA expresamente manifestó que el tiempo que tomarían las reparaciones e impermeabilización del INMUEBLE No. 1 no superaría los 2 meses.

G. RELATIVOS A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON JUSTA CAUSA

71. Acorde con lo previsto en el párrafo tercero de la Cláusula Once del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, que se cita a continuación, mediante comunicación fechada el 6 de julio de 2023, remitida el 7 de julio de 2023, la DEMANDANTE lo dio por terminado con justa causa:

*“**PARÁGRAFO TERCERO:** Cualquiera de las partes podrá dar por terminado anticipadamente el presente contrato durante la vigencia del mismo, en caso de incumplimiento grave de las obligaciones de la otra Parte, sin perjuicio de la posibilidad de exigir el cumplimiento del contrato, el pago de la cláusula penal más la correspondiente indemnización de perjuicios”.*

72. En ese sentido, la DEMANDANTE informó que los hechos ocurridos el 2 de julio de 2023 configuraron un incumplimiento grave del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, por cuanto se le ocasionó una obstrucción sustancial y prolongada en el goce pacífico, pleno e ininterrumpido del INMUEBLE objeto de arrendamiento, que para ese entonces ya había sido constatada por las partes y respecto de la cual se le había brindado a la DEMANDADA un plazo más que razonable para su remediación, así:

“Los hechos acaecidos constituyen los presupuestos previstos normativa y convencionalmente que, entre otros, producen los efectos consignados en diversas estipulaciones del negocio jurídico respectivo, de manera enunciativa, en las cláusulas relativas a la causa que se tuvo para la celebración del contrato y la imposibilidad sobreviniente de la misma (cláusulas primera, cuarta, Etc.), a sus deberes y obligaciones como Arrendador (cláusulas sexta, séptima, Etc.), a los motivos, de orden legal y contractual, de terminación del arrendamiento (cláusulas once, Etc.), a las facultades del Arrendatario cuando es imposible el goce pleno del edificio alquilado (cláusulas vigésimo novena, Etc.), tal como está ocurriendo, a la responsabilidad que los compromete a ustedes por incumplimiento grave de sus obligaciones y a los derechos correlativos que surgen en cabeza del Arrendatario con ocasión de su infracción (cláusulas once, Etc.), Etc. Todo lo cual es armónico y concordante con lo preceptuado, sin limitarse, en los artículos 1982 y 1985 del C.C. que regulan algunas de las obligaciones del Arrendador; el artículo 1990 del C.C. sobre la causal de la terminación e incluso la rescisión del arriendo por mal estado de la cosa arrendada; y el artículo 2024 en concordancia con el artículo 1986

ambos del mismo estatuto, relativos a las facultades del Arrendatario cuando el bien arrendado requiere reparaciones necesarias que en todo o parte impidan su goce.”

73. Adicionalmente, en ejercicio de la facultad de no continuar con el arrendamiento, la DEMANDANTE también adujo lo previsto en el artículo 1990 del C.C., que reza así: “(...) *si estas reparaciones recaen sobre tan gran parte de la cosa, que el resto no aparezca suficiente para el objeto con que se tomó en arriendo, podrá el arrendatario dar por terminado el arrendamiento.*”

H. RELATIVOS A LOS ACTOS PROPIOS DE LA DEMANDADA LUEGO DE OCURRIDA LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

74. Ante el evidente incumplimiento de la DEMANDADA y el embarazo prolongado a la DEMANDANTE para usar una parte sustancial del INMUEBLE, la DEMANDADA emitió una nota crédito para anular la factura del precio de la renta correspondiente al mes de julio de 2023.
75. Adicionalmente, como otra revelación de que efectivamente había ocurrido un incumplimiento grave del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y de que existía un embarazo prolongado para que la DEMANDANTE pudiese usar una parte suficiente del INMUEBLE, al igual que del hecho de que las reparaciones derivadas de las filtraciones hacían necesario que el mismo fuera desocupado, la DEMANDADA ofreció a la DEMANDANTE entregarle supletoriamente otro edificio, en sustitución transitoria del que era objeto del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.
76. En efecto, el incumplimiento grave del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y el embarazo prolongado para usar una parte sustancial del INMUEBLE han sido reconocidos tácitamente por la DEMANDADA, mediante varios actos propios suyos, que fueron observados *motu proprio* por la DEMANDADA y que constituyen su aceptación espontánea de la imposibilidad de continuar la ejecución del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

I. RELATIVOS A LAS CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO Y DEL EMBARAZO PROLONGADO PARA USAR UNA PARTE SUSTANCIAL DEL INMUEBLE

77. La terminación del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ocurrió por el incumplimiento grave de las obligaciones de la DEMANDADA y por el embarazo sustancial y prolongado que la inundación del 2 de julio de 2023, y las reparaciones que se siguieron de ella, provocaron respecto del uso y goce del INMUEBLE, circunstancias que legal y contractualmente autorizaban a la DEMANDANTE para dar por terminado dicho negocio jurídico, como en efecto ocurrió mediante la comunicación enviada el 7 de julio de 2023.
78. Aún aceptando en gracia de discusión que no hubiere lugar al ejercicio de la facultad de terminación unilateral por incumplimiento grave de la DEMANDADA, el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO terminó por decisión de MAPFRE, de conformidad con lo previsto en el numeral 4 de la Cláusula Décima Primera y en el parágrafo de la Cláusula Vigésima Novena, que se

citan a continuación, y las cuales armónicamente tienen su respaldo legal en lo estatuido en el artículo 1986² del C.C.:

“DÉCIMA PRIMERA. - TERMINACIÓN: “Serán causales de terminación de este contrato: (...)

4.- Cuando el Inmueble deba ser reconstruido o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva. En este caso, una vez se haya finalizado la reconstrucción, reparación o construcción de la obra nueva y el ARRENDADOR pretenda entregar en arrendamiento el Inmueble, notificará este hecho al ARRENDATARIO quien tendrá derecho a que se le prefiera frente a cualquier otra persona para tomar en arrendamiento el Inmueble, siempre que manifieste su interés de arrendar el Inmueble dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación del ARRENDADOR. En este evento, se suscribirá un nuevo contrato el cual tendrá los mismos términos y condiciones de este Contrato salvo por el valor del canon de arrendamiento, el cual en caso de no ser decidido de común acuerdo entre las Partes dentro de los ocho (8) días siguientes a la fecha en que el ARRENDATARIO manifieste su interés de arrendar el inmueble, se decidirá conforme a lo pactado en la cláusula Segunda de este Contrato para la definición del valor del canon en Periodos Prorrogables. (...)”

“VIGÉSIMA NOVENA.- DAÑO O DESTRUCCIÓN: Si el Inmueble fuese destruido totalmente por causas no imputables exclusivamente al ARRENDADOR, este Contrato se dará por terminado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2008 del Código Civil Colombiano. Si el Inmueble quedare parcialmente dañado o destruido en un porcentaje igual o superior al cuarenta por ciento (40%) o si su condición de destrucción impidiese la ejecución del Contrato por parte del ARRENDATARIO, y siempre y cuando la reconstrucción o reparación pueda ejecutarse sin la entrega o desocupación, o no tenga que ser demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva, el ARRENDATARIO quiera continuar con el presente Contrato de arrendamiento, los cánones mensuales de arriendo serán rebajados en proporción al área utilizable para las operaciones del ARRENDATARIO a juicio de ésta, durante el tiempo comprendido entre la fecha de tal daño o destrucción hasta el día en e que el trabajo de restauración del ARRENDADOR sea terminado.

PARAGRAFO: En todo caso será potestad del ARRENDADOR determinar si se emprenden o no los trabajos de restauración y su época, salvo que por ley esté obligado a los mismos. Será obligación del ARRENDADOR comunicar por escrito al ARRENDATARIO sus determinaciones sobre la materia a efectos de que el ARRENDATARIO tome su determinación de continuar o no con el Contrato, y en este caso la determinación del ARRENDATARIO de no continuar con el arrendamiento no implica incumplimiento del Contrato ni lo somete a obligación de indemnización alguna. Las Partes declaran que el Inmueble materia de este

² Artículo 1986. Límites a las reparaciones. El arrendador, en virtud de la obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo, no podrá, sin el consentimiento del arrendatario, mudar la forma de la cosa arrendada, ni hacer en ella obras o trabajos algunos que puedan turbarle o embarazarle el goce de ella. Con todo, si se trata de reparaciones que no pueden sin grave inconveniente diferirse, será el arrendatario obligado a sufrirlas, aun cuando le priven del goce de una parte de la cosa arrendada; pero tendrá derecho a que se le rebaje entre tanto el precio o renta, a proporción de la parte que fuere. Y si estas reparaciones recaen sobre tan gran parte de la cosa, que el resto no aparezca suficiente para el objeto con que se tomó en arriendo, podrá el arrendatario dar por terminado el arrendamiento. El arrendatario tendrá, además, derecho para que se le abonen los perjuicios, si las reparaciones procedieren de causa que existía ya al tiempo del contrato y no era entonces conocida por el arrendatario, pero lo era por el arrendador, o era tal que el arrendador tuviese antecedentes para temerla, o debiese por su profesión conocerla. Lo mismo será cuando las reparaciones hayan de embarazar el goce de la cosa demasiado tiempo, de manera que no pueda subsistir el arrendamiento sin grave molestia o perjuicio del arrendatario.

Y si estas reparaciones recaen sobre tan gran parte de la cosa, que el resto no aparezca suficiente para el objeto con que se tomó en arriendo, podrá el arrendatario dar por terminado el arrendamiento. (subraya y negrilla ajenas al original)

Contrato de arrendamiento se encuentra debidamente asegurado por una póliza de seguro que lo asegura contra incendio, explosión, vandalismo, motín, conmoción civil, actos malintencionados de terceros que puedan afectar el Inmueble y que lo mantendrán asegurado en los términos de la cláusula Séptima de este Contrato.”

79. Así las cosas, dada la inutilización evidente de una parte sustancial del INMUEBLE, -teniendo en cuenta que los episodios de filtraciones del 2 de julio de 2023 y subsiguientes afectaron desde la terraza hasta la primera planta del INMUEBLE No. 1, el cual representa el 90.59% del INMUEBLE arrendado (y sin perjuicio de que en una fecha posterior el INMUEBLE No. 2, que representa el 9.41% del INMUEBLE arrendado, también fuera afectado por una situación similar)-, aunado a las reparaciones derivadas de dichos eventos, es claro que se produjo un embarazo prolongado para usar sustancial del INMUEBLE, lo cual impidió a la DEMANDANTE continuar con el funcionamiento de sus oficinas en el INMUEBLE en los términos convenidos.
80. Por lo tanto, sea por el incumplimiento grave de la DEMANDADA o por el embarazo sustancial y prolongado en el uso del INMUEBLE, lo cierto es que existió justa causa para la terminación del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO por parte de la DEMANDANTE, no habiéndole quedado otro remedio que desocupar el INMUEBLE y buscar alternativas, no convenidas ni presupuestadas, para tratar de morigerar la afectación que esta situación produjo en el conjunto de sus actividades, propias del giro ordinario de sus negocios.

J. RELATIVOS A LOS DAÑOS Y PERJUICIOS DERIVADOS DEL INCUMPLIMIENTO GRAVE DE LAS OBLIGACIONES DE LA DEMANDADA.

81. Con ocasión de los hechos ocurridos a partir del 2 de julio de 2023, no solo se generó a la DEMANDANTE el daño que consistió en habersele impedido el uso del INMUEBLE, afectando su expectativa legítima de continuar con el funcionamiento de sus oficinas en dicha ubicación, como elemento esencial para la prestación de sus servicios que, por demás, son vigilados, sino que también se generaron, y siguen ocasionándose, otros daños, algunos de los cuales se describen a continuación, pero no se limitan a ellos:
- i. Sillas, archivadores, sofás, mesas de reuniones y escritorios que debieron ser remplazados.
 - ii. El Data Center, en el que se alojan Racks, Switches, piso falso, conexiones eléctricas, polo a tierra y alimentación eléctrica a racks y equipos informáticos, recibió entrada de agua desde la placa superior, lo cual (i) deriva a futuro cercano en sulfatación, que deja inservibles los equipos y las conexiones eléctricas con el respectivo riesgo de incendio, (ii) afecta por el agua las escalerillas de cableado estructurado, ductos de cableado estructurado y los ductos donde pasan las conexiones eléctricas, (iii) requirió realizar una jornada adicional para secado de dispositivos para poder tener un uso mínimo de comunicación mientras se trasladaban los servicios de comunicación a la sede temporal, y (iv) obligó a la DEMANDANTE a contratar a proveedores para realizar mantenimientos y adecuaciones que evitaran empeorar la situación y para el suministro de algunos equipos temporales para continuar las operaciones, por cuanto debió apagar el referido Data Center.
 - iii. Fallas en los sistemas de seguridad para control de Acceso, video-vigilancia, entre otros, que obligó a la DEMANDANTE a contratar un servicio de seguridad a fin de vigilar cada uno de los pisos del edificio.

- iv. Apagado de los equipos de cómputo, alojados en el piso 4 del Data Center, los cuales se requieren para el giro ordinario de los negocios.
 - v. Suspensión del suministro eléctrico a los distintos sistemas informáticos para evitar daños mayores.
 - vi. En atención al anegamiento de los pisos del 6 al 2, se causó el desprendimiento de los techos y cielos rasos de cada piso.
 - vii. Levantamiento de alfombras.
 - viii. Daño de un equipo Riverbed, para estabilización y compresión de tráfico para conectividad.
 - ix. Daños en monitores y teclados.
 - x. Trabajo remoto entre el período de tiempo comprendido entre el 4 de julio a la fecha.
 - xi. Traslado de once (11) equipos (Desktop) y (51) unidades centrales de proceso de computadoras (CPUs) hacia otra sede de la aseguradora en Bogotá para algunos cargos esenciales de la compañía, todo lo cual afecta el giro ordinario de nuestros negocios.
 - xii. Y los que resulten del inventario y cuantificación que se están realizando.
82. También se afectaron seriamente los equipos y mobiliario de los pisos 6, 5 y 4, donde se encontraban las oficinas de Presidencia, Vicepresidencia Jurídica y Vicepresidencia Comercial, Vicepresidencia Administración y Finanzas, Auditoría y Disma, Vicepresidencia Tecnología, Vicepresidencia Técnica y Vicepresidencia Recursos Humanos de la DEMANDANTE, la cual se vio obligada a asumir costos de reparación en algunos casos y en otros, de remplazo por nuevos equipos y mobiliario.
83. Otro daño consistió y/o consistirá en los costos del traslado y acondicionamiento del Data Center en una nueva ubicación, lo cual resulta indispensable como medida preventiva y de contingencia por cuanto dicha instalación se encontraba precisamente en los pisos afectados por la inundación del 2 de julio de 2023.
84. Así las cosas, es claro que con ocasión de la inundación del 2 de julio de 2023 la DEMANDANTE no pudo continuar brindando atención presencial en el INMUEBLE, en donde durante tantos años lo hizo y que ya era plenamente identificable para sus clientes, aspecto que también resulta relevante por cuanto afecta la relación con tales clientes y, en general, el ejercicio de sus actividades comerciales.
85. Como se detalla en el acápite de “Juramento Estimatorio y Estimación Razonada de la Cuantía” y en particular en lo correspondiente a “Estimación de los perjuicios que deben ser indemnizados por la DEMANDADA” la DEMANDANTE debió (i) realizar adecuaciones a sus oficinas respecto de las divisiones de vidrio, el cielo raso, los tapetes, etc.; (ii) reparar y remplazar muebles y enseres, incluyendo pero no limitándose, a escritorios; (iii) rentar espacios de Coworking para continuar con la operatividad de sus negocios; (iv) comprar nuevos equipos de tecnología, computadores, entre otros; (v) pagar horas extras a su personal de tecnología e informática; (vi) pagar alquiler de salón para reuniones comerciales; (vii) pagar el traslado del Data Center; (viii) pagar deducible a las respectivas aseguradoras; entre otros, todo lo cual implicó egresos.

K. RELATIVOS A ASPECTOS RELEVANTES POSTERIORES A LA INUNDACIÓN DEL INMUEBLE.

86. Aunado a la inundación ocurrida el 2 de julio de 2023, ya habiendo tenido la DEMANDANTE que tomar medidas inmediatas para reparar los daños a sus bienes y para evitar que se repitieran hechos similares que afectaran la seguridad de su personal y equipos, y estando la DEMANDADA supuestamente reparando la causa de tal inundación y los daños que esta ocasionó, el día 7 de julio de 2023, por razones atribuibles a la conducta culposa de la DEMANDADA, se produjo otro evento de paso de aguas lluvias desde la terraza hacia el piso sexto del edificio, pese a que en esa fecha la lluvia fue leve y breve.
87. Ese mismo día, 7 de julio de 2023, la DEMANDADA, mediante correo electrónico del arquitecto Carlos Andrés Olivella de Julio Corredor & CIA en calidad de administrador delegado informó lo siguiente: *“Terminaríamos todo el trabajo para garantizarle cero filtraciones de por vida el día 21 de julio”*.
88. No obstante dicho compromiso, varios días después, en video del 25 de julio de 2023 consta que, a dicha fecha, las labores de reparación en la cubierta del edificio aún no habían sido terminadas por la DEMANDADA.
89. En efecto, luego de la inundación del 2 de julio de 2023 y de la consecuente terminación del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, particularmente en la comunicación SGC-121-2023 del 28 de julio de 2023, la DEMANDANTE le reiteró a la DEMANDADA el hecho de que había transcurrido cerca de un mes sin conocer la extensión de los daños en el INMUEBLE No. 1 y sin que se hubieran terminado ni las labores de impermeabilización que se supone estaban efectuando antes de tal hecho ni aquellas nuevas actividades requeridas como consecuencia de los daños ocasionados, por lo cual era manifiesto el incumplimiento de la fecha de culminación del 21 de julio de 2023 a la que se había comprometido el administrador Julio Corredor & CIA S.A.S., en los siguientes términos:

“(…) han transcurrido más de tres semanas desde que ocurrió la primera inundación, el 2 de julio de 2023, sin que la fecha se tenga certeza sobre la extensión de los daños producidos por ella, no sólo respecto de los cielorrasos, tapetes y otras instalaciones que son esenciales para un uso adecuado y seguro del Inmueble, sino también respecto de las tuberías, cableados y otras redes que pudieron haber sufrido graves daños y cuyo uso, de no ser reparadas integralmente, ponen en riesgo la seguridad del Inmueble, de los muebles y enseres de las Arrendatarias allí ubicados y de la salud y bienestar de los empleados de las Arrendatarias o de los mismos clientes, pudiendo aumentar en mayor medida el riesgo físico como reputacional.

(…)

En todo caso insistimos en que luego de más de tres semanas desde la ocurrencia de la primera inundación y hasta la fecha de esta comunicación, no sólo el Inmueble permanece en condiciones que impiden su uso adecuado sino que, además, fue incumplida la promesa hecha por Julio Corredor y Cía, contratista de Inmoval, cuando en mensaje del 7 de julio de 2023 se comprometió a entregar el Inmueble reparado, en condiciones que garantizarían “cero filtraciones de por vida”, el 21 de julio de 2023. (…)

90. Aunado a los hechos y antecedentes que desvirtúan la aseveración de la DEMANDADA de que ya había culminado la impermeabilización de la cubierta del edificio, y corroborando una vez más, la imposibilidad de gozar plenamente y en condiciones idóneas del INMUEBLE No. 1, los días 5 y 7

de agosto de 2023 se presentaron nuevas filtraciones en dicho bien, como consta en la comunicación SGC-127-2023 del 14 de agosto de 2023, enviada por la DEMANDANTE, en la que también se acredita la conducta omisiva, negligente e inadecuada de la DEMANDADA en las labores de reparación del INMUEBLE No 1, en los siguientes términos:

“(...) debemos señalar que durante los días 5 y 7 de agosto, por información suministrada por el personal que mantiene la vigilancia de los bienes las Arrendatarias que permanecen allí, conocimos que el Inmueble presentó nuevas filtraciones, derivadas de los arreglos realizados por el contratista de Inmóvil en la cubierta del Inmueble, los cuales fueron suspendidos sin anuncio previo el día 27 de Julio y si bien el 8 de agosto realizaron algunos trabajos, los días 9 y 10 no continuaron con los mismos. Es decir que aún continúan pendientes.

Es importante destacar que a pesar de que dicho contratista había anunciado la entrega del Inmueble en condiciones de ser habitado el 21 de julio de 2023, a la fecha los trabajos no han sido concluidos y el Inmueble sigue presentando filtraciones que, de ser usado por las Arrendatarias, generarían riesgos de salud y seguridad para el personal de Mapfre y para sus muebles, equipos y redes. (...)”

91. Una vez más, el 20 de agosto de 2023, se presentaron varias goteras que permitieron el paso de agua desde la terraza al piso 6 del edificio, que también fue puesta en conocimiento de la DEMANDADA mediante la comunicación SGC-136-2023B, lo cual nuevamente corrobora la imposibilidad de gozar de manera plena y en condiciones idóneas del INMUEBLE No 1, incluso un año después de que se presentaran a la DEMANDADA los primeros reclamos formales en este sentido.
92. Ese mismo día, 22 de agosto de 2023, en las horas de la mañana, en la casa denominada como INMUEBLE NO. 2, también se presentó paso de aguas lluvias y se detectó que faltaban varias tejas sobre cielo raso y que el perímetro de la cubierta tampoco tiene flanches, ocasionando el desprendimiento y desplome del mismo por la acumulación de agua, lo cual afectó los pisos de madera y generó un encharcamiento de agua en la zona del comedor y cocina.
93. La secuencia de estas circunstancias y afectaciones, que le son atribuibles a la DEMANDADA y que configuran un incumplimiento grave de sus obligaciones, reiteran la falta de una adecuada, técnica, oportuna, idónea y diligente planeación y ejecución de las actividades a su cargo.
94. Así mismo, los episodios reiterados de inundaciones confirman que para la realización de las respectivas obras y reparaciones requeridas tanto por el INMUEBLE No. 1 como por el INMUEBLE No. 2, estos necesariamente debían ser desocupados en su totalidad, lo cual supuso un embarazo sustancial y prolongado en su uso por parte de la DEMANDANTE y constituyó una justa causa legal para la terminación del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.
95. Pese a la terminación del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y a que la DEMANDANTE desocupó el INMUEBLE por los motivos ya expuestos, la DEMANDANTE, en atención al principio de buena fe y al deber general de mitigación de los daños, ha mantenido el contrato de vigilancia del INMUEBLE y sigue asumiendo el respectivo costo, el cual es un perjuicio adicional derivado de la conducta de la DEMANDADA.

96. Luego de varias comunicaciones cruzadas entre las partes, el 14 de julio de 2023, ante la no aceptación de la DEMANDADA de la restitución del INMUEBLE como consecuencia de la terminación del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, que ocurrió el 7 de julio de 2023, la DEMANDANTE radicó una solicitud de conciliación ante el Centro de Conciliación y Arbitraje Empresarial de la Superintendencia de Sociedades (la “Solicitud de Conciliación No. 2”), con el siguiente alcance:

“PRIMERA: Que en virtud de la finalización del Contrato derivada de la imposibilidad del goce del Inmueble, de la inexecución del objeto de la convención y de la desaparición de la causa por la cual se contrató, todo ello atribuible al Arrendador, el Arrendador proceda a recibir el Inmueble.

SEGUNDA: Que se concilie el reconocimiento y pago por parte del Arrendador en favor del Arrendatario, de la indemnización de todos los daños y perjuicios que se causaron y se están causando con motivo de la imposibilidad del goce total y pleno del Inmueble, derivada del incumplimiento de las obligaciones de este último, por los hechos generadores de su responsabilidad civil contractual por falta de diligencia, cuidado u oportunidad en el cumplimiento de sus obligaciones relativas a la ejecución de las reparaciones necesarias que se estaban y continuaban efectuando en el Inmueble por parte del Arrendador.”

97. El Centro de Conciliación y Arbitraje de la Superintendencia de Sociedades fijó como fecha para la audiencia de conciliación el 23 de agosto de 2023, la cual concluyó sin que hubiera acuerdo entre la DEMANDANTE y la DEMANDADA.
98. Dada la renuencia de la DEMANDADA en recibir el INMUEBLE, el 5 de septiembre de 2023 la DEMANDANTE presentó demanda de restitución de inmueble arrendado contra la DEMANDADA, que es de actual conocimiento del Juzgado 4 Civil del Circuito de Bogotá.

VII. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamento de derecho de la presente demanda la Constitución Política, la Ley 1563 de 2012, el Código Civil (TÍTULO XXVI, Capítulo II del Libro Cuarto del Código Civil, los artículos

1982³, 1986⁴, 1546⁵, 1990⁶, y demás concordantes y aplicables a la materia), el artículo 970 del Código de Comercio, las disposiciones contractuales contenidas en las Cláusulas Primera, Cuarta, Quinta, Sexta numerales 1, 2, 4 y 7, Séptima literal c), Décima Primera numeral 4 y Vigésimo Novena del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO suscrito entre la DEMANDANTE y la DEMANDADA y las demás disposiciones legales y contractuales concordantes.

VIII. JURAMENTO ESTIMATORIO Y ESTIMACIÓN RAZONADA DE LA CUANTÍA

8.1. Estimación de la cláusula penal que debe pagar la DEMANDADA

La pena de la que es deudora la DEMANDADA por el incumplimiento de sus obligaciones, que dio lugar a la terminación del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO por justa causa y que se estima bajo la gravedad de juramento, es igual a cinco (5) veces el valor del canon mensual vigente a la culminación, es decir la suma de TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA MIL OCHOCIENTOS TRES PESOS M/CTE (\$333.430.803) multiplicada por cinco (5), cuyo producto es MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINCE PESOS M/CTE (\$1.667.154.015), de conformidad con la Cláusula Décima Octava del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Al respecto, es oportuno recordar que, entre otros pronunciamientos, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, sobre la cláusula penal ha indicado de manera reiterada su naturaleza y alcance, siendo pertinente hacer la siguiente cita:

“a[...] La evaluación convencional de los perjuicios o cláusula penal, según la ley “es aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardarla obligación principal”(Art.1592delC.C).Este concepto pone de manifiesto que la pena

³ Artículo 1982. Obligaciones del Arrendador. El arrendador es obligado: 1.) A entregar al arrendatario la cosa arrendada. 2.) A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada. 3.) A librar al arrendatario de toda turbación o embargo en el goce de la cosa arrendada.

⁴ Artículo 1986. Límites a las reparaciones. El arrendador, en virtud de la obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embargo, no podrá, sin el consentimiento del arrendatario, mudar la forma de la cosa arrendada, ni hacer en ella obras o trabajos algunos que puedan turbarle o embarazarle el goce de ella. Con todo, si se trata de reparaciones que no pueden sin grave inconveniente diferirse, será el arrendatario obligado a sufrirlas, aun cuando le priven del goce de una parte de la cosa arrendada; pero tendrá derecho a que se le rebaje entre tanto el precio o renta, a proporción de la parte que fuere. Y si estas reparaciones recaen sobre tan gran parte de la cosa, que el resto no aparezca suficiente para el objeto con que se tomó en arriendo, podrá el arrendatario dar por terminado el arrendamiento. El arrendatario tendrá, además, derecho para que se le abonen los perjuicios, si las reparaciones procedieren de causa que existía ya al tiempo del contrato y no era entonces conocida por el arrendatario, pero lo era por el arrendador, o era tal que el arrendador tuviese antecedentes para temerla, o debiese por su profesión conocerla. Lo mismo será cuando las reparaciones hayan de embarazar el goce de la cosa demasiado tiempo, de manera que no pueda subsistir el arrendamiento sin grave molestia o perjuicio del arrendatario. (subraya y negrilla ajenas al original)

5 ARTICULO 1546. <CONDICION RESOLUTORIA TACITA>. En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

⁶ Artículo 1990. Terminación o rescisión por mal estado o calidad de la cosa. El arrendatario tiene derecho a la terminación del arrendamiento y aún a la rescisión del contrato, según los casos, si el mal estado o calidad de la cosa le impide hacer de ella el uso para que ha sido arrendada, sea que el arrendador conociese o no el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato; y aún en el caso de haber empezado a existir el vicio de la cosa después del contrato, pero sin culpa del arrendatario.

convencional puede cumplir diversidad de funciones, tales como la de servir de apremio al deudor, de garantía o caución, o de estimación anticipada de los perjuicios;

[...] Ahora, la estipulación de una cláusula penal en un contrato le concede al acreedor un conjunto de ventajas, pues en primer término lo libera de la difícil labor de aportar la prueba sobre los perjuicios, porque hay derecho «a exigir el pago de la pena establecida por el solo hecho de incumplirse la obligación principal; en segundo lugar, el incumplimiento de la obligación principal hace presumir la culpa del deudor, y por esta circunstancia, el acreedor también queda exonerado de comprobar dicha culpa (Art. 1604 del C. C); en tercer lugar, evita la controversia sobre la cuantía de los perjuicios sufridos por el acreedor.

[...] Para evitar un doble pago de la obligación, en principio no puede exigir el acreedor, a la vez, la obligación principal y la pena (Art. 1594 del C.C); tampoco puede solicitar el cúmulo de la pena y la indemnización ordinaria de perjuicios, porque ello entrañaría una doble satisfacción de los mismos, salvo que así se haya estipulado, o que la pena convenida sea de naturaleza moratoria, pues en uno y otro eventos si puede pedirse acumuladamente tales reclamaciones (Art. 1600 del C. C).”⁷

En el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que sirve de base a la presente demanda, las partes le imprimieron a la cláusula penal únicamente un claro sentido de apremio, por cuanto al concebirla, de forma expresa, pactaron que la parte que incumpliera se haría deudora de la pena a favor de la otra, separada e independientemente de la indemnización de perjuicios correspondiente, como se observa en la transcripción de las respectivas cláusulas consignadas en el acápite de los hechos de esta demanda.

Sobre este último particular, la Corte Suprema de Justicia ha señalado que en virtud de pacto expreso en la cláusula penal es posible cobrar en forma acumulada los perjuicios derivados del incumplimiento, caso en el cual la cláusula pena tiene únicamente una finalidad conminatoria o de apremio, como se observa en la siguiente cita:

“En el sistema del Código Civil Colombiano, el régimen de la cláusula penal está definido por los artículos 1592 a 1601, entendiéndose en el primero de los artículos por “cláusula penal” “aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal”.

“Según esta definición, la cláusula penal implica una liquidación de los perjuicios por la no ejecución o el retardo de la obligación principal, realizada directamente por las partes, de manera anticipada y con un “carácter estimativo y aproximado”, que en principio debe considerarse “equitativo”, sin perjuicio, eso sí, de la acción de rebaja que consagra el art. 1601 del C. Civil, norma está a la que la doctrina nacional no le ha otorgado alcance distinto al que emerge de su claro tenor literal, o sea, ver en ella una facultad para pedir “que se rebaje” la cláusula en los eventos de la llamada “cláusula penal enorme”, esto es, cuando la pena pactada en una “cantidad determinada” “exceda al duplo de la primera, incluyéndose ésta en él”, o sea al duplo de la obligación de “pagar una cantidad determinada, como equivalente a lo que por la otra parte debe prestarse” (art. 1601). Desde luego, como lo ha admitido la Corte, que la cláusula en comentario, de conformidad con el artículo 1601, también puede operar como una sanción convencional, con un carácter coercitivo o compulsivo, tendiente a forzar al deudor a cumplir las obligaciones adquiridas. Concretamente en sentencia de 23 de mayo de 1996, la Corporación expresó:

⁷ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sala de Casación Civil y Agraria. Sentencia del veintitrés (23) de junio de dos mil (2000). Expediente No. C-4823.

“Entendida pues la cláusula penal como el negocio constitutivo de una prestación penal de contenido patrimonial, fijada por los contratantes, de ordinario con la intención de indemnizar al acreedor por el incumplimiento o por el cumplimiento defectuoso de una obligación, por norma general se le aprecia a dicha prestación como compensatoria de los daños y perjuicios que sufre el contratante cumplido, los cuales, en virtud de la convención celebrada previamente entre las partes, no tienen que ser objeto de prueba dentro del juicio respectivo, toda vez que, como se dijo, la pena estipulada es una apreciación anticipada de los susodichos perjuicios, destinada en cuanto tal a facilitar su exigibilidad. Esa es la razón, entonces, para que la ley excluya la posibilidad que se acumulen la cláusula penal y la indemnización de perjuicios, y solamente por vía de excepción, en tanto medie un pacto inequívoco sobre el particular, permita la acumulación de ambos conceptos, evento en el que, en consecuencia, el tratamiento jurídico deberá ser diferente, tanto para la pena como para la indemnización, y donde, además, la primera dejará de ser observada como una liquidación pactada por anticipado del valor de la segunda, para adquirir la condición de una sanción convencional con caracterizada función compulsiva, ordenada a forzar al deudor a cumplir los compromisos por él adquiridos en determinado contrato.”⁸ (Subrayado y negrilla fuera de texto).

La cláusula penal contenida en el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO es de apremio, por lo cual es acumulable a la obligación de resarcir los daños y perjuicios derivados del incumplimiento, a los cuales se hará referencia a continuación.

Por ende, es claro y se reitera bajo la gravedad de juramento que la DEMANDADA es deudora de la pena pactada que corresponde a MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINCE PESOS M/CTE (\$1.667.154.015 M/CTE).

8.2. Estimación de los perjuicios que deben ser indemnizados por la DEMANDADA

Aparte del pago de la cláusula penal, la DEMANDADA también deberá resarcir los daños y perjuicios ocasionados a la DEMANDANTE como consecuencia de su incumplimiento. Tales perjuicios, a la fecha de la presente demanda, corresponden a los siguientes conceptos:

- (i) Valor de las adecuaciones, necesarias debido a la imposibilidad de usar y gozar el INMUEBLE, para suplir las oficinas, en principio provisionalmente, y una vez fue posible hacer el desmonte o traslado, respecto de las divisiones de vidrio, los cielorrasos, los tapetes, Etc., que ha requerido hasta ahora erogar \$691.721.772.
- (ii) Valor de las reparaciones de mobiliario de oficinas y el remplazo de los que se perdieron por daños causados por la inundación, incluyendo, pero no limitándose a escritorios, mesas, asientos, divisiones, equipos, archivadores, cuyo valor hasta el momento ha alcanzado la cifra de \$474.472.345.
- (iii) Valor o precio que se ha erogado para pagar los servicios de los espacios o zonas de trabajo o de Coworking, brindados por terceros especializados, requeridos para el desarrollo de la labor de los diversos equipos que los usan alternadamente dada la limitación de las áreas, para procurar la continuidad de las operaciones y las actividades de la empresa, para lo cual se ha tenido que acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia, porque no se puede hacer

⁸ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala de Casación Civil y Agraria. Sentencia del 23 de mayo de 1996, Ponente Dr. Carlos Esteban Jaramillo, Expediente No. 4607.

ningún cambio sin que ese órgano de supervisión verifique que es adecuado para la atención de los consumidores o usuarios. El monto por este concepto “Renta: Alquiler de Coworking” es de \$401.544.000 x 3 meses, prorrogables. Sin perjuicio de los valores que se causaran a futuro como consecuencia del no uso y goce del Inmueble por el total del periodo contractual.

- (iv) Valor por la compra de equipos como monitores, teclados y mouse que fueron objeto de daños irreparables con ocasión de la inundación, que ha tenido que erogar la DEMANDANTE, el cual a la fecha de hoy asciende a la cifra de \$12.595.000.
- (v) Valor por la adquisición de nuevos equipos de tecnología dado que en el INMUEBLE se contaba con una WISE con conexión fija que debió suplirse, incluyendo, pero no limitándose a, computadores, que ha comportado a la fecha un egreso de \$1.030.020.180.
- (vi) Valor de horas extras que la DEMANDANTE ha tenido que pagar a su personal de tecnología e informática, para las adecuaciones, traslados e instalaciones de los equipos, el cual a la fecha equivale a \$11.296.359.
- (vii) Valor o precio que se ha erogado para pagar servicios de alquiler de sala para reuniones comerciales, por una suma de \$13.556.600.
- (viii) Costo que corresponderá al traslado del Data Center, por una suma aproximada de \$2.000.000.000, en el que la DEMANDANTE incurrirá una vez se defina su nueva ubicación en la ciudad de Bogotá, incluyendo las obras civiles que se deben acometer para su respectiva adecuación, así como de un nuevo cuarto de UPS según la normativa de asuntos eléctricos.
- (ix) Valor por el deducible que se debió pagar a la aseguradora CHUBB con ocasión de la afectación de la póliza, por una suma total de \$117.869.412.

Así, bajo la gravedad de juramento estimo la cuantía de las pretensiones en un total de **SEIS MIL CUATROSCIENTOS VEINTE MILLONES DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS (COP \$6.420.229.683)**, sin perjuicio de aquellos perjuicios patrimoniales que se sigan causando y que se causen a futuro fruto del incumplimiento de la DEMANDADA.

IX. PRUEBAS

A. PRUEBAS DOCUMENTALES

Téngase como prueba y con el valor que la ley le otorgue a los siguientes documentos que acompañan la demanda:

1. Copia del contrato de arrendamiento celebrado entre la DEMANDANTE y la DEMANDADA el 18 de septiembre de 2013.
2. Copia del Otrosí No. 1 por el cual las partes incluyeron a MAPFRE Servicios Exequiales S.A.S. como parte de las arrendatarias.
3. Copia del Acta de Conciliación suscrita entre las partes contractuales el 8 de marzo 2021, ante el Centro de Conciliación y Arbitraje Empresarial de la Superintendencia de Sociedades.
4. Copia del Otrosí No. 2 donde las partes plasmaron los acuerdos de manera concomitante de la Solicitud de Conciliación No. 1
5. Registro fotográfico del edificio y las reparaciones que se encontraban realizando antes del 2 de julio de 2023.

6. Copia del acta de Comité extraordinario del 19 de enero de 2022, en la que constan las diversas situaciones relativas a filtraciones que, de tiempo atrás, venían presentándose en el INMUEBLE y que la DEMANDANTE había advertido en varias ocasiones anteriores
7. Registro fotográfico y filmico del episodio de filtraciones presentado el 18 de enero de 2022.
8. Correo electrónico del 9 de agosto de 2022 de la DEMANDANTE respecto los compromisos de la DEMANDADA que debían ser incluidos en el acta de comité correspondiente.
9. Copia del acta de Comité No. 01/2022 del 9 de agosto de 2022.
10. Copia del acta de Comité No. 01/23 del 21 de diciembre de 2022, donde consta que la DEMANDADA debía iniciar las respectivas reparaciones lo antes posible, por cuanto los episodios de filtraciones venían presentándose con frecuencia y la DEMANDANTE había reiterado su inconformidad en diversas ocasiones.
11. Correo electrónico del 12 de enero de 2023 donde se advierten una vez más las filtraciones en el piso 6 del edificio por el estado de la cubierta, advirtiéndole que debía recibirse una respuesta a más tardar el 13 de enero de 2023.
12. Correos electrónicos del 23 de febrero al 4 de marzo de 2023, incluyendo el de Julio Corredor del 3 de marzo de 2023 donde señala los alcances de la intervención a la cubierta luego de la visita del 27 de febrero de 2023 con el contratista C&MM, con asunto “Re: Mantenimientos pendientes / Instalación de jardín / Impermeabilización de Terraza”
13. Correo electrónico de Julio Corredor del 3 de marzo de 2023 donde adjunta el cronograma propuesto para la intervención reprogramando su inicio, junto con el respectivo cronograma.
14. Correo electrónico de Julio Corredor del 7 de marzo de 2023 donde se indica que la obra asociada a la impermeabilización iniciaría el 13 de marzo de 2023.
15. Copia del acta de inicio de la obra de impermeabilización de la cubierta del INMUEBLE No. 1 del 14 de marzo de 2023, junto con la copia del acta de Comité 1/25 del mismo día, donde consta que a dicha fecha en todo caso, tampoco habían iniciado las respectivas reparaciones pese que en correo anterior se indicó iniciarían el 13 de marzo de 2023 luego de dos reprogramaciones anteriores, y además, de nuevos eventos de filtraciones de agua en el acceso principal del INMUEBLE No. 1, así como en el sótano.
16. Correo remisario del 21 de abril de 2023 y copia del acta de Comité 01/26 del 10 de abril de 2023, en la que finalmente la DEMANDANTE logró acordar con la DEMANDADA se acuerdan ellas condiciones para iniciar con las reparaciones para la impermeabilización de la cubierta del INMUEBLE No. 1, que estarían a cargo de la DEMANDADA
17. Comunicación de la DEMANDANTE del 28 de abril de 2023 con asunto “Solicitudes mejoramiento del inmueble Dirección General”.
18. Correos electrónicos cruzados entre las partes desde el 24 de abril al 23 de mayo de 2023 con asunto “RE: *Revisión de propuestas y solicitudes de mejora*”, incluyendo el correo del 23 de mayo de 2023 mediante el cual la DEMANDANTE reiteró a la DEMANDADA que, a dicha fecha esta última ya se encontraba incumpliendo el cronograma para las labores de impermeabilización de la terraza.
19. Respuesta del 19 de mayo de 2023 de la DEMANDADA a la comunicación de la DEMANDANTE del 28 de abril de 2023 en el que la DEMANDANTE realizó el seguimiento de las actividades a su cargo.
20. Correo 25 de mayo de 2023 de la DEMANDANTE donde requiere la intervención inmediata de la DEMANDADA respecto de la impermeabilización por cuanto el personal tuvo que desocupar dos de las plantas del INMUEBLE No.1.

21. Correo electrónico del 30 de mayo de 2023 en el que se observa que a dicha fecha no se habían iniciado las labores de impermeabilización contrario al cronograma planteado.
22. Correos electrónicos cruzados entre las partes, los días 31 de mayo y 1 de junio de 2023, donde constan las inconsistencias o irregularidades respecto del personal de la DEMANDADA para el inicio de las actividades, aunado a la evidente extemporaneidad de las mismas.
23. Correos electrónicos de la DEMANDANTE a la DEMANDADA con fechas 27 y 28 de junio de 2023 relativos al listado de los asuntos pendientes de ejecución en el edificio y el listado de los nuevos requerimientos de la DEMANDANTE.
24. Registro fotográfico del episodio de inundación del 2 de julio de 2023.
25. Comunicación de Mapfre Seguros Generales dirigida a la Superintendencia Financiera, señalando que por las afectaciones del 2 de julio no se prestará atención presencial en el INMUEBLE.
26. Comunicación de Mapfre Colombia Vida Seguros dirigida a la Superintendencia Financiera, señalando que por las afectaciones del 2 de julio no se prestará atención presencial en el INMUEBLE.
27. Copia de la nota crédito mediante la cual la DEMANDADA decidió no cobrar el canon del mes de julio de 2023.
28. Comunicación del 6 de julio de 2023 de la DEMANDANTE, remitida mediante correo electrónico del 7 de julio del mismo año, indicando que ante la imposibilidad de usar y gozar plenamente el INMUEBLE, se ejerce la facultad contractual y legal de terminar el CONTRATO.
29. Registro fotográfico del nuevo episodio de inundación presentado el día 7 de julio de 2023.
30. Correo electrónico de la DEMANDADA a la DEMANDANTE del 7 de julio de 2023, confirmando que las labores de reparación culminarían el 21 de julio de 2023.
31. Correo electrónico de la DEMANDADA a la DEMANDANTE negándose a reconocer la terminación del CONTRATO, del 12 de julio de 2023.
32. Correo electrónico de la DEMANDANTE a la DEMANDADA insistiendo en la terminación del CONTRATO y en la necesidad de que se reciba el INMUEBLE, del 13 de julio de 2023.
33. Solicitud de conciliación No. 2 interpuesta por la DEMANDANTE con ocasión de la terminación del CONTRATO, del 14 de julio de 2023.
34. Video de la cubierta del edificio del 25 de julio de 2023, donde consta que, a dicha fecha, las labores de reparación en la cubierta del edificio aún no habían sido terminadas por la DEMANDADA.
35. Comunicación SGC-121-2023 de la DEMANDANTE, del 28 de julio de 2023, en la que la DEMANDANTE le reiteró a la DEMANDADA el hecho de que había transcurrido cerca de un mes sin conocer la extensión de los daños en el INMUEBLE No. 1 y sin que se hubieran terminado ni las labores de impermeabilización que se supone estaban efectuando ni aquellas nuevas actividades requeridas como consecuencia de los daños ocasionados, por lo cual era manifiesto el incumplimiento de la fecha de culminación del 21 de julio de 2023 a la que se había comprometido el administrador Julio Corredor.
36. Comunicación SGC-127-2023 de la DEMANDANTE, del 14 de agosto de 2023, en la que se acredita la conducta omisiva, negligente y inadecuada de la DEMANDADA en las labores de reparación y los reincidentes episodios de los días 5 y 7 de agosto de 2023.
37. Constancia del 23 de agosto de 2022, de no acuerdo emitida por el Centro de Conciliación de la Superintendencia de Sociedades ante la Solicitud de conciliación No. 2.
38. Pruebas documentales que acrediten los costos o gastos y en general, los perjuicios sufridos hasta la fecha por la DEMANDANTE, incluyendo, pero sin limitarse, espacio Coworking, contratos

y facturas para traslado, contratos y facturas de desmonte de equipos, muebles, divisiones, Etc., contratos y facturas de reubicación de muebles y enseres, contratos y facturas de almacenamiento de elementos que no se han podido reutilizar, facturas de adquisición de equipos, mobiliarios, escritorios, sillas, divisiones, Etc., inventario valorizado de todos los muebles y enseres que sufrieron pérdida total o parcial por daños, facturas de reparación, Etc.

39. Derechos de petición a Julio Corredor & CIA S.A.S. y a la DEMANDADA, para conocer el contrato, la correspondencia cruzada entre aquellos, los informes de las reparaciones en ejecución, la información de los contratistas a cargo de las labores de reparación del INMUEBLE, ordenes de servicio, instrucciones impartidas al administrador, actas de reuniones, contratos celebrados con contratistas y/o subcontratistas, contratos celebrados para la impermeabilización, programa de trabajo, nombramiento de interventor si se hizo y en general, toda la información y/o documentos que soporten la relación, las comunicaciones, los avances de los trabajos, Etc., asociados al INMUEBLE y los episodios de filtración ocurridos desde el 18 de enero de 2023 a la fecha.

Las pruebas previamente enunciadas son anexos de la presente Demanda, los cuales podrán ser consultados en el siguiente enlace: [ANEXOS DEMANDA ARBITRAL MAPFRE vs. INMOVAL](#)

Cualquier inconveniente con el enlace favor comunicarse al número de celular 3105237370 o al correo notificaciones@gha.com.co y gherrera@gha.com.co

B. PRUEBAS POR INFORME.

Teniendo en cuenta que está acreditado que la DEMANDANTE ha cumplido con la carga procesal que le imponen los artículos 78 numeral 10 y 173 del Código General del Proceso, de procurar obtener mediante el ejercicio de derechos de petición documentos que no tiene en su poder pero que son necesarios los hechos de la demanda, asociados a las acciones, omisiones, contratos, información cruzada entre la DEMANDADA y Julio Corredor & CIA S.A.S. y viceversa, relacionados con la administración del INMUEBLE para la cual fue designada esta última por parte de aquella, de los bienes objeto de arrendamiento materia de esta controversia, solicito al H. Tribunal ordenar conforme el artículo 275 del C.G.P. prueba por informe a la firma Julio Corredor & CIA S.A.S. en calidad de administrador designado por aquel, solicitando los documentos relacionados en los respectivos derechos de petición.

- A JULIO CORREDOR & CIA S.A.S.:

1. Estado de cuenta donde aparezca el saldo o valor actual disponible en el denominado “Monto de Imprevistos”, incluyendo los registros de los movimientos hechos, todo conforme con lo acordado en el contrato de arrendamiento entre INMOVAL y las compañías que represento, cuyo objeto era el uso y goce de los siguientes bienes: (i) el inmueble de la carrera 14 No. 96-34 de Bogotá – edificio - (con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1614919), y (ii) el inmueble de la carrera 14 No. 96-82 de Bogotá – casa – (con folio de matrícula inmobiliaria 50C-463021), inmuebles de los cuales ustedes son los administradores designados por INMOVAL.
2. Copia de todos los documentos relativos a los asientos contables sobre los ingresos y egresos del fondo o “Monto de Imprevistos” mencionado en el numeral anterior, acordado en el contrato de

arrendamiento, incluyendo los soportes, comprobantes, registros, constancias de pagos, contratos, documentos que corresponden a las cuentas bancarias o de cualquier tipo en los que se han depositado y se encuentran actualmente esos recursos, documentos sobre auditorías y arquezos para el control o supervisión de ese “Monto de Imprevistos”.

3. Copia del contrato y de todos los documentos relacionados con el mismo, específicamente del contrato de administración celebrado por ustedes con INMOVAL en virtud del cual se les delegó la función de administrador de los inmuebles objeto del arrendamiento citado, así como de los correos y comunicaciones cruzados entre ustedes e INMOVAL en la fase preparatoria del contrato de administración que concertaron, y durante toda la vigencia del mismo y del contrato de arrendamiento.
4. Copia de actas, fotografías, registros de reuniones en medios magnéticos o como mensajes de datos y en general todos los documentos que hayan extendido ustedes y/o INMOVAL, referidos a instrucciones o condiciones definidas y relativas al contrato de arrendamiento ya citado, incluyendo lo relacionado con el estado de los inmuebles, los planes, programas y proyectos de reparaciones, los contratos que debían celebrar y los que se celebraron para ejecutarlas, las actas de seguimiento de las obras o trabajos de los contratistas que hubieran vinculado para cumplir con las reparaciones que debieron o debían efectuar en el segundo semestre de 2022, en el primer semestre de 2023 y con ocasión de los episodios de filtraciones presentadas el 2 de julio de 2023 y aquellos eventos subsiguientes.
5. Copia de los informes y/o reportes de sus funcionarios, contratistas y/o subcontratistas y/o de INMOVAL, a cargo de las reparaciones realizadas a los inmuebles durante la vigencia del contrato de arrendamiento, y aquellas que se encuentran ejecución, discriminando lo relacionado con aquellas efectuadas en el segundo semestre de 2022, en el primer semestre de 2023 y a partir de los episodios de filtración del 2 de julio de 2023 y los eventos subsiguientes.
6. Documentos presentados por los contratistas y/o subcontratistas que fueron contratados para efectuar las labores de reparación de los inmuebles desde el segundo semestre de 2022 y hasta la fecha en que se dé respuesta a este derecho de petición, incluyendo las respectivas propuestas, términos de referencia, órdenes de servicio, órdenes de trabajo, órdenes de compra, requisición de materiales, acta de inicio del trabajo y actas de seguimiento o avance de obra.
7. Copia de los informes, reportes, programa de trabajo, nombramiento de interventor si se hizo, contratos celebrados para la impermeabilización, y en general, todos los documentos que soporten la relación, las comunicaciones, los avances de los trabajos, Etc., asociados a los inmuebles objeto de arrendamiento y los episodios de filtración ocurridos desde el 18 de enero de 2023 a la fecha.
8. Informes, reportes y/o soportes donde conste su labor de supervisión de las reparaciones que derivaron las filtraciones y ocasionaron la inundación del edificio el día 2 de julio de 2023, el cambio de personal y las nuevas contrataciones que debieron efectuarse para subsanar las omisiones en las que se incurrió, reparar los daños ocasionados y en general, tomar las medidas correctivas correspondientes.

9. Copia de los reclamos, peticiones o quejas que ustedes formularon a los contratistas y/o subcontratistas con ocasión de los episodios de filtración del 2 de julio de 2023 y en los días subsiguientes.
10. Copia de los planes de trabajo que se tenían para la impermeabilización antes y después de la inundación del 2 de julio de 2023.

C. INSPECCIÓN JUDICIAL PREVIA EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS

Comedidamente solicito al H. Tribunal, se sirva disponer la práctica de una inspección judicial a la DEMANDADA, previa exhibición de los siguientes documentos, a fin de practicar los dictámenes periciales que se aportarán en proceso y que sean aportados a este Tribunal, en los términos del artículo 265 del C.G.P.

1. Estados financieros desde el inicio del contrato en el contrato de arrendamiento entre INMOVAL y las compañías que represento, -cuyo objeto era el uso y goce de los siguientes bienes: (i) el inmueble de la carrera 14 No. 96-34 de Bogotá – edificio - (con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1614919), y (ii) el inmueble de la carrera 14 No. 96-82 de Bogotá – casa – (con folio de matrícula inmobiliaria 50C-463021), inmuebles de los cuales ustedes son los administradores delegados por ustedes-, hasta la fecha de respuesta a esta petición, notas a los estados financieros para los años de ejecución del contrato, declaraciones de renta para el mismo periodo, indicación del centro de costo y herramienta de administración contable definido en la contabilidad de INMOVAL o su administradora para el manejo de la relación contractual con las sociedades que represento, detalle de los libros auxiliares de contabilidad que den cuenta de las transacciones producto del contrato de arrendamiento, comprobantes de contabilidad con sus soportes internos y externos de las transacciones relativos al contrato de arrendamiento y al contrato con su administrador.
2. Estado de cuenta donde aparezca el saldo o valor actual disponible en el denominado “Monto de Imprevistos”, incluyendo los registros de los movimientos hechos, todo conforme con lo acordado en el contrato de arrendamiento.
3. Copia de todos los documentos relativos a los asientos contables sobre los ingresos y egresos del fondo o “Monto de Imprevistos” mencionado en el numeral anterior, acordado en el contrato de arrendamiento, incluyendo los soportes, comprobantes, registros, constancias de pagos, contratos, documentos que corresponden a las cuentas bancarias o de cualquier tipo en los que se han depositado y se encuentran actualmente esos recursos, documentos sobre auditorías y arquezos para el control o supervisión de ese “Monto de Imprevistos”.
4. Copia del contrato y de todos los documentos relacionados con el mismo, específicamente del contrato de administración celebrado por ustedes con JULIO CORREDOR & CIA S.A.S. en virtud del cual se les delegó la función de administrador de los inmuebles objeto del arrendamiento citado, así como de los correos y comunicaciones cruzados entre ustedes y el administrador en la fase preparatoria del contrato de administración que concertaron, y durante toda la vigencia del mismo y del contrato de arrendamiento.

5. Copia de actas, fotografías, registros de reuniones en medios magnéticos o como mensajes de datos y en general todos los documentos que hayan extendido ustedes y/o el administrador, referidos a instrucciones o condiciones definidas y relativas al contrato de arrendamiento ya citado, incluyendo lo relacionado con el estado de los inmuebles, los planes, programas y proyectos de reparaciones, los contratos que debían celebrar y los que se celebraron para ejecutarlas, las actas de seguimiento de las obras o trabajos de los contratistas que hubieran vinculado para cumplir con las reparaciones que debieron o debían efectuar en el segundo semestre de 2022, en el primer semestre de 2023 y con ocasión de los episodios de filtraciones presentadas el 2 de julio de 2023 y aquellos eventos subsiguientes.
6. Copia de los informes y/o reportes de ustedes, sus funcionarios, contratistas y/o subcontratistas y/o del administrador, a cargo de las reparaciones realizadas a los inmuebles durante la vigencia del contrato de arrendamiento, y aquellas que se encuentran ejecución, discriminando lo relacionado con aquellas efectuadas en el segundo semestre de 2022, en el primer semestre de 2023 y a partir de los episodios de filtración del 2 de julio de 2023 y los eventos subsiguientes.
7. Documentos presentados por los contratistas y/o subcontratistas que fueron contratados para efectuar las labores de reparación de los inmuebles desde el segundo semestre de 2022 y hasta la fecha en que se dé respuesta a este derecho de petición, incluyendo las respectivas propuestas, términos de referencia, órdenes de servicio, órdenes de trabajo, órdenes de compra, requisición de materiales, acta de inicio del trabajo y actas de seguimiento o avance de obra.
8. Copia de los informes, reportes, programa de trabajo, nombramiento de interventor si se hizo, contratos celebrados para la impermeabilización, y en general, todos los documentos que soporten la relación, las comunicaciones, los avances de los trabajos, Etc., asociados a los inmuebles objeto de arrendamiento y los episodios de filtración ocurridos desde el 18 de enero de 2023 a la fecha.
9. Informes, reportes y/o soportes donde conste su labor de supervisión de las reparaciones que derivaron las filtraciones y ocasionaron la inundación del edificio el día 2 de julio de 2023, el cambio de personal y las nuevas contrataciones que debieron efectuarse para subsanar las omisiones en las que se incurrió, reparar los daños ocasionados y en general, tomar las medidas correctivas correspondientes.
10. Copia de los reclamos, peticiones o quejas que ustedes formularon a los contratistas y/o subcontratistas con ocasión de los episodios de filtración del 2 de julio de 2023 y en los días subsiguientes.
11. Copia de los planes de trabajo que se tenían para la impermeabilización antes y después de la inundación del 2 de julio de 2023.

D. INTERROGATORIO DE PARTE

De conformidad con lo establecido en el artículo 198 del Código General del Proceso, comedidamente solicito el interrogatorio de parte de la sociedad demandada CREDICORP CAPITAL S.A., en su condición de sociedad administradora de INMOVAL, para que en la fecha y hora que estime el H.

Juzgado absuelva el interrogatorio que verbalmente o mediante cuestionario escrito le formularé en relación con el presente proceso.

Para dichos efectos, la sociedad CREDICORP CAPITAL S.A. podrá ser notificada en las direcciones indicadas en el acápite de notificaciones de esta demanda.

E. DECLARACIÓN DE PARTE

Solicito la declaración para que el representante legal de la parte DEMANDANTE pueda hacer su declaración directamente y además de acuerdo con el cuestionario que le formularé, sobre los hechos que son objeto de prueba en esta Demanda.

F. DECLARACIÓN DE TERCEROS O TESTIGOS

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 213 del Código General del Proceso, solicito al Honorable Tribunal se sirva de decretar las siguientes declaraciones, fijando fecha y hora para la recepción de las mismas:

- Declaración del señor SANTIAGO GARCÍA AGUILLON, funcionario de la DEMANDANTE, quien es profesional en arquitectura, se encuentra domiciliado en la ciudad de Bogotá, y podrá ser citado en su correo electrónico gasant6@mapfre.com.co

Su declaración resulta fundamental para ilustrar los hechos, las pretensiones y demás declaraciones que contiene el escrito de la demanda con relación al CONTRATO en especial, y sin limitarse a ello, sobre lo que le conste y sepa de las decisiones técnicas, actuaciones cumplidas por la DEMANDADA y/o su administrador, el seguimiento de las labores de reparación y demás asuntos tratados con la DEMANDANTE en los comités de mantenimiento y administración del INMUEBLE. Igualmente, para que, en su condición de arquitecto, pueda ser interrogado sobre aspectos técnicos (testigo técnico) sobre el plan de trabajo, las labores de mantenimiento de ambas partes contractuales, su participación y lo que le consta de lo ocurrido en el INMUEBLE.

- Declaración del señor FABIÁN ALFREDO ÁVILA APONTE, funcionario de la DEMANDANTE, quien es subdirector de cartera y profesional en ingeniería contable, se encuentra domiciliado en la ciudad de Bogotá, y podrá ser citado en su correo electrónico faavila@mapfre.com.co

Su declaración resulta fundamental para ilustrar los hechos, las pretensiones y demás declaraciones que contiene el escrito de la demanda con relación al CONTRATO en especial, y sin limitarse a ello, sobre lo que le conste y sepa de las decisiones técnicas, el seguimiento de las labores de reparación y demás asuntos tratados con la DEMANDANTE en los comités de mantenimiento y administración del INMUEBLE. Además, teniendo en cuenta su disciplina profesional de ingeniero contable, para que pueda ser interrogado sobre aspectos técnicos y financieros (testigo técnico) sobre el plan de trabajo, las labores de mantenimiento de ambas partes contractuales, su participación en los hechos y lo que le consta de lo ocurrido en el INMUEBLE.

- Declaración de la señora DIANA CATHERINE ANGULO REYES, funcionaria de la DEMANDANTE, quien es directora y jefe de medios, se encuentra domiciliada en la ciudad de Bogotá, y podrá ser citada en su correo electrónico dcangul@mapfre.com.co

Su declaración resulta fundamental para ilustrar los hechos, las pretensiones y demás declaraciones que contiene el escrito de la demanda con relación al CONTRATO en especial, y sin limitarse a ello, sobre lo que le conste y sepa del devenir de las decisiones técnicas que fueron requeridas sobre la interacción que se dio entre la DEMANDANTE y la DEMANDADA para que esta última ejecutara las gestiones o trabajos que le correspondían, el seguimiento de las labores de reparación, los reportes de filtración presentados durante la ejecución del CONTRATO y demás asuntos tratados entre las partes en los comités de mantenimiento y administración del INMUEBLE.

- Declaración de la señora LUISA FERNANDA PAZ, funcionaria de la DEMANDANTE, quien se encuentra domiciliada en la ciudad de Bogotá, y podrá ser citada en su correo electrónico pdluisa@mapfre.com.co

Su declaración resulta fundamental para ilustrar los hechos, las pretensiones y demás declaraciones que contiene el escrito de la demanda con relación al CONTRATO en especial, y sin limitarse a ello, sobre lo que le conste y sepa del estado de los acuerdos establecidos en el comité de noviembre de 2022, frente a las reparaciones que le correspondían al arrendador conforme el comité celebrado el 21 de diciembre de 2022, el cronograma de actividades informado por la DEMANDADA, el seguimiento de las labores comprendidas en aquel, los retrasos, omisiones e incumplimientos, Etc.

- Declaración del señor JUAN ALEJANDRO ARTISTIZABAL en su calidad de funcionario de la DEMANDADA y/o del administrador Julio Corredor designado por aquella, quien puede ser citado en su correo electrónico jaartistizabal@credicorpcapital.com

Su declaración resulta fundamental para ilustrar lo que le conste y sepa sobre los hechos relativos al estado de las reparaciones del INMUEBLE, la gestión realizada por la DEMANDADA, las labores de impermeabilización de la cubierta a su cargo, las pretensiones y demás declaraciones que contiene el escrito de la demanda con relación al CONTRATO en especial, y sin limitarse a ello, los temas tratados en los comités a los que asistió en representación de la DEMANDADA.

- Declaración del señor CARLOS ANDRÉS OLIVELLA en su calidad de funcionario de Julio Corredor como administrador del INMUEBLE, así como arquitecto y coordinador operativo de las labores que se encontraban realizando en el edificio, quien puede ser citado en su correo electrónico fondo3@juliocorredor.co

Su declaración resulta fundamental para ilustrar sobre lo que le conste y sepa de los hechos relativos al estado de las reparaciones del INMUEBLE, la gestión realizada por la DEMANDADA, las labores de impermeabilización de la cubierta a cargo de la DEMANDADA, las pretensiones y demás declaraciones que contiene el escrito de la demanda con relación al

CONTRATO en especial, y sin limitarse a ello, los temas tratados en los comités a los que asistió en representación de la DEMANDADA.

- Declaración del señor DIEGO CARVAJAL, en su calidad de funcionario de Julio Corredor como administrador del INMUEBLE, quien puede ser citado en al correo electrónico fondo3@juliocorredor.co

Su declaración resulta fundamental para ilustrar sobre lo que le conste y sepa de los hechos relativos al estado de las reparaciones del INMUEBLE, la gestión realizada por la DEMANDADA, las labores de impermeabilización de la cubierta a cargo de la DEMANDADA, las pretensiones y demás declaraciones que contiene el escrito de la demanda con relación al CONTRATO en especial, y sin limitarse a ello, los temas tratados en los comités a los que asistió en representación de la DEMANDADA.

- Declaración del señor JHON CASTRO, en su calidad de contratista de la DEMANDADA y/o el administrador Julio Corredor asignados por aquella, a cargo de las labores que a la fecha de los hechos se encontraban realizando en la cubierta del edificio, quien puede ser citado al correo electrónico cm.construcciones@gmail.com

Su declaración resulta fundamental para ilustrar sobre lo que le conste y sepa de los hechos relativos al estado del INMUEBLE, las labores que la DEMANDADA se encontraba realización para su reparación incluyendo la impermeabilización de la cubierta, entre otros.

- Declaración del señor URIEL CASTRO, en su calidad de contratista de la DEMANDADA y/o el administrador Julio Corredor asignados por aquella, a cargo de las labores que a la fecha de los hechos se encontraban realizando en la cubierta del edificio, quien puede ser citado en su correo electrónico castrosierra@gmail.com

Su declaración resulta fundamental para ilustrar sobre lo que le conste y sepa de los hechos relativos al estado del INMUEBLE, las labores que la DEMANDADA se encontraba realización para su reparación incluyendo la impermeabilización de la cubierta, entre otros.

- Declaración del señor ELBER CASTRO, en su calidad de contratista de la DEMANDADA y/o el administrador Julio Corredor asignados por aquella, a cargo de las labores que a la fecha de los hechos se encontraban realizando en la cubierta del edificio, quien puede ser citado en su correo electrónico norbey1976@gmail.com

Su declaración resulta fundamental para ilustrar sobre lo que le conste y sepa de los hechos relativos al estado del INMUEBLE, las labores que la DEMANDADA se encontraba realización para su reparación incluyendo la impermeabilización de la cubierta, entre otros.

- Declaración del señor SLEIDES VELASQUEZ, en su calidad de contratista de la DEMANDADA y/o el administrador Julio Corredor asignados por aquella, a cargo de las labores que a la fecha de los hechos se encontraban realizando en la cubierta del edificio, quien puede ser citado en su correo electrónico sleidervelasquez15@hotmail.com

Su declaración resulta fundamental para ilustrar sobre lo que le conste y sepa de los hechos relativos al estado del INMUEBLE, las labores que la DEMANDADA se encontraba realizando para su reparación incluyendo la impermeabilización de la cubierta, entre otros.

- Declaración del señor MANUEL ANTONIO ZAMORA CORONADA, en su calidad de representante legal de la sociedad C&MM CONSTRUCCIONES CIA LTDA, o quien haga sus veces, quien fue sociedad contratista de la DEMANDADA y/o el administrador Julio Corredor asignados por aquella, a cargo de las labores que a la fecha de los hechos se encontraban realizando en la cubierta del edificio, quien puede ser citado en su correo electrónico cm.construcciones@gmail.com

Su declaración resulta fundamental para ilustrar sobre lo que le conste y sepa de los hechos relativos al estado del INMUEBLE, las labores que la DEMANDADA se encontraba realizando para su reparación incluyendo la impermeabilización de la cubierta, entre otros.

G. DICTAMEN PERICIAL DE PARTE

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 226 y 227 del Código General del Proceso, anuncio que me valdré de los siguientes dictámenes periciales, con el propósito de demostrar los hechos y argumentos expuestos en la presente demanda, cuya práctica requiere de un tiempo superior como lo explicaré adelante.

(i) Dictamen pericial técnico:

Me valdré de dictamen pericial técnico que producirán **expertos en las distintas ingenierías y/o arquitectura y/o disciplinas afines constructivas y/o seguridad industrial y/o en sistema SGSST y HSEQ y/o en trabajo social**, que tiene como objeto la identificación y/o demostración entre otros, los interrogantes o temas relacionados con los hechos que son base de la demanda y objeto de la controversia que se indican adelante, cuyo contenido técnico requiere la experticia de especialistas en la materia, quienes integran un equipo multidisciplinario que realizará su trabajo aplicando la metodología y protocolos adecuados, para dar certidumbre sobre sus conclusiones, hallazgos y resultados en general.

Para la práctica y aportación del peritazgo, informo a ustedes que es imposible presentar el dictamen junto con este escrito, y por eso lo anuncié en la manera indicada en el artículo 227 citado, dado que para su confección se requiere por lo menos un término no menor de 60 días, en razón de, sin limitarse, a la magnitud del material que deben recoger los expertos, someter a análisis, caracterizar, revisar mediante pruebas empleadas en las diversas ingenierías, inventariar y cuantificar, determinar su estado, determinar los factores de contaminación, factores de riesgo, Etc. derivados de la inundación, una descripción analítica del edificio una vez ocurrida esta, confrontación de la situación en la que quedó con el sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo y HSEQ -salud, seguridad, medio ambiente y calidad-, identificación y valoración de efectos adversos objetivos de lo ocurrido, verificación de mercado, efectos del siniestro de inundación, determinación de los episodios de filtraciones o paso de agua desde el exterior del

edificio el 2 de julio de 2023 y los días siguientes, identificación de los riesgos, afectación y despliegue de equipos e instrumentos para el desarrollo de la labor.

- i. Establecer qué efectos y/o impacto generó la inundación ocurrida el 2 de julio del 2023 en el edificio, comprendiendo los efectos dañinos a lo largo del mismo, desde la terraza y hasta el primero piso.
- ii. Establecer las causas de la ocurrencia de ese hecho, si se habrían podido superar para evitarlo, con la adopción y aplicación de las medidas técnicas, oportunas y adecuadas, que en ingeniería se reconozcan como eficaces, para alcanzar ese fin y qué nexo causal existe entre tal resultado con las acciones u omisiones del arrendador.
- iii. Determinar si la impermeabilización del edificio era inaplazable, teniendo en cuenta el registro histórico de la necesidad urgente de una impermeabilización dados los antecedentes de constantes goteras o filtraciones de aguas desde la terraza hacia el piso sexto, que venían experimentándose de vieja data y que motivaron diversas solicitudes hechas por el arrendatario al arrendador.
- iv. Establecer la forma, el cómo, el cuándo y con cuál método, de acuerdo con los avances en ingeniería y los sistemas o mecanismos conocidos y aplicados en el mercado, debió hacerse la impermeabilización, para que durante la obra se hubiese podido afrontar un evento de pluviosidad evitando la inundación del edificio.
- v. Determinar qué decisiones técnicas fueron omitidas o qué actividades no se realizaron con la experticia que correspondía o tardíamente por parte del arrendador, y si ello fue determinante para la ocurrencia de la inundación.
- vi. Determinar la imposibilidad o no de utilizar, gozar y usar el edificio a raíz de la inundación, explicando las razones y los elementos de juicio que sean verificables, al respecto.
- vii. Establecer si debido a los daños ocasionados y la necesidad era necesaria la desocupación del INMUEBLE mientras las obras se ejecutan, para evitar la extensión o propagación del siniestro o la afectación a la salud o la salubridad del personal.

(ii) Dictamen pericial financiero y contable.

Me valdré de dictamen técnico con el objeto de, entre otros aspectos, sin limitarse a estos, demostrar los daños y perjuicios, así como su cuantía, ocasionados a la DEMANDANTE por los hechos, omisiones y demás incurridos por la DEMANDADA, incluida la inundación y los eventos al 2 de julio de 2023, identificándolos y cuantificándolos.

Para la práctica y aportación de este peritazgo, informo que es imposible presentarlo junto con este escrito, y por eso lo anunció en la manera indicada en el artículo 227 citado, dado que para su confección se requiere por lo menos 30 días hábiles contados a partir de la exhibición de documentos solicitada a la DEMANDADA que se requieren para su confección, y a que en todo debe continuarse con el recaudo de la información *in situ*, sobre los diversos conceptos que han demandando y están demandando día a día erogaciones adicionales por parte de mi procurada, al igual que por concepto de los pagos que ya se ha visto obligada a efectuar, desde el 2 de julio de 2023 y sucesivamente, para la reubicación de su personal en distintas locaciones, suministro de materiales requeridos para su labor, celebración de diversos convenios o contratos para el empleo de áreas o zonas de trabajo o Coworking, adquisición sucesiva de elementos, muebles, equipos, archivos, mesas, Etc., para la adaptación de puestos de trabajo, gastos para

la conservación del edificio relativos a la seguridad del mismo y pago de servicios públicos, debido a la renuencia de la DEMANDADA a recibir el INMUEBLE, para desinstalar y trasladar equipos, divisiones, Etc., contratación de prestadores de servicios y profesionales de diversas disciplinas, para presentar solicitudes o reclamos de indemnización de perjuicios a las compañías de seguros, por los daños y averías del mobiliario, equipos, archivos, mesas, Etc.; así como por los demás conceptos indicados en esta demanda, entre ellos, los siguientes:

- (i) Valor de las adecuaciones, necesarias debido a la imposibilidad de usar y gozar el INMUEBLE, para suplir las oficinas, en principio provisionalmente, y una vez fue posible hacer el desmonte o traslado, respecto de las divisiones de vidrio, los cielos rasos, los tapetes, Etc.
- (ii) Valor de las reparaciones de mobiliario de oficinas y el remplazo de los que se perdieron por daños causados por la inundación, incluyendo, pero no limitándose a escritorios, mesas, asientos, divisiones, equipos, archivadores.
- (iii) Valor o precio que se ha erogado para pagar los servicios de los espacios o zonas de trabajo o de Coworking, brindados por terceros especializados, requeridos para el desarrollo de la labor de los diversos equipos que los usan alternadamente dada la limitación de las áreas, para procurar la continuidad de las operaciones y las actividades de la empresa, para lo cual se ha tenido que acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia, porque no se puede hacer ningún cambio sin que ese órgano de supervisión verifique que es adecuado y para la atención de los consumidores o usuarios.
- (iv) Valor por la compra de equipos como monitores, teclados y mouse que fueron objeto de daños irreparables con ocasión de la inundación que ha tenido que erogar la DEMANDANTE.
- (v) Valor por la adquisición de nuevos equipos de tecnología dado que en el edificio se contaba con una WISE con conexión fija que debió suplirse, incluyendo, pero no limitándose a, computadores.
- (vi) Valor de horas extras que la DEMANDANTE ha tenido que pagar a su personal de tecnología e informática, para las adecuaciones, traslados e instalaciones de los equipos.
- (vii) Valor o precio que se ha erogado para pagar servicios de alquiler de sala para reuniones comerciales.
- (viii) Costo en que deberá incurrirse para el traslado del Data Center, su adecuación y acondicionamiento, así como del nuevo cuarto de UPS, una vez la DEMANDANTE cuente con un lugar definitivo para el ejercicio de sus actividades.
- (ix) Valor por el deducible que se debió pagar a la aseguradora CHUBB con ocasión de la afectación de la póliza.
- (x) Valor de los perjuicios patrimoniales derivados del no uso y goce del Inmueble por parte de Mapfre hasta su terminación dentro del plazo pactado (septiembre de 2026).

X. ANEXOS

1. Poder debidamente conferido al suscrito.
2. Correo remitido del poder conferido al suscrito.
3. Certificado de existencia y representación legal de la compañía MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A.
4. Certificado de existencia y representación legal de la compañía MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A.

5. Certificado de existencia y representación legal de la compañía CREDIMAPFRE S.A.
6. Certificado de existencia y representación legal de la compañía MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES S.A.S.
7. Certificado de existencia y representación legal de la compañía CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A. (antes CORREVAL S.A.), en su condición de representante y sociedad administradora de la FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIA INMOVAL (antes CARTERA COLECTIVA INMOBILIARIA INMOVAL).
8. Los enunciados en el acápite de pruebas.

Los anexos de la presente Demanda, podrán ser consultados en el siguiente enlace: [ANEXOS DEMANDA ARBITRAL MAPFRE vs. INMOVAL](#)

Cualquier inconveniente con el enlace favor comunicarse al número de celular 3105237370 o al correo notificaciones@gha.com.co y gherrera@gha.com.co

XI. NOTIFICACIONES

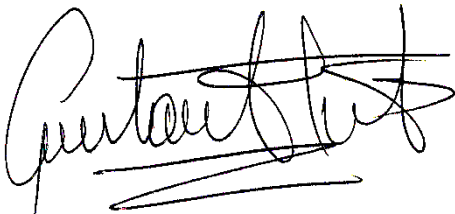
10.1. PARTE DEMANDANTE

- **MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A., MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A., CREDIMAPFRE S.A.S. y MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES S.A.S.** y su representante recibirá notificaciones en la dirección electrónica njudiciales@mapfre.com.co
- El suscrito apoderado recibirá notificaciones en la Calle 69 # 4 – 48 Edificio Buró, oficina 502 de la ciudad de Bogotá D.C. y el correo electrónico gherrera@gha.com.co y notificaciones@gha.com.co

10.2. PARTE DEMANDADA

- **CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.** recibirá notificaciones en la Calle 34 No. 6 - 65 de la ciudad de Bogotá, correos electrónicos: procesosespeciales@credicorpcapital.com y notificacionesjuridica@credicorpcapital.com

Cordialmente,



GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA
C.C. N° 19.395.114 de Bogotá

T.P. N° 39.116 del C. S. de la J.

Apoderado Especial

MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A.

MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A.

CREDIMAPFRE S.A.S.

MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES S.A.S.