

ACTA NÚMERO 18

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

En este estado de la diligencia, la secretaria reportó que cumplió con el deber de información previsto en el Artículo 15 del Estatuto Arbitral, mediante el envío a las partes del formato establecido por el Centro de Arbitraje y Conciliación para esos efectos. Asimismo, señaló que dentro del término legal ninguna de las partes se pronunció al respecto.

Acto seguido, conforme con lo previsto en el artículo 20 de la Ley 1563 de 2012, la presidente procedió a darle posesión de su cargo a la secretaria designada y se le recibió el juramento. La secretaria prometió cumplir bien y fielmente los deberes que le corresponden.

A continuación, se presentó el siguiente

INFORME SECRETARIAL

El 27 de febrero de 2025 la parte convocante remitió por correo electrónico un escrito de solicitud de medidas cautelares, acompañado de pruebas documentales que puso a disposición a través de un enlace digital que funcionó correctamente y permitió su descarga.

El 6 de marzo de 2025 la parte demandada envió, por correo electrónico, un escrito mediante el cual reformó la demanda de reconvenición formulada en contra de la parte demandante y aportó pruebas documentales, a las que pudo accederse exitosamente.

Con ocasión de lo anterior, por Secretaría, se informó a las partes sobre la cancelación de la primera audiencia de trámite convocada para esa fecha.

El 7 de marzo de 2025, la parte demandada, a través de memorial que remitió por correo electrónico, se pronunció sobre la petición de medidas cautelares antes referida, oponiéndose a su decreto.

A continuación, en primer término, procede el Tribunal a resolver sobre la petición de medidas cautelares de que da cuenta el informe secretarial, para lo cual profiere el siguiente,

AUTO NÚMERO 25

Bogotá D.C., 2 de abril de 2025

ANTECEDENTES

1. La solicitud de la parte demandante

La parte demandante solicita que, por la vía de una medida cautelar, se ordene la restitución provisional de los inmuebles identificados, de un lado, con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1614919, ubicado en la dirección Carrera 14 No. 96 – 34 de la ciudad de Bogotá, D.C. y, por el otro, con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-463021, ubicado en la dirección Carrera 14 No. 46 – 82 de la misma ciudad, (en adelante, el Inmueble), con fundamento en lo regulado en el numeral 8 del artículo 384 del C.G.P., y, como consecuencia de ello, que se ordene a la parte demandada a recibir provisionalmente el inmueble.

Subsidiariamente y con base en lo previsto en el artículo 590 del mismo estatuto procesal, solicita, que, como medida cautelar innominada “*con cargo a INMOVAL y a favor de MAPFRE*”, se ordene a la primera acceder a la restitución provisional del inmueble.

A continuación, presentó los fundamentos fácticos de su solicitud, que corresponden con las circunstancias que dieron lugar a este trámite por las afectaciones presentadas en el Inmueble, y, luego hizo mención de las pretensiones que ha elevado en su escrito de demanda, dirigidas a obtener, por diferentes causas, que la parte demandada reciba el Inmueble o que este sea entregado a un secuestre.

Destaca que en la demanda de reconversión Inmoval también pretende esa restitución y que, en la práctica, viene realizando reparaciones e intervenciones en el Inmueble “*con ánimo de señor y dueño*”.

En cuanto a las razones que fundamentan su solicitud, la peticionaria señaló que las cautelas en los procesos declarativos “*buscan proteger el derecho objeto del litigio, impedir su infracción, evitar consecuencias derivadas del mismo, prevenir daños más graves en el patrimonio de la parte demandante y hacer cesar los daños que se han causado, siendo esta una facultad del fallador para obrar en forma ponderada y desarrollar el principio de eficacia en el acceso a la administración de justicia,*

garantizar la igualdad de las partes, asegurar la efectividad de la pretensión y hacer prevalecer el derecho sustancial” (se omiten notas de pie de página de la cita). Considera, igualmente que, “las medidas cautelares pueden ser solicitadas por la Parte Demandada con el fin de evitar que las controversias que comprende el objeto de litigio se sigan causando muy a pesar de la negativa y renuencia del presunto acreedor” y precisa que “el C.G.P. no limita en forma alguna que el extremo pasivo de una litis (en este caso, en reconvenición) pueda solicitar al Juez o a los Árbitros el decreto de medidas cautelares, como es el caso de la presente solicitud”.

También hizo alusión a las reglas que el Tribunal debe tener en cuenta para el decreto de “cualquier medida que encuentre razonable”, esto es, “la legitimación o interés de las partes para actuar, la amenaza o vulneración del derecho, la apariencia de buen derecho, la necesidad, efectividad y la proporcionalidad de la medida”, todo lo cual considera cumplido en el presente asunto.

Para la peticionaria la restitución que ha reclamado tiene fundamento en la regulación contenida en el numeral 8 del artículo 384 del estatuto procesal, que indistintamente de la causal de restitución invocada, permite que, en cualquier estado del proceso, y cuando se verifique que el inmueble está desocupado, o abandonado o en estado de grave deterioro, se imparta la orden de restitución del inmueble, incluso a petición del arrendatario. Insistió que en este proceso ambas partes buscan la restitución del inmueble objeto del arrendamiento, lo que hace que la restitución provisional sea procedente, y que decretarla en nada afecta el fondo de la controversia.

Luego, señaló que los requisitos legales antes reseñados se cumplen según expuso en los argumentos que se sintetizan a continuación:

- Señaló que independientemente de la discusión sobre la causa y forma de la terminación y sus respectivas consecuencias, el contrato de arrendamiento ha finalizado y que cumplidos los presupuestos del artículo 348, núm. 8 del C.G.P., junto con la habilitación que le otorga el artículo 385 del mismo estatuto, es claro que la parte demandante se encuentra legitimada para solicitar que se decrete la medida cautelar objeto de decisión. Adicionalmente, si se tiene en consideración que se trata de una restitución provisional, decretar la medida cautelar implica “*acceder a una pretensión replicada en la Demanda Reformada y en la Demanda en Reconvenición, sin afectar en absoluto el fondo de la controversia y menos aún decidir sobre otros puntos de la misma, dado que con independencia del sentido del Laudo restituir el INMUEBLE es algo que ambas Partes solicitaron, siendo independiente la discusión de la causa de terminación, del perjuicio y la responsabilidad que determine el Tribunal*”.

- En cuanto a la apariencia de buen derecho, explicó que tiene tres fundamentos principales, así, (i) el reconocimiento que ambas partes hacen sobre la terminación del contrato, (ii) que el inmueble se encuentra desocupado, como lo exige el artículo 348 del estatuto procesal y (iii) la existencia de pretensiones comunes en la demanda inicial y en la demanda de reconvención relativas a la restitución provisional y definitiva del inmueble.
- En relación con la existencia de amenaza o vulneración del derecho asevera que “[*]as medidas cautelares solicitadas tienen por objeto impedir la materialización de un perjuicio respecto a MAPFRE e, incluso, respecto de INMOVAL, pues a la fecha, ante la no restitución del Inmueble, el mismo se encuentra desocupado (lo cual de plano no es recomendable para una edificación) y donde INMOVAL ha remitido contratistas para continuar haciendo reparaciones al mismo, lo que evidencia la necesidad de que el mismo este bajo la tenencia de su propietario”.*
- Finalmente, en lo que atañe a la efectividad, proporcionalidad y urgencia de la medida considera que la restitución provisional pedida es (i) efectiva para los fines del proceso, en tanto ambas partes han pedido esa restitución y ella no afecta el fondo del litigio, (ii) proporcional por estar el inmueble desocupado, y además conveniente para mitigar posibles daños, y (iii) urgente por cuanto el inmueble está desocupado desde julio de 2023, época desde la cual se han presentado situaciones que deben ser atendidas por el arrendador.

Para concluir, indica que *“resulta necesario que el H. Tribunal ordene la restitución provisional del Inmueble, mientras se resuelve el asunto de fondo, no solo por cumplirse los criterios del artículo 384 (8) para decretarla (al estar desocupado el Inmueble) sino porque ambas partes en sus escritos de demanda pretenden la restitución”.*

2. El pronunciamiento de la parte demandada

Aun cuando esta clase de peticiones no está sujeta a traslado bajo el régimen contemplado en la Ley 1563 de 2012, ni en el contenido en el Código General del Proceso, aplicable por expresa remisión, la parte demandada presentó un escrito con el cual se pronunció sobre la petición de la contraparte, oponiéndose a la misma.

Para esa parte, la peticionaria de la medida cautelar carece de legitimación para hacer esa solicitud en tanto la misma ha sido instituida a favor del arrendador y no del arrendatario, amén de que el entendimiento sobre la aplicación del artículo 385 del C.G.P. a este caso es erróneo. Adicionalmente menciona que *“teniendo en cuenta*

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

Enseguida plantea que, en caso de que el Tribunal considere aplicable a este asunto la regulación del numeral 8 del artículo 348 del C.G.P., entonces también debe tener en cuenta que los numerales 1 y 2 de la misma norma exigen la acreditación del pago de los cánones de arrendamiento para que el arrendatario sea oído en el proceso, punto sobre el cual existen pretensiones formuladas por la demandada en este caso.

En cuanto a la petición subsidiaria, indica que, de acuerdo con la regulación del contrato, para la restitución del inmueble se debe acreditar que el inmueble está en el mismo estado de conservación en que fue entregado en septiembre de 2013 y que no existen deudas pendientes de pago por concepto de servicios públicos. En tanto uno y otro aspecto no se verifican ello resulta “suficiente para acreditar la inexistencia de apariencia de buen derecho respecto de las medidas cautelares”.

Sobre el peligro en la demora asegura que en el contrato se previó que la tenencia se mantendría hasta el 19 de septiembre de 2026, de manera tal que la petición desconoce condiciones previamente aceptadas por la parte demandante.

Concluye señalando que con la medida cautelar lo que se busca es anticipar el resultado del trámite, sin la práctica de pruebas, por lo que no es necesaria, ni efectiva, ni proporcional.

CONSIDERACIONES

Tiene presente el Tribunal que el artículo 32 de la Ley 1563 de 2012 regula las medidas cautelares en el proceso arbitral, en primer término, disponiendo la procedencia de las medidas típicas o nominadas que serían aplicables al proceso de adelantarse ante la justicia ordinaria o la contencioso administrativa, según corresponda, caso en el cual debe darse aplicación bien a lo previsto en el Código General del Proceso o bien en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, según corresponda. En segundo lugar, la norma citada regula las cautelas innominadas en términos similares a los que aparecen en el artículo 590 (letra c) del Código General del Proceso relativo a las medidas cautelares en procesos declarativos.

Aunque el artículo 32 mencionado no determina específicamente el momento a partir del cual el Tribunal adquiere competencia para decretar medidas cautelares, resulta

claro y ya es pacífico en el foro arbitral que dicha atribución puede ser ejercida desde la formulación misma de la demanda y antes de que el tribunal asuma su propia competencia sobre el fondo del asunto, en tanto no existe limitación alguna al respecto en la Ley. La naturaleza misma de la medida cautelar implica que esta pueda ser adoptada desde el inicio del trámite, amén de lo consignado en el numeral 1 del artículo 590 del Código General del Proceso, norma aplicable por la remisión antes referida que dispone, para los procesos declarativos, lo siguiente:

*“1. **Desde la presentación de la demanda**, a petición del demandante, el juez podrá decretar las siguientes medidas cautelares: [...]”.* (Subrayas y negrillas fuera del texto)

Se suma a lo anterior que de conformidad con la cláusula arbitral invocada, el presente asunto se rige por el Reglamento que en su artículo 2.51. establece que “[a] partir de la instalación, el Tribunal podrá decidir sobre las solicitudes de medidas cautelares de las partes”.

Así las cosas, habiéndose declarado legalmente instalado este Tribunal y admitido las demandas que se han formulado en su curso, este puede resolver válidamente sobre la solicitud de medidas cautelares que ha sido formulada por la parte demandante.

En lo que atañe a la solicitud de medida cautelar formulada como principal, esto es, que se decrete la restitución provisional del inmueble al amparo de lo previsto en el numeral 8 del artículo 348 del C.G.P., debe tenerse en cuenta que a la luz del artículo 32 del estatuto arbitral, “*el tribunal podrá ordenar las medidas cautelares que serían procedentes de tramitarse el proceso ante la justicia ordinaria o la contencioso administrativa*”.

Ahora bien, de cara a las pretensiones que han sido formuladas en la demanda inicial, el presente trámite no corresponde al de un proceso de restitución de tenencia, sino a un trámite declarativo de régimen especial, en el que se debate la responsabilidad contractual derivada del contrato de arrendamiento que da origen al mismo. De hecho, si el tipo de proceso fuera equiparable, en este trámite no habría podido formularse demanda de reconvenición, pues en el proceso de restitución de inmueble no es admisible esa demanda de mutua petición (núm. 6 del artículo 384 del C.G.P.).

De otro lado, lo que aparece previsto en ese numeral 8 de la norma invocada por la peticionaria es que la restitución provisional puede ordenarse, siempre que en previa inspección judicial se haya establecido que el inmueble se encuentra “*desocupado o abandonado, o en estado de grave deterioro o que pudiere llegar a sufrirlo*”, inspección que no fue reclamada en la petición que aquí se decide. Así las cosas, la

medida cautelar principal solicitada no resulta procedente. Adicionalmente, es claro que, dentro de las pretensiones planteadas por la demandada reconviniente, se pide el pago de los cánones de arrendamiento que considera pendientes de pago, lo que depende, según afirma dicha parte, de lo que se decida sobre si el contrato de arrendamiento está terminado o no, razón por la cual no podría disponer el Tribunal la restitución provisional del inmueble habiéndosele planteado pretensiones como las anteriormente reseñadas.

En cuanto a la petición subsidiaria, en primer término, encuentra el Tribunal que como lo alega la opositora y ya se ha mencionado al analizar la medida solicitada como principal, el decreto de la medida cautelar implicaría acceder de manera anticipada tanto a pretensiones de la demanda arbitral inicial como de la demanda de reconvenición, adoptando desde ahora, una decisión que corresponde emitir únicamente al momento de proferir el laudo arbitral.

Si bien en nuestra legislación está prevista la posibilidad de adoptar medidas cautelares anticipatorias del fallo –que procuran adelantar materialmente el veredicto de la litis–, al punto que, en el caso de ser decretadas, no es posible constituir caución para levantarlas –contracautela– a juicio de este Tribunal, en los términos del inciso 5º del artículo 32 del estatuto arbitral, dichas medidas cautelares anticipatorias del fallo son procedentes únicamente cuando de no adelantarse, el efecto de la sentencia, una vez proferida no tendría ninguna efectividad. Es decir, las medidas cautelares anticipatorias, que en la práctica judicial han sido mayormente utilizadas en las acciones de tutela, están encaminadas a lograr que la pretensión sea satisfecha antes de la resolución de la controversia, por cuanto de esperar al fallo, por las circunstancias particulares del caso, tal satisfacción puede resultar imposible. En el caso que ocupa al Tribunal no hay circunstancias que ameriten una medida anticipatoria del fallo, pues no se observa que no decretarla implique la ineffectividad de la sentencia que llegue a proferirse.

