

Doctora

Francesca Cifuentes Ghidini

Árbitro Única

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE Y AMIGABLE COMPOSICIÓN CÁMARA DE COMERCIO DE CALI

ccya@ccc.org.co

E. S. D.

PROCESO: TRÁMITE ARBITRAL.
DEMANDANTES: COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A.
DEMANDADOS: EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL P.H.
RADICADO: A-20230929/0915.

ASUNTO: ESCRITO INTEGRADO DE LA DEMANDA CON LA SUBSANACIÓN.

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA, mayor de edad, domiciliado y residente en Cali, identificado con la cédula de Ciudadanía No. 19.395.114 de Bogotá, abogado en ejercicio y portador de la Tarjeta Profesional No. 39.116 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad apoderado especial de la **COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A.**, sociedad comercial anónima de carácter privado, legalmente constituida, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con NIT 860.037.013-6, conforme al poder conferido por la Dra. Marisol Silva Arbeláez mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.866.988 de Bogotá, domiciliada en la ciudad de Bogotá quien actúa en su calidad de representante legal de la sociedad demandante, y además en ejercicio del poder conferido mediante Escritura Pública No. 13771 del 01 de diciembre de 2014 de la Notaria Veintinueve de Bogotá, debidamente inscrito en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, respetuosamente solicito que, con sujeción al reglamento previsto por el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali, se proceda a integrar un Tribunal Arbitral, constituido por un (1) árbitro, para que decida en derecho sobre la **NULIDAD** de las sanciones impuesta a mi representada por el supuesto incumplimiento de obligaciones no pecuniarias a su cargo, y otras pretensiones subsidiarias en contra de Santa Mónica Central – P.H.

I. DESIGNACIÓN DE LAS PARTES

DEMANDANTE: Compañía Mundial de Seguros S.A., identificada con NIT. 860.037.013-6 y domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., representada legalmente por la doctora Marisol Silva Arbeláez, identificada con la cédula de ciudadanía número 51.866.988.
Dirección electrónica: mundial@segurosmundial.com.co

DEMANDADA:

Edificio Santa Mónica Central Propiedad Horizontal, cuya persona jurídica se reconoció mediante resolución número 4161.0.21.0587 de 2009, expedida por la Secretaría de Gobierno, Convivencia y Seguridad, representada legalmente por la señora Sandra Patricia Niño Sánchez, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.104.140, o por quien haga sus veces al momento de la notificación.

Dirección electrónica: admonsantamonica@administracionesgj.com

II. SOBRE EL PACTO ARBITRAL

Mediante escritura pública número 4.520 de 28 de noviembre de 2008, de la Notaría Trece del Círculo de Cali, se constituyó el reglamento de propiedad horizontal del Edificio Santa Mónica Central, ubicado en la calle 22 norte No. 22N – 30 de la ciudad de Cali. En la referida escritura pública, se concertó el siguiente pacto arbitral:

ARTÍCULO 95.- SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Toda controversia o diferencia relativa a este reglamento y al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones señaladas en el mismo, y las que ocurrieren entre los propietarios o tenedores de las unidades privadas, o entre ellos y el administrador y la copropiedad, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control, incluyendo todo tipo de impugnación de decisiones, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento, que se sujetará a lo dispuesto en las normas vigentes sobre la materia, de acuerdo a las siguientes reglas: el tribunal está integrado por un (1) árbitro, designado por el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali; la organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas previstas para el efecto por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali, el tribunal decidirá en Derecho y funcionará en Cali, en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de esta ciudad.

En virtud de lo anterior, es claro que la controversia relativa a la impugnación de la sanción impuesta a mi representada, por el supuesto incumplimiento de obligaciones no pecuniarias a su cargo, debe decidirse ante esta jurisdicción, y que la competencia estará en cabeza del árbitro que designe el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali.

III. HECHOS DE LA DEMANDA

1. Compañía Mundial de Seguros S.A. es copropietaria del Edificio Santa Mónica Central PH, en razón a la propiedad que ostenta sobre la oficina número 1003, distinguida con el folio de matrícula inmobiliaria número 370-842944 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, conforme al certificado de tradición que se adjunta a este escrito.

2. El 11 de agosto de 2022 mi procurada recibió en su dirección electrónica una comunicación suscrita por la administradora del Edificio, señora Sandra Milena Vivas, en la que se informó sobre un presunto inconveniente, asociado al “alto número de usuarios de la oficina por ustedes ocupada, que entendemos que son por personas que buscan adquirir el SOAT para motocicletas.”. En esa oportunidad, se solicitó a mi representada “tomar medidas administrativas para que estas personas permanezcan organizadas mientras esperan para ingresar y que personal de su oficina se encuentre atento a brindar la información que ellos requieren en la parte externa del edificio”, tal como se observa en la captura de pantalla que contiene el mensaje de datos referido.
3. Pese a que mi representada no tiene -y le es imposible tener- control alguno sobre los actos de terceros, ajenos a ella, de todos modos y en aras de evitar cualquier tipo de controversia con la copropiedad, ejecutó actos tendientes a evitar filas descontroladas y/o desorganizadas, y sostuvo una constante comunicación verbal con la señora Vivas, a fin de mantenerla actualizada sobre las gestiones desplegadas.
4. A pesar de lo anterior, el 31 de agosto de 2022 mi representada recibió una nueva comunicación en la que se indicó principalmente: (i) que se iniciaría un trámite sancionatorio en su contra, por una supuesta violación al reglamento de propiedad horizontal; (ii) que mi representada contaba con el término irrazonable de dos días para resolver tal situación; (iii) que, por ese medio, se citaba a la aseguradora a la sesión extraordinaria que llevaría a cabo el Consejo de Administración el 01 de septiembre de 2022, a las 02:30PM.
5. En todo caso, mi procurada no solo continuó con la ejecución de actos encaminados a evitar cualquier conflicto, sino que, acudió a la reunión a la que fue citada, proponiendo una alternativa para conciliar el asunto (que no fue aceptada), consistente en la presencia permanente de un funcionario a su cargo, que se ubicaría en la recepción del edificio a fin de controlar y manejar la fila de espera y brindar la información que fuera requerida. En esa oportunidad, mi procurada también explicó que la aglomeración disminuía considerablemente con el paso de algunos días, y que, aproximadamente, en los dos meses siguientes se habría superado la novedad.
6. Concluida la reunión, se concedió a mi procurada el término para la presentación de alegatos escritos, y posteriormente, el Consejo de Administración emitió la Resolución de fecha 28 de septiembre de 2022, notificada el día 30 del mismo mes y año, que resolvió imponer una sanción en contra de mi representada.
7. Oportunamente, el 07 de octubre de 2022 mi procurada presentó el respectivo recurso de reposición contra la sanción anterior, y el nombrado Consejo confirmó su decisión, mediante Resolución de fecha 12 de octubre de 2022, notificada el 21 del mismo mes y año.

8. La sanción consistió, principalmente, en la imposición de una multa “diaria”, por la suma de \$968.340, de forma sucesiva, “por cada día que persista el incumplimiento y que en ningún caso sumadas podrán exceder de diez veces las expensas necesarias mensuales”, que, para el caso de mi procurada, ascienden a \$1.936.680.
9. Posteriormente, el día 1 de septiembre de 2023, mi mandante con gran asombro recibió una comunicación suscrita por la representante legal de la propiedad horizontal, en donde se le emitió un cobro por \$10.651.750, debido a que en 11 días del mes de agosto de 2023 se habrían supuestamente verificado infracciones al Reglamento de Propiedad Horizontal por parte de Seguros Mundial.
10. El día 1 de septiembre de 2023 junto con el documento en el que se informa a mi mandante sobre la multa también se remitió la cuenta de cobro por \$10.651.70 y un informe de seguridad suscrito por la empresa de seguridad privada Occidente en el que se realizan unas observaciones que, a juicio de la administración, ya fueron objeto de sanción en la Resolución del 28 de septiembre de 2022 y que se remiten para dejar constancia del presunto incumplimiento por parte de Seguros Mundial.
11. El cobro realizado el 1 de septiembre de 2023 por presuntas infracciones cometidas en el mes de agosto de 2023 nunca estuvo precedido por el procedimiento sancionatorio que prevé el artículo 58 del Reglamento de Propiedad Horizontal, es decir se vulneró completamente el derecho de defensa de mi representada como garantía del debido proceso.
12. La representante legal de la propiedad horizontal en la comunicación de cobro del 1 de septiembre de 2023 indica que se realiza el cobro de la multa por \$10.651.750 debido a que se encuentra autorizada por el Consejo de Administración en virtud de la Resolución del 28 de septiembre de 2022. Sin embargo, es equivocada dicha postura porque desconoce que cada multa debe estar precedida del correspondiente trámite sancionatorio.
13. La administración de la propiedad horizontal Santa Mónica Central cometió una grave violación al debido proceso por las siguientes razones:
 - i. La comunicación de la multa por presuntas infracciones cometidas en el mes de agosto de 2023 se suscribe por la representante legal de la propiedad horizontal sin aval del Consejo de Administración. Es decir, se impone la multa por persona no facultada para ello ya que conforme al artículo 56 del Reglamento de propiedad horizontal es el Consejo de Administración el órgano competente para ello. Por ello se desconoce la garantía de ser sancionada por el “juez natural”.

- ii. No podía imponer una multa por hechos presuntamente ocurridos en agosto de 2023 sin el debido proceso amparándose en una Resolución del 28 de septiembre de 2022 que no guarda similares supuestos fácticos con los que ahora se reprocha. Lo anterior, toda vez que, aunque dicha Resolución no es acorde al ordenamiento jurídico, en aquella oportunidad se reprochaba que existía aglomeración de usuarios que se dirigían a la oficina 1003 de Seguros Mundial y que causaban mala imagen y obstaculizaban la entrada al Edificio. Sin embargo, las razones que sustentan la multa por presuntas infracciones de agosto 2023 se fundan en las conclusiones del informe de seguridad a saber (i) riesgo por personas de alto perfil (se desconoce a qué hace referencia), (ii) vehículos estacionados a las afueras del edificio que a juicio de la empresa de seguridad generan riesgo de accidentes y delincuencia y (iii) que los usuarios que se dirigen a Seguros Mundial no acatan las recomendaciones del personal de seguridad. Como se ve son hechos completamente distintos a los que se imputaron en el año 2022 y, por ende, debía otorgarse a mi representada el derecho a ser escuchada.
- iii. Las conductas contenidas en el informe de seguridad y que la administración imputa a Mundial Seguros como infracción al Reglamento de Propiedad Horizontal no están contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal como obligaciones de no hacer que constituyan objeto de sanción, es decir, hay un claro desconocimiento del principio de legalidad y puntualmente de la tipicidad propia de los procesos sancionatorios.
- iv. Aunque erróneamente se considerara que las multas comunicadas el 1 de septiembre de 2023 se encuentran avaladas por la Resolución de septiembre de 2022, de todas maneras, las conductas reprochadas no se enmarcan en el literal i del artículo 52 del Reglamento de propiedad horizontal que prevé:
- “ARTÍCULO 52. - PROHIBICIONES. **Los propietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas en el Edificio**, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiese perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes, o pusiere en peligro la seguridad, solidez o salubridad de la edificación. En especiales, deberán tenerse en cuenta las prohibiciones específicas que se indican en seguida, las cuales implican obligaciones de NO HACER:*
- (...)*
- (i)Obstruir u obstaculizar los pasillos, escaleras, estacionamientos, andenes, zonas de circulación y demás sitios que sirvan para la locomoción de personas o automotores de manera que se dificulte el cómodo paso o permanencia de las personas en el edificio.”*
- v. Seguros Mundial no podría ser sancionada por los hechos que se le imputan porque (i) las presuntas conductas se refieren a terceros que no son dependientes de la aseguradora, sino

a terceros que acuden a las oficinas de Mundial sin que le sea censurable a la compañía los actos ajenos; (ii) los hechos de aglomeración y parqueo de automotores no pueden ser controlados por Mundial porque aquellos se presentan en zonas públicas y, en todo caso, tratándose de automóviles, la autoridad de tránsito es el único órgano competente para reglar la situación; y (iii) las multas pretender coaccionar para que mi mandante limite la atención de los usuarios que acuden a la oficina 1003 a comprar el SOAT, sin embargo la aseguradora incurriría en actos contrarios a la ley y se expondría a sanciones por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, de llegar a negar la atención a dichos usuarios, tal como dispone el artículo 9 de la Ley 2161 de 2021:

*Artículo 9. Las compañías de seguros que tienen autorizado el ramo del Seguro Obligatorio de Accidentes de Tránsito SOAT, **tienen la obligación de expedir en todo el país, la póliza para el vehículo que lo requiera, de no hacerlo la Superintendencia Financiera de Colombia, investigara y sancionara** a las compañías de seguros autorizadas que no expidan el Seguro Obligatorio de Accidentes de Tránsito (SOAT). (Énfasis propio).*

14. Por lo visto, la comunicación del 1 de septiembre de 2023 por medio de la cual se informa sobre el cobro de una multa por \$10.651.740 y se emite la cuenta de cobro no fue una decisión producto del agotamiento del trámite sancionatorio contemplado en el reglamento de propiedad horizontal, nunca se hizo requerimiento para rendir descargos, nunca se otorgó la posibilidad de rendir alegatos y mucho menos la posibilidad de impugnar. Pero, además, tal sanción comporta un desconocimiento al derecho de propiedad y una coerción a incurrir en actos contrarios a la ley al pretender que se limite la atención de los usuarios que requieren la expedición del seguro obligatorio de accidentes de tránsito.

IV. PRETENSIONES

En virtud de lo expuesto, respetuosamente solicito al Tribunal:

PRIMERO: DECLARAR la inexistencia de incumplimiento por parte de la Compañía Mundial de Seguros S.A. a las prohibiciones o faltas previstas en el reglamento de propiedad horizontal del Edificio Santa Mónica Central.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, declarar la NULIDAD ABSOLUTA de la comunicación del 1 de septiembre de 2023 por medio de la cual la representante legal de la copropiedad impone una multa por \$10.651.740 a la Compañía Mundial de Seguros S.A., debido a que aquella sanción viola el trámite sancionatorio estatuido en el Reglamento de Propiedad Horizontal y contraría el derecho fundamental al debido proceso.

TERCERO: Consecuencialmente, DECLARAR que la Compañía Mundial de Seguros S.A. NO adeuda suma alguna al Edificio Santa Mónica Central por concepto de la sanción comunicada el 1 de septiembre de 2023.

CUARTO: ORDENAR a la administración del Edificio Santa Mónica Central a publicar en un lugar de amplia circulación de la copropiedad la NULIDAD de la actuación, hasta por un periodo de tres meses.

QUINTO: CONDENAR al Edificio Santa Mónica Central P.H. a pagar o reembolsar a la Compañía Mundial de Seguros S.A., en el evento que esta última deba realizarle a aquella el pago de la multa que le impuso el 1 de septiembre de 2023 antes de que se profiera el Laudo, es decir durante el trámite de este Arbitraje, y cuyo monto es de \$10.651.740, por concepto de capital, debidamente indexado o actualizado, más los respectivos intereses moratorios que se deberán liquidar desde el momento o fecha en el que mi representada le efectúe el desembolso y hasta la fecha en la que le sea efectivamente reintegrado el mismo.

SEXTO: ORDENAR a la administración del Edificio Santa Mónica Central que se abstenga de imponer sanciones a la Compañía Mundial de Seguros S.A. sin el cumplimiento del debido proceso y la observancia estricta del proceso establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

SÉPTIMO: CONDENAR en costas, gastos y honorarios del Tribunal, y agencias en derecho a la demandada.

V. JURAMENTO ESTIMATORIO

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 206 del Código General del Proceso, a continuación, procedo a presentar el juramento estimatorio de las pretensiones, en cuyo contenido se da cuenta de las razones de hecho y de derecho que permiten cuantificar los valores reclamados por la parte convocante.

Conforme a lo narrado en la demanda, el valor de las pretensiones corresponde al monto de \$10.651.740, por concepto de la multa que se le impuso a mi representada en el evento de que se vea obligada a realizar el pago y efectivamente lo efectúa antes de que termine este proceso, por cuanto tendrá que desprenderse de esa cuantía, por la cual deberá responder la convocada, quien tendrá que reintegrar ese valor a la aseguradora; y el mismo deberá restituirlo indexado, e incrementado con los intereses de mora, ambos liquidados desde la fecha en la que eventualmente mi mandante efectivamente entregue a la demandada aquella suma por concepto de la multa que es objeto de las pretensiones.

No se puede hacer el ejercicio de la liquidación de la indexación o actualización, ya que aún no se

le ha hecho pago alguno a la convocada; y lo propio debe decirse respecto del concepto de intereses moratorios. No obstante, desde ahora se consigna que la fórmula a aplicar en la indexación que eventualmente tendrá que practicarse, si antes de que termine este proceso la convocante se ve obligada a pagar a la convocada el valor de dicha multa, es la siguiente:

Valor = Suma pagada x [IPC final] / [IPC inicial]

VI. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

1. LAS MULTAS NOTIFICADAS EL 1 DE SEPTIEMBRE DE 2023 SE IMPUSIERON SIN SEGUIR EL PROCEDIMIENTO PREVISTO EN EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, SITUACIÓN QUE VULNERA EL DEBIDO PROCESO.

En este aspecto se debe llamar la atención del honorable árbitro en el entendido de que la administración de la propiedad horizontal Edificio Santa Mónica procedió el día 1 de septiembre de 2023 a notificar la imposición de una multa y generando el respectivo documento de cobro, presuntamente porque mi representada Compañía Mundial de Seguros habría incumplido obligaciones no pecuniarias derivadas de la aglomeración de usuarios que acuden a la oficina de la sucursal de la compañía aseguradora ubicada en la propiedad horizontal y también por la aglomeración de vehículos que se parquean en la parte externa del centro comercial. Sin embargo, es evidente que dicha decisión sancionatoria nunca estuvo precedida del procedimiento que prevé el reglamento de propiedad horizontal en sus artículos 55,56 y 58 toda vez que (i) quien suscribe el documento del 1 de septiembre de 2023 en el que se comunica la imposición de las multas es la señora Sandra Patricia Niño en calidad de representante legal de la propiedad horizontal pero no proviene de un documento emitido por el órgano competente, (ii) nunca existió requerimiento previo a la imposición de dichas multas y (iii) nunca se siguió el procedimiento para la aplicación de sanciones. Por lo tanto, no cabe duda de que es imposible que se sostenga la imposición de multas sin el respeto por lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal y que sobre todo desconoce derechos fundamentales como el debido proceso.

Es conocido que el legislador les ha conferido a los órganos competentes de la propiedad horizontal la posibilidad de ejercer funciones sancionatorias y que ellos tienen facultad de establecer sus propios reglamentos. Sin embargo, es claro que esta potestad no puede constituirse en arbitrariedad y como proceso sancionatorio que es debe al menos respetar el derecho de contradicción del sancionado, pues de lo contrario, se vulnera el derecho fundamental al debido proceso que es concebido incluso como un derecho humano en los términos de la Declaración Universal de Derechos Humanos que goza de total aplicación en virtud del bloque de constitucionalidad. Así las cosas, no puede pasarse por alto que una sanción de carácter pecuniario, en este caso las multas impuestas y notificadas el 1 de septiembre de 2023 debían cumplir el procedimiento previsto en el

mismo reglamento de propiedad horizontal del Edificio Santa Mónica. Luego, como no se cumplió con dicho proceso, es innegable que no puede mantenerse en firme las multas impuestas.

En línea con lo anterior y a fin de que no quede duda de que el órgano sancionador de la propiedad horizontal debe cumplir con el debido proceso antes de imponer una sanción, es menester hacer referencia a importantes decisiones de la Corte Constitucional en las que se ha dilucidado (i) el alcance de la facultad sancionatoria de los particulares y (ii) la necesidad de respetar el debido proceso en el marco de las facultades sancionatorias con las que cuentan las personas jurídicas organizadas bajo el régimen de propiedad horizontal.

i. La facultad sancionatoria de los particulares

En este asunto se impugna la decisión de imponer multas por parte de la copropiedad Edificio Santa Mónica PH destinada a uso comercial, cuyo funcionamiento sigue las normas comunes para la propiedad horizontal, contenidas en la Ley 675 de 2001. En esta medida, es importante resaltar que la Corte Constitucional ha dicho que *“las personas jurídicas organizadas bajo dicho régimen tienen la facultad de crear sus propios reglamentos, que en general, buscan armonizar el dominio privado con los espacios públicos o comunes. Los reglamentos regulan los derechos y obligaciones de los copropietarios y establecen cuáles actividades se encuentran permitidas en los espacios de uso común, además de las formas para financiar su mantenimiento¹. Estas disposiciones, al operar como principal fuente para resolver y ordenar los asuntos de la copropiedad, deben enmarcarse dentro de la legalidad propia del Estado de derecho² y por ende, deben respetar los derechos de los copropietarios así como los de terceros y demás sujetos interesados.”*

Como se observa, el reglamento de la propiedad horizontal no puede ser ajeno a las disposiciones legales y mucho menos contrario a los principios propios del Estado Social de Derecho como el que impera en Colombia. Así las cosas, sin más detenimiento se afirma que, así como los órganos de la copropiedad se encuentran facultados para ejercer funciones sancionatorias, también es cierto que los reglamentos y sus actuaciones deben estar acordes con la ley y la constitución. En esta medida, conforme al principio de legalidad imperante en materia sancionatoria, las multas debían imponerse por el órgano autorizado, sin embargo en este caso no ocurrió, pues aquella se notificó mediante oficio fechado el 1 de septiembre de 2023 y suscrito por la señora Sandra Patricia Niño en calidad de representante legal de la propiedad horizontal, veamos:

¹ En la Sentencia C-522 de 2002. M.P. Jaime Córdoba Triviño, la Corte sostuvo: *“Una vez constituida legalmente la propiedad horizontal se crea una persona jurídica sin ánimo de lucro cuyo único fin es administrar los bienes y asuntos comunes. El poder de disposición de la organización administrativa del régimen de propiedad horizontal, es restringido y específico, en ningún momento puede disponer o afectar en forma invasiva los derechos de los propietarios en cuanto al dominio de sus unidades particulares.”*

² Ver Sentencia T-555 de 2003. M.P. Clara Inés Vargas Hernández.



Documento: Notificación imposición de multa de fecha 1 de septiembre de 2023

Transcripción parte esencial: Total sanción mes de agosto \$10.651.740 (...)

Cordialmente, Sandra Patricia Niño.

Lo anterior deja ver al menos una situación importante y es que la notificación de la multa por \$10.651.740 se efectúa por parte de la representante legal de la propiedad horizontal y no viene acompañada de la decisión del Consejo de Administración quien es el órgano competente para imponer sanciones previo agotamiento del procedimiento, tal como lo indica el artículo 56 del Reglamento de propiedad horizontal, veamos:

ARTÍCULO 56. - ÓRGANO COMPETENTE PARA IMPONER LAS SANCIONES. Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por el Consejo de Administración, órgano al cual se le atribuye en el presente Reglamento dicha facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el presente reglamento, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

Documento: Reglamento de la PH Santa Mónica.

Transcripción parte esencial: artículo 56.-Órgano competente para imponer las sanciones. Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por el Consejo de Administración.

En concordancia con lo anterior, no queda margen de duda de que es el Consejo de Administración el órgano competente para imponer sanciones y aunque en la misiva del 1 de septiembre de 2023 se indique que *“Teniendo en cuenta las instrucciones dadas por el consejo de administración en*

resolución de 28 de septiembre de 2022, la administración ha reunido las evidencias respecto de la reiterada de la (sic) violación al reglamento de propiedad horizontal del edificio Santa Mónica central que fue objeto de sanción. Por lo tanto, remitimos cuenta de cobro por este concepto, correspondiente al incumplimiento reiterado en los siguientes días del mes de agosto (...)"; lo cierto es que, primero, la Resolución del 28 de septiembre de 2022 a la que se refiere el documento no se ajusta a derecho; segundo, aun en gracia de discusión, aquella no puede constituir una "sentencia" de carácter indefinido que otorgue a la administración la facultad de notificar cuantas multas considere; y tercero, toda multa debe surgir después del agotamiento del debido proceso como se puntualizará más adelante.

Con lo anterior, es evidente que la administración de la propiedad horizontal se adjudicó facultades sancionatorias que no le corresponden y así procedió a comunicarle a la Compañía Mundial de Seguros que le imponía una multa por \$10.651.740 por los 11 días del mes de agosto de 2023 en los que presuntamente mi representada ha contrariado el reglamento de propiedad horizontal. En otras palabras, la administración de manera discrecional se cree facultada para imponer sanciones de manera indefinida, y bajo el manto de una Resolución del año 2022 que ni siquiera es acorde a los mandatos legales y que no puede entenderse que surta los efectos necesarios para cobrar multas por hechos presuntamente ocurridos en el mes de agosto de 2023, o en otras palabras el debido proceso no puede suplirse o pasarse por alto so pretexto de que en el año 2022 se expidió una Resolución sancionatoria que en ninguna medida es aceptada por mi mandante.

Por lo antes mencionado, no solo es evidente que el Reglamento de Propiedad Horizontal dispone cual es el órgano encargado de imponer sanciones, sino también que en la misiva del 1 de septiembre de 2023 es la representante legal de la propiedad horizontal quien trata de imponer multas sin estar facultada para ello y más grave aun vulnerando el debido proceso que como se expondrá a continuación corresponde al segundo yerro que torna totalmente viable las pretensiones de esta demanda.

ii. La obligación de respetar el debido proceso por parte de los órganos de la Propiedad Horizontal

Frente a este aspecto es pacífico que en nuestro ordenamiento el derecho al debido proceso es un derecho fundamental no solo de raigambre constitucional sino también convencional en virtud de la consagración en instrumentos internacionales vinculantes en virtud del bloque de constitucionalidad. Es muy extensa la línea jurisprudencial que el alto Tribunal Constitucional ha trazado frente a este particular, anticipando desde ya que el debido proceso también le es exigible a los particulares facultados para imponer sanciones, tal como los consejos de administración, y es por ello que incluso sus actuaciones pueden ser objeto de estudio por parte del juez constitucional. Por ende, si se encuentra que su decisión es violatoria del debido proceso aquella no podrá surtir efectos jurídicos.

Frente a lo dicho anteriormente se encuentra que la Corte Constitucional ha precisado que en cualquier trámite sancionatorio sea ejercido por autoridades o por particulares facultados para ello debe garantizarse el debido proceso, entonces no está por demás recordar la connotación y alcance de este derecho fundamental, veamos:

*“La jurisprudencia constitucional ha definido el derecho al debido proceso como el conjunto de garantías previstas en el ordenamiento jurídico, a través de las cuales se busca la protección del individuo incurso en una actuación judicial o administrativa, para que durante su trámite se respeten sus derechos y se logre la aplicación correcta de la justicia. Hacen parte de las garantías del debido proceso: (i) El derecho a la jurisdicción, que a su vez conlleva los derechos al libre e igualitario acceso a los jueces y autoridades administrativas, a obtener decisiones motivadas, a impugnar las decisiones ante autoridades de jerarquía superior, y al cumplimiento de lo decidido en el fallo; (ii) **el derecho al juez natural**, identificado como el funcionario con capacidad o aptitud legal para ejercer jurisdicción en determinado proceso o actuación, de acuerdo con la naturaleza de los hechos, la calidad de las personas y la división del trabajo establecida por la Constitución y la ley; (iii) **El derecho a la defensa, entendido como el empleo de todos los medios legítimos y adecuados para ser oído y obtener una decisión favorable.** De este derecho hacen parte, el derecho al tiempo y a los medios adecuados para la preparación de la defensa; los derechos a la asistencia de un abogado cuando sea necesario, a la igualdad ante la ley procesal, a la buena fe y a la lealtad de todas las demás personas que intervienen en el proceso; (iv) **el derecho a un proceso público**, desarrollado dentro de un tiempo razonable, lo cual exige que el proceso o la actuación no se vea sometido a dilaciones injustificadas o inexplicables; (v) el derecho a la independencia del juez, que solo es efectivo cuando los servidores públicos a los cuales confía la Constitución la tarea de administrar justicia, ejercen funciones separadas de aquellas atribuidas al ejecutivo y al legislativo y (vi) el derecho a la independencia e imparcialidad del juez o funcionario, quienes siempre deberán decidir con fundamento en los hechos, conforme a los imperativos del orden jurídico, sin designios anticipados ni prevenciones, presiones o influencias ilícitas.” (énfasis añadido) Sentencia C-341 de 2014.*

Conforme al alcance indicado anteriormente, es claro que el debido proceso tan solo es el nombre de un conjunto de garantías propias de una actuación judicial, administrativa o sancionatoria como es el caso de las multas impuestas por los órganos de la propiedad horizontal. Entonces como parte de aquellas garantías; primero, se destaca el derecho a que el juez natural conozca del asunto, situación que en este caso se ha pasado por alto ya que la notificación de las multas de fecha 1 de

septiembre de 2023 se comunica por la representante legal de la PH sin previa decisión motivada del consejo de administración quien en los términos del artículo 56 del reglamento de la propiedad es la autoridad encargada de la imposición de sanciones. Segundo, se debía respetar el derecho de defensa pues no solo esta es una garantía propia del debido proceso si no que se funda en la misma garantía de no ser sometido a condenas sin la posibilidad de ser oído previamente y; tercero, se requería el desarrollo de un proceso público y con ello no se refiere esta representación a la necesidad de divulgar en la copropiedad que se llevaría un trámite sancionatorio o que se debiera realizar algún tipo de publicidad para ello, sino a la imperiosa necesidad de seguir el trámite como lo regula el mismo reglamento de la propiedad horizontal.

Para que no quede asomo de duda que estas garantías de orden constitucional no están restringidas a los asuntos judiciales sino también a los órganos de la copropiedad que pretendan imponer sanciones, es importante reseñar aquello que la misma Corte Constitucional ha decantado sobre la materia y en donde confirma que aquellos Consejos de Administración también deben garantizar el debido proceso, veamos:

*(...) Debe tenerse en cuenta que el artículo 29 constitucional establece que el debido proceso debe ser respetado en toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. Por ello, ha sostenido la Corte que el debido proceso invade todo el ordenamiento jurídico, incluso las relaciones entre particulares, **en especial en aquellos escenarios en los que éstos tienen la facultad de imponer sanciones como ocurre en el caso de las administraciones de centros comerciales o centrales de abastos**. De manera general, la jurisprudencia ha identificado los contenidos mínimos del derecho al debido proceso que deben ser garantizados en todas las actuaciones sancionatorias que adelanten las organizaciones de naturaleza privada o los particulares. En este sentido, ha señalado que “los presupuestos mínimos del debido proceso que se hacen extensibles a toda actuación sancionatoria corresponden a: (i) **el principio de legalidad, de manera que el procedimiento se sujete a las reglas contenidas en el reglamento o cuerpo normativo respectivo;** (ii) **la debida motivación de la decisión que atribuye efectos jurídicos a la conducta de quien es sujeto de sanción;** (iii) **la publicidad e imparcialidad en las etapas del trámite;** (iv) **la competencia estatutaria del organismo decisorio;** y (v) **el derecho a la defensa y contradicción**” (énfasis añadido) Sentencia T-283 de 2020.*

Del extracto anterior no queda ninguna duda de que los órganos de la copropiedad están obligados a garantizar el debido proceso de manera previa a la imposición de sanciones, pues este es un derecho de rango constitucional que es vinculante incluso para los particulares. Así las cosas, se puede afirmar que los supuestos mínimos del derecho al debido proceso tal como indica la sentencia en cita no se encuentran satisfechos para predicar la validez de las multas notificadas el 1 de

septiembre de 2023 en la medida en que (i) el principio de legalidad no operó porque nunca existió un procedimiento previo conforme dispone el reglamento, (ii) no existe decisión del consejo de administración que imponga las multas por presuntas infracciones cometidas los 11 días del mes de agosto de 2023 que se reseñó en la comunicación del 1 de septiembre de 2023; (iii) como nunca existió un proceso previo a la imposición de multas pues tampoco se encuentra satisfecha la publicidad e imparcialidad que se tornaba necesaria y (iv) como la comunicación del 1 de septiembre de 2023 se remitió con suscripción de la representante legal de la propiedad horizontal sin previa decisión del Consejo de administración, pues tampoco se satisface el requisito de que la decisión se adopte por autoridad competente.

Pero además resulta pertinente de cara al desarrollo puntual que se realizará más adelante frente a cada violación de las garantías del debido proceso, también verificar en cuanto a las sanciones provenientes de los órganos de la propiedad horizontal si existen otras circunstancias que deban ser contempladas de manera previa a la sanción. En esta línea de ideas, se destaca que la Corte Constitucional ha dicho que no solo es necesario garantizar del debido proceso, sino que debe valorarse la intención, gravedad de la infracción y el daño causado por los presuntos actos contrarios al reglamento de propiedad horizontal para que finalmente se verifique una sanción y el alcance de ella, veamos entonces en palabras del alto tribunal lo que se ha precisado:

*El régimen legal dispuesto para la propiedad horizontal, Ley 675 de 2001, señala expresamente que los procesos sancionatorios deben respetar el debido proceso. El artículo 60 de la citada ley, dispone que para la imposición de sanciones se deben **seguir los procedimientos contemplados en el reglamento interno, garantizar el derecho de defensa, contradicción e impugnación, valorar la intención que se tuvo al realizar el acto, la posible imprudencia o negligencia y tener en cuenta circunstancias atenuantes. Asimismo, para determinar la sanción a imponer, “se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.”***

Conviene recordar que la Corte se pronunció sobre este tema en la sentencia C-318 de 2002,^[63] en la que señaló que el debido proceso es una garantía que debe ser respetada por las autoridades de los regímenes de propiedad horizontal en todas sus actuaciones y frente a todas las personas, sean o no copropietarias:

“[...] hay que observar que en todas las oportunidades, los propietarios y los moradores en general, cuando son objeto de sanciones o de la limitación de alguno de sus derechos, debe garantizárseles el debido proceso, y el derecho de defensa. Además, pueden acudir al procedimiento establecido en el Código de Procedimiento Civil. [...] (énfasis añadido)

Con lo antes reseñado, no existe el menor asomo de duda de que el Consejo de Administración del Edificio Santa Mónica PH por ser la autoridad competente para sancionar por las faltas al reglamento de propiedad horizontal debía garantizar el debido proceso previa a la imposición de multas. Aún más, no puede pasarse por alto que no basta una mera suposición o imputación descontextualizada de las presuntas conductas infractoras, sino que debe verificarse que en efecto la infracción sea tipificada en el reglamento, además que se verifique la existencia material de la infracción, la intención e intensidad de aquella y el DAÑO ocasionado. Lo dicho ya que no estamos frente a un régimen objetivo en donde se presume la culpa o que el acusador se encuentre relevado de la obligación de probar la incidencia de la infracción y sobre todo el daño ocasionado, pues estos se convierten en elementos necesarios para emitir la decisión y para morigerar los efectos de la sanción, situaciones que en ninguna medida fueron consideradas por la propiedad horizontal para proceder al cobro de las multas notificadas el 1 de septiembre de 2023.

Teniendo en cuenta lo que se ha dilucidado anteriormente, es imprescindible demostrar al honorable tribunal porque en este caso no se respetó ninguna de las garantías propias del debido proceso. Para los efectos pertinentes se divide la explicación en los siguientes apartados:

A. El principio de legalidad no operó porque nunca existió un procedimiento previo conforme dispone el reglamento y porque la infracción endilgada no está expresamente reglada

Recordemos que en la comunicación del 1 de septiembre de 2023 la representante legal de la propiedad horizontal manifiesta que:

“Teniendo en cuenta las instrucciones dadas por el consejo de administración en resolución de 28 de septiembre de 2022, la administración ha reunido las evidencias respecto de la reiterada de la (sic) violación al reglamento de propiedad horizontal del edificio Santa Mónica central que fue objeto de sanción. Por lo tanto, remitimos cuenta de cobro por este concepto, correspondiente al incumplimiento reiterado en los siguientes días del mes de agosto (...)”

Frente a este particular deberá decirse que se pretende con fundamento en una resolución del año 2022 imponer las multas por presuntas infracciones del mes de agosto de 2023. Luego a pesar de que aquella Resolución es del todo ineficaz porque contraría derechos como la propiedad y el desarrollo económico propio de los locales comerciales ubicados en la propiedad horizontal además de un sinnúmero de irregularidades, pero aun en gracia de discusión aquella resolución no puede servir de fundamento para imponer multas por los hechos relacionados en la comunicación de septiembre de 2023. Lo anterior, en la medida en que las conductas presuntamente violatorias del

reglamento de propiedad horizontal no son las mismas o al menos ello se extrae del anexo que acompañó la comunicación del 1 de septiembre de 2023 ya mencionada.

Para que no quede duda que aquella Resolución del 28 de septiembre de 2022 no puede ser fundamento para cobrar multas de manera indiscriminada e indefinida como si se tratara de una sentencia que de por vida pudiera eliminar para el acusado la posibilidad de defenderse y le obligara a aceptar cualquier tipo de sanción (en este caso multas) sin seguir un el procedimiento sancionatorio previsto por el mismo reglamento de propiedad horizontal. Esto es un absurdo jurídico porque conlleva a afirmar que el acusado quedará indefinidamente privado de la posibilidad de ser oído en juicio, situación totalmente contraria a aquello que la misma Constitución Política de Colombia prevé. Entonces veamos cómo ni siquiera hay identidad fáctica entre los presuntos actos contrarios al reglamento que se reprocharon en la Resolución de 2022 y los hechos por los cuales se informa de las multas el 1 de septiembre de 2023:

- **RESOLUCIÓN DEL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

ORDEN DEL DÍA

1. Llamada a lista y verificación del Quórum.
2. Resolución para imposición o no de sanciones a Mundial de Seguros por violación al reglamento de copropiedad.

DESARROLLO

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En ejercicio de sus facultades contenidas en la Ley 675 de 2001 y en el reglamento de propiedad horizontal y

CONSIDERANDO

PRIMERO- Que COMPAÑIA MUNDIAL DE SEGUROS S.A. identificada con NIT No. 850.037.013-6 es actualmente propietaria de la oficina 1003, inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-842944 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, la que hace parte del EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL P.H.

SEGUNDO- Que aproximadamente desde el día 01 de agosto de 2022, se viene presentando una aglomeración de personas en la portería del edificio, quienes pretenden ingresar a la oficina ocupada por Mundial de Seguros con la finalidad de adquirir el SOAT, lo que ha implicado que estas personas desde las 5:30 A.M. arriben a hacer largas filas para poder acceder a la oficina, se sienten y hasta se acuestan en la portería, ingieren alimentos esperando en largas filas, se molestan y agreden verbalmente al portero y recepcionista del edificio al no tener información o no ser atendidos, situaciones que generan incomodidad de otros usuarios del edificio, dificultad para acceder al edificio y una mala presentación del edificio con estas personas ubicadas en su parte externa.

TERCERO- Que el día 11 de agosto de 2022 la administración del edificio envió correo electrónico a los encargados de la oficina informando su preocupación por esta situación y pidiendo a Mundial de Seguros tomar las correcciones debidas, advirtiendo que esto constituye una violación al reglamento (art. 52). Dicha comunicación no tuvo respuesta y la situación continuó. Se adjuntaron fotografías de lo que ocurre en la portería del edificio como prueba por parte de la administración.

CUARTO- Que el día 29 de agosto de 2022 se remitió comunicación por parte de la administración concediéndole a Mundial de Seguros un plazo de 2 días hábiles para corregir el hecho que genera la violación del art. 52 del reglamento.

QUINTO- Que el día 1 de septiembre de 2022, la administración citó a Mundial de Seguros para que, ante el Consejo de Administración, una vez puestos a su consideración los hechos antes relatados, rindiera sus explicaciones o descargos y solicitara las pruebas que pretendiera hacer valer. Lo anterior de conformidad con el artículo 58 del reglamento. Se presentaron en esta reunión fotografías de lo que ocurre en la portería del edificio como prueba de parte de la copropiedad.

SEXTO- Que a dicha reunión asistieron las señoras María Camila Manrique como apoderada de Mundial de Seguros e Ingrid Tobón como Directora de Operación de ventas de Mundial de Seguros. Estas personas explicaron cuál es la problemática del SOAT, por qué los usuarios de esta oficina se han incrementado de esta manera, las medidas que han tomado para tratar de controlar al público y que se ubiquen de forma organizada en la portería del edificio, el apoyo que han recibido por parte del vigilante y recepcionista del edificio y ofrecieron ubicar una persona de su oficina permanentemente en la portería, para que organice a los usuarios, brinde información, les solicite que no consuman alimentos allí, los llame a orden, por máximo 2 o 3 meses que es el tiempo adicional que creen que durará esta problemática. Indicaron que no pueden negarse a vender el SOAT e igualmente indicaron que si cuentan con corredores de seguros que lo venden.

En la citada reunión las asistentes por parte de Mundial de Seguros no aportaron pruebas, solamente rindieron sus explicaciones.

SÉPTIMO- Que el mismo 1 de septiembre de 2022, una vez culminada la reunión a que hace referencia el numeral anterior, la administración envió comunicación a Mundial de Seguros para que hiciera sus alegaciones dentro del término de 5 días hábiles. Lo anterior de conformidad con el artículo 58 del reglamento.

Este término venció el pasado 8 de septiembre de 2022.

OCTAVO- Que el día 9 de septiembre de 2022 el abogado Gustavo Alberto Herrera Ávila, actuando como apoderado especial de Mundial de Seguros, allegó escrito de alegaciones, presentado de manera extemporánea.

NOVENO- COMPETENCIA: Que de conformidad con el art. 56 del reglamento de propiedad horizontal, corresponde al Consejo de Administración imponer las sanciones previstas en el art. 55 del mismo, por tratarse de incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.

DÉCIMO- ANÁLISIS DEL CASO:

El reglamento de propiedad horizontal del Edificio Santa Mónica Central establece en su art. 52 que los propietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas en el Edificio deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudieren perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes, o pusiere en peligro la seguridad, solidez y salubridad de la edificación. Además, en el literal i. de ese artículo del reglamento se prohíbe obstaculizar los pasillos, escaleras, estacionamientos, andenes, zonas de circulación y demás sitios que sirvan para la locomoción de personas o automotores de manera que se dificulte el cómodo paso o permanencia de las personas en el edificio.

Y es precisamente la prohibición indicada en el literal i. del art. 52 del reglamento de propiedad horizontal, la situación que se viene presentando con los usuarios de la unidad privada ocupada por Mundial de Seguros, pues estas personas, que no tienen un correcto direccionamiento por parte de dicha aseguradora, arriban al edificio desde tempranas horas de la mañana, aglomerándose en la entrada del edificio, esperando horas hasta que son atendidos y se les permite el ingreso, teniendo en ocasiones que sentarse en el piso y consumir alimentos allí hasta que se les permite el ingreso, o se ofuscan cuando después de horas de encontrarse esperando no son atendidos.

Esta situación obstaculiza el ingreso al edificio por parte de sus demás ocupantes y usuarios, como igualmente genera para el vigilante y la recepcionista una mayor carga y riesgo, en la medida de que estas personas, ante una falta de oportuno y correcto direccionamiento terminan ofuscándose con este personal.

Aunado a lo anterior, la presentación del edificio se ve afectado, en la medida de que estas personas, sentadas en el suelo en la parte de la portería del edificio, consumiendo alimentos, ofuscados, sin duda genera un mal impacto visual para la edificación y para quienes trabajan en ella o visitan la misma.

En tal sentido, considera el Consejo de Administración que Compañía Mundial de Seguros S.A. en su calidad de propietario y usuario de la oficina 1003, sí ha incurrido en una violación del art. 52 del reglamento de propiedad horizontal, en la medida de que sus usuarios obstaculizan la portería del edificio afectando la locomoción de personas a quienes se les dificulta el cómodo paso o acceso de las personas al edificio y además ponen en mayor riesgo la seguridad del edificio dado el alto número de visitantes que tiene esa oficina y el manejo de efectivo por compra del SOAT.

Esta situación, si bien se presenta por el incremento de usuarios que buscan obtener el SOAT ante la negativa de otras aseguradoras en venderlo, lo cual no depende de Mundial de Seguros, sí se aprecia una falta de manejo diligente y oportuno de dicha aseguradora, quien a sabiendas de que su capacidad de recurso humano no le permite la atención de usuarios de manera masiva y tampoco así lo permite el tamaño de sus instalaciones, no tomó medidas oportunas para organizarse ni para controlar o brindar información clara y oportuna a sus usuarios, quienes terminan aglomerándose en el edificio esperando que les indiquen qué deben hacer, molestándose ante la falta de información y en algunos casos agrediendo verbalmente al vigilante y recepcionista del edificio, quienes de ninguna manera tienen porque brindar su atención y servicio a este asunto particular que enfrenta esta unidad privada.

Las personas que atendieron la diligencia de descargos explicaron que tienen corredores de seguros que igualmente venden este seguro. No obstante, lo anterior, ante la pregunta de un consejero relativa a que, si no tiene la capacidad de atender a tanto público, por qué no los direccionan a esos corredores, la respuesta no es satisfactoria, en la medida en que simplemente indicaron que no pueden negarse a venderlo en ese punto. Tampoco es satisfactorio que Mundial de Seguros pretenda que esta situación siga por aproximadamente 2 o 3 meses más, y que para tomar medidas proponen que una persona de su oficina permanezca en la portería controlando la fila, organizando a las personas, brindándoles información, solicitándoles que no coman en el lugar o que se sienten en el piso, pues la copropiedad no puede seguir soportando estas incomodidades y mala imagen del edificio, convalidando una violación al reglamento así sea por unos pocos meses. Tampoco puede permitir que un empleado de Mundial de Seguros presente sus servicios en una zona común por el alto riesgo de responsabilidad que esto genera para la copropiedad.

Así las cosas, este Consejo de Administración considera que Compañía Mundial de Seguros sí violó el reglamento de propiedad horizontal, violación que se presenta incluso en la fecha en que se expide esta decisión y que las medidas ofrecidas por el infractor no son aceptables ni satisfactorias para resolver la misma, existiendo en sus manos la posibilidad de encontrar medidas alternativas para la atención de sus usuarios, como es dirigirlos a sus corredores de seguros y atender en sus oficinas exclusivamente a los usuarios cuya capacidad de espacio y de recurso humano se lo permite, sin permitir que los mismos se aglomeren y esperen en largas filas en la portería del edificio.

A efectos de determinar cuál es la sanción aplicable, el art. 55 del reglamento señala que las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias podrán ser: a) Publicación en lugares de amplia circulación del Edificio, de la lista de infractores con indicaciones expresa del hecho o acto que origina la sanción; b) Imposición de multas sucesivas mientras persista el incumplimiento; y c) restricción al uso y goce de bienes comunes no esenciales.

Tratándose de multas, el art. 57 señala que, tratándose de la tranquilidad y sosiego de los ocupantes del edificio, la multa podrá ser de hasta el 50% del valor de las expensas ordinarias mensuales de la respectiva unidad privada. El párrafo primero de esta norma señala que, en todos los casos de incumplimiento de sanciones no pecuniarias o de conductas violatorias del presente reglamento, el Consejo de Administración ordenará al administrador la publicación, en un lugar de amplia circulación del Edificio, de la lista de infractores con indicación expresa del hecho que originó la sanción, publicación que se hará hasta por un periodo de 3 meses salvo el caso en que el infractor de muestras claras del cumplimiento de sus obligaciones como copropietario o usuario de unidades de vivienda del Edificio. El párrafo segundo del mismo artículo señala que las multas se aplicarán en forma sucesiva mientras persista el incumplimiento y en ningún caso sumadas podrán exceder de diez veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor. Finalmente, el párrafo tercero determina que quedará al arbitrio del Consejo de Administración determinar la graduación de las sanciones una vez valorada la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia y las circunstancias atenuantes. Así mismo podrá el Consejo optar por restringir el uso y goce de bienes comunes no esenciales a cambio de la aplicación de las multas en los casos en que se presenten conductas relativas al uso inadecuado de los bienes comunes, siempre y cuando el infractor no sea reincidente.

Actualmente la cuota de administración mensual ordinaria que paga la oficina 1003 es la suma de \$1.936.680.

RESUELVE

PRIMERO- Imponer MULTA a COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A. identificada con NIT No. 860.037.013-6, propietaria de la oficina 1003, inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-842944 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, la que hace parte del EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL P.H., por la suma diaria de NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE (\$968.340), multa que se ordena aplicar se manera sucesiva por cada día que persista el incumplimiento y en ningún caso sumadas podrán exceder de diez veces las expensas necesarