

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: MEMORIAL SUBSANACIÓN DEMANDA.

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: CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A. con NIT. 860.068.182-5 (antes CORREVAL S.A.), en su condición de representante y administradora de la CARTERA COLECTIVA INMOBILIARIA INMOVAL con NIT 900.315.674-1.

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 la “**DEMANDANTE**” o “**CONVOCANTE**”), conforme al poder que obra en el expediente, mediante el presente, procedo a subsanar en tiempo la Demanda Arbitral, conforme a lo requerido por el H. Tribunal mediante Auto No. 2 del 12 de diciembre de 2023.

I. OPORTUNIDAD PARA SUBSANAR

El Auto Inadmisorio fue notificado el 12 de diciembre de 2023, por lo que el término de cinco (5) días hábiles para subsanar la demanda, culminan el martes 19 de diciembre de 2023 siendo esta subsanación radicada en tiempo.

II. SUBSANACIÓN DE LA DEMANDA

La Demanda fue inadmitida por los siguientes argumentos que me permito subsanar:

1. Subsanación respecto a las pretensiones de la Demanda.

En primera medida, el H. Tribunal hizo las siguientes observaciones respecto de las pretensiones de la Demanda:

- 1.1. *Encuentra el Tribunal que la pretensión primera del PRIMER GRUPO DE PRETENSIONES PRINCIPALES se solicita la declaratoria de existencia de contrato en tanto que en la segunda el presupuesto es la terminación del mismo. Igual situación se presenta en el SEGUNDO GRUPO DE PRETENSIONES SUBSIDIARIAS con las pretensiones primera y tercera.*
- 1.2. *Así mismo, encuentra el Tribunal que las pretensiones cuarta y quinta declarativas del PRIMER GRUPO DE PRETENSIONES PRINCIPALES son excluyentes por cuanto en las dos se pide declarar que la convocante no debe pagar el canon desde julio de 2023, pero piden la declaración por dos razones distintas: en la pretensión cuarta porque el contrato terminó justificadamente, y en la quinta porque la demandada, por sus propios actos, aceptó que no tiene derecho al cobro. Igual situación se presenta en las pretensiones cuarta y quinta declarativas del SEGUNDO GRUPO DE PRETENSIONES SUBSIDIARIAS.*

Atendiendo a las observaciones del H. Tribunal respecto a las pretensiones de la Demanda se procede a ajustarlas así:

- (i) Se ajustan el Primer y Segundo Grupo de Pretensiones Principales y Subsidiarias respectivamente, eliminándose la pretensión primera declarativa relativa a la declaratoria de existencia del Contrato. Se ajusta la numeración en consecuencia.
- (ii) Se ajustan las pretensiones cuarta y quinta declarativas (ahora tercera y cuarta) del Primer y Segundo Grupo de Pretensiones Principales y Subsidiarias respectivamente, colocando la pretensión quinta declarativa como subsidiaria a la pretensión cuarta declarativa (ahora tercera). Se ajusta la numeración en consecuencia.

Con base en ello, el Primer y Segundo Grupo de Pretensiones Principales y Subsidiarias respectivamente quedará así:

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 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 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 tasaré 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.

2. Subsanción respecto a ciertos hechos de la Demanda.

Por otro lado, el H. Tribunal hizo las siguientes observaciones en torno a los hechos de la Demanda:

“Encuentra el Tribunal que varios de los hechos incluidos en la demanda no cumplen con las características exigidas en la norma citada, ya que parecen inconsistentes pues, por ejemplo, en el hecho 69 se señala que “el embarazo experimentado por la DEMANDADA en el uso el INMUEBLE fue más allá de lo que razonablemente debía soportar.”

Igualmente, en el hecho 77 en donde se señala que: “La terminación del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ocurrió por el incumplimiento grave de las obligaciones de la DEMANDANTE (...).”

Por lo señalado anteriormente, el tribunal arbitral requiere que se corrijan estas imprecisiones, por lo cual el convocante deberá adecuar los hechos a las previsiones del numeral 5 del artículo 82 del CGP.”

Atendiendo los requerimientos hechos por el H. Tribunal se ajustan los Hechos donde se presentan inconsistencias, incluyendo los hechos 69 y 77, los cuales quedarán así:

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:

(...)

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:

(...)

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.

(...)

53. Lo anterior acredita el cumplimiento oportuno de la obligación de la DEMANDANTE respecto de su deber de informar a la DEMANDADA 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.

(...)

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.

(...)

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”*.

(...)

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.

En los anteriores términos se subsanan las observaciones realizadas por el H. Tribunal.

III. ANEXOS

Al presente escrito anexo Demanda Subsanaada en un solo cuerpo.

IV. SOLICITUD.

En virtud de lo anterior, solicito al H. Tribunal:

Primero: Tener por subsanada oportunamente la Demanda.

Segundo: Admitir la Demanda de la referencia y continuar con el trámite correspondiente en los términos del Reglamento y la Ley 1563 de 2012.

Del H. Tribunal,



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.