En cuanto a la existencia de una amenaza o la vulneración del derecho que es exigible para el decreto de la medida, observa el Tribunal que, no obstante los argumentos presentados por la parte demandante, no existen elementos probatorios que den cuenta de la existencia de circunstancias de hecho que requieran de la intervención urgente de este Tribunal Arbitral y, por el contrario, una decisión al respecto en este momento podría afectar los derechos que ha reclamado el arrendador con su demanda de reconvenición.

Por estas razones, el Tribunal concluye que la medida cautelar innominada formulada como subsidiaria por la parte demandante resulta improcedente y, en consecuencia, no se accederá a su decreto.

En virtud de las anteriores consideraciones, el Tribunal,

RESUELVE

Negar la solicitud de medidas cautelares formulada por la parte demandante.

Notifíquese,

AUTO NÚMERO 26

Bogotá D.C., 2 de abril de 2025

Analizados los requisitos formales que deben ser observados para la admisión de la demanda de reconvención reformada, el Tribunal encuentra lo siguiente:

1. El numeral 2 del artículo 2.33 del Reglamento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá dispone que el escrito de demanda deberá reunir los requisitos del C.G.P. Dicha norma también aplica al escrito de reforma de la demanda, el cual debe entonces cumplir con los referidos requisitos del estatuto procesal.
2. El numeral 4 del artículo 82 del C.G.P. establece que la demanda debe contener lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad.
3. De su lado, el numeral 7 de la misma norma dispone que la demanda debe contener el juramento estimatorio, cuando sea necesario.
4. Analizada la demanda de reconvención reformada, observa el Tribunal que en la pretensión principal 34 se pide la condena a una suma de \$68.908.445 correspondiente al monto de imprevistos que debería estar disponible a la terminación del contrato.
5. De otro lado, se observa que en el juramento estimatorio, en la tabla No. 8 correspondiente a la mencionada pretensión 34 principal se menciona un monto de \$78.908.445, que no coincide con el que se señaló en la respectiva pretensión.
6. La anterior inconsistencia entre lo señalado en la pretensión y lo estimado en el juramento, implica un incumplimiento de los requisitos contemplados en los numerales 4 y 7 del artículo 82 del C.G.P.
7. El artículo 90 del C.G.P. establece lo siguiente:

“(…) Mediante auto no susceptible de recursos el juez declarará inadmisibile la demanda solo en los siguientes casos:

1. Cuando no reúna los requisitos formales.

(…)

En estos casos el juez señalará con precisión los defectos de que adolezca la demanda, para que el demandante los subsane en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo. Vencido el término para subsanarla el juez decidirá si la admite o la rechaza”.

8. Así las cosas, el Tribunal inadmitirá la demanda de reconvenición reformada y otorgará a la parte convocada y convocante en reconvenición el plazo establecido en el artículo 90 del C.G.P., para que proceda a subsanar los defectos indicados, so pena de rechazo.

En consecuencia, el Tribunal,

RESUELVE

Por no cumplir con los requisitos contemplados en los numerales 4 y 7 del artículo 82 del C.G.P., se inadmite la demanda de reconvenición reformada y se otorga un término de cinco días a la parte demandante en reconvenición para que proceda a subsanar los defectos indicados en la parte motiva de esta providencia, so pena de rechazo, mediante escrito en el que se integre en solo texto su versión original con los ajustes ordenados.

Notifíquese.

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

(Aprobó por medios virtuales)

GABRIELA MONROY TORRES

Presidente

(Aprobó por medios virtuales)

ANTONIO ALJURE SALAME

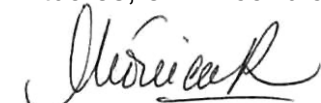
Árbitro

(Aprobó por medios virtuales)

ARTURO SOLARTE RODRÍGUEZ

Árbitro

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



MÓNICA RUGELES MARTÍNEZ

Secretaria