

Bogotá D.C., 12 de julio de 2023

Enviado: *vía correo electrónico y por correo certificado.*

Señores

Mapfre Seguros Generales de Colombia S.A.

Mapfre Colombia Vida Seguros S.A.

Credimapfre S.A.S.

Mapfre Servicios Exequiales S.A.S.

Attn. Dra. Brenda Romina Cuevas. - Representante Legal.
Ciudad.

Referencia: Respuesta a su comunicación con fecha del 6 de julio de 2023 recibida el 7 de julio de 2023 con radicado SGC-102-2023 y el correo electrónico del 11 de julio de 2023.

Respetados Señores:

Acusamos recibo de su comunicación del 6 de julio de 2023, con referencia SGC-102-2023 y el correo electrónico del 11 de julio de 2023, en la que las compañías Mapfre Seguros Generales de Colombia S.A.; Mapfre Colombia Vida Seguros S.A.; Credimapfre S.A.S.; y Mapfre Servicios Exequiales S.A.S. (en adelante “Mapfre”) en calidad de arrendatarias del edificio ubicado en la Carrera 14 No. 96 – 82 y Carrera 14 No. 96 – 34 de la ciudad de Bogotá D.C. (en adelante el “Inmueble”) manifiestan de forma unilateral, intempestiva y antijurídica con tan solo dos (2) días hábiles de plazo que pretenden dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 19 de septiembre de 2013 (en adelante el “Contrato”), negocio jurídico que viene siendo ejecutado por Mapfre e Inmoval por aproximadamente diez (10) años y que proviene de un proceso de *sale and leaseback*.

Sea lo primero llamar la atención sobre la gravísima afectación que tiene para Inmoval como arrendador y su correspondiente planeación financiera la forma en la que Mapfre pretende unilateralmente terminar el negocio jurídico existente entre las partes. Por consiguiente, y no estando de acuerdo con la misma por cuanto no procede ninguna causal para ello, y por lo mismo manifestamos que, de insistirse por parte de Mapfre en el desalojo del Inmueble, nos encontraríamos en una causal de abandono del mismo. Los hechos que esgrime en su comunicación no son de recibo y nos lleva a que nos reservemos el derecho para acudir ante el mecanismo de solución de controversias para reclamar la responsabilidad civil de Mapfre derivada de esta situación y en especial por la afectación de flujo de caja que genera la terminación unilateral del Contrato y el abandono injustificado y anticipado del Inmueble, en los términos del artículo 2003 del Código Civil y el párrafo primero de la cláusula decimoprimera del Contrato.

En segundo lugar, sea necesario realizar sendas precisiones sobre las afirmaciones hechas en sus comunicaciones, pues las mismas no corresponden a la realidad. Inmoval en pleno cumplimiento de sus obligaciones contractuales y legales, asumiendo un actuar cuidadoso y diligente que lo ha caracterizado durante toda la ejecución del negocio jurídico, atendiendo a la solicitud elevada por Mapfre contrató a una compañía especializada en ingeniería y arquitectura para que realizara trabajos de impermeabilización en la terraza del Inmueble; dichos trabajos vienen siendo realizados

por expertos en la materia, dentro de un cronograma contractual que no ha sido ajeno a ustedes. Durante la ejecución de dichas actividades, que son apenas normales en cualquier Inmueble, y cuyo arreglo está siendo realizado por los contratistas pagados por Inmoval, se logró demostrar que Mapfre ha incurrido en omisiones que contribuyeron a la ocurrencia de las filtraciones como la falta de mantenimiento de los desagües lo cual derivó en el taponamiento con lodo y pantano de los últimos, evidenciándose que la situación pudo haber sido agravada por dicha falta de mantenimiento a su cargo y por la obstaculización de los trabajos.

Sin perjuicio de lo anterior, Inmoval de forma inmediata salió a realizar trabajos de reparación los cuales han venido siendo gravemente obstaculizados por Mapfre, según lo expresa de forma directa en su correo electrónico del 11 de julio de 2023, en que impide la entrada de los contratistas para hacer los ajustes que resulten necesarios, los cuales son indispensables para poder atender con celeridad esta situación, y que evidentemente se convierte en una acción contradictoria del principio de los actos propios, en este caso del Arrendatario. De hecho, Inmoval ya ha incurrido en el costo de personal y materiales para atender la situación, sin que a la fecha hubiera sido posible ingresar al Inmueble para adelantar las reparaciones producto de las filtraciones. Así mismo, consideramos que el cuestionamiento reiterado de los trabajos por parte de Mapfre retrasa de manera injustificada avanzar de una forma más acelerada en la ejecución de las obras lo que puede llevar a que con ello se pretenda justificar su pretensión de terminación contractual. Sin embargo Inmoval goza de suficientes argumentos para eventualmente emprender las acciones legales que se deriven de esta situación que van en contra de los principios de la buena fe con la cual deben ejecutarse los contratos.

Adicional a ello, sea preciso además indicarle que, como se ha comentado previamente y que es de su conocimiento, se han venido realizando unos trabajos de impermeabilización en la azotea del edificio, en atención al cumplimiento de la obligación en reparaciones necesarias que como arrendadores nos asisten, y que lo acontecido durante la ejecución de las mismas son situaciones inherentes a cualquier obra y que su solución, si bien puede implicar una incomodidad momentánea para ustedes, no los faculta para invocar una terminación unilateral del contrato de arrendamiento, pues no debe desconocerse que el Arrendador ha actuado de manera muy diligente e inmediata, y se estima que la situación se superará prontamente, lo que hace que los presupuestos normativos del artículo 1990 del Código Civil queden absolutamente desvirtuados en el sentido de que el bien no pueda ser usado para el fin que fue contratado. De no ser ello una situación que es de posible ocurrencia, haría que en cualquier contrato de arrendamiento cualquier arreglo o reparación en cualquier parte de un inmueble implicara una facultad para el arrendatario de terminar una relación contractual, aun cuando el arrendador está cumpliendo con las obligaciones contractuales de hacer los arreglos.

Nótese que la normatividad citada en su comunicación, a saber, artículos 1982, 1985 y 1990 del Código Civil se dan en casos en que el Inmueble en su totalidad y de forma definitiva no sirvan para el fin contratado, situación ajena a la que nos ocupa, en donde simplemente se genera, a partir de una afectación concentrada en áreas parciales específicas del Inmueble que no tienen una afectación estructural del inmueble sino que corresponde a simples acabados, una situación temporal de fácil superación que cualquier arrendatario estaría en condiciones de tolerar y frente a la cual Inmoval de buena fe ha prestado sendas alternativas para mitigar. No debe perderse de vista que, adicional al hecho de que desde Inmoval ya se hizo una condonación del valor de canon de arrendamiento del mes de julio de 2023 como concesión comercial por las molestias que esta situación pueda haber generado a Mapfre, adicionalmente se les propuso en reiteradas ocasiones y como una medida para mitigar el impacto de las obras que se adelantan, entregarles la tenencia de unas oficinas provisionales que ya cuentan con adecuación para el funcionamiento de oficinas para

que el personal de Mapfre pueda ubicarse temporalmente mientras las obras del Inmueble se adelantan de manera diligente, e incluso ha dispuesto de mayor número de personal al que es usual en este tipo de obras, con el único fin de disminuir el tiempo que toma este tipo de reparaciones, todo en beneficio de Mapfre. Por lo que rechazamos enfáticamente su manifestación en el correo electrónico del 11 de julio de 2023 sobre la reubicación de sus trabajadores pues esta fue una decisión autónoma, de entera responsabilidad de Mapfre quien decidió no optar por las oficinas que para evitar cualquier molestia derivada de los trabajos Inmoval ofreció a Mapfre, y quien pese a la atención inmediata que se ha dado para adelantar las reparaciones de acabados, ha decidido no dejar entrar personal de Inmoval para avanzar con las mismas.

Por último, llamamos la atención que no resulta constructivo ni corresponde al rol de Mapfre llevar a cabo una coadministración en la ejecución y/o supervisión de las obras en el día a día que estas estén tomando, por cuanto se ha contratado personal idóneo para atender la situación y es éste quien debe llevar a cabo el detalle sobre lo que ocurre y buscar las respectivas soluciones para superarlas. De lo contrario, la responsabilidad que se derive de la coadministración que Mapfre siga adelantando en el día a día de las mismas, podrá verse reclamada con posterioridad.

Así las cosas, con la presente comunicación dejamos constancia que rechazamos la terminación unilateral del Contrato planteada en la comunicación de la referencia por no presentarse los supuestos de hecho y de derecho para que Mapfre ejerza tal potestad, razón por la cual manifestamos expresamente que para Inmoval el contrato de arrendamiento no se ha terminado y sigue produciendo los efectos jurídicos previstos desde su suscripción.

En este sentido, manifestamos firmemente que Inmoval no recibirá materialmente el Inmueble como consecuencia de la terminación unilateral que ustedes invocan, pues el Contrato no ha terminado y que de optar por la desocupación del mismo o cualquier otro acto que dé a entender que no quieren contar con la tenencia del mismo corresponderá a un abandono del Inmueble frente al cual nos reservamos el derecho de reclamar todos y cada uno de los perjuicios causados incluyendo como daño emergente (la afectación al Inmueble por la imposibilidad de realizar los trabajos y la obstaculización de Mapfre a las obras), así como lucro cesante (todas las rentas dejadas de percibir), entre otros.

Sin perjuicio de lo anterior, actuando completamente de buena fe, en atención a la relación comercial que hemos tenido por aproximadamente una década y plenamente convencidos de que para ambas partes contractuales es posible establecer un acuerdo mutuo y consensuado en que se pueda resolver de forma directa cualquier controversia lo invitamos a tener una reunión para conversar sobre esta situación.

Cordialmente,



Arnoldo Casas Henao
Representante Legal
Credicorp Capital Colombia S.A.
Administrador del **Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL**

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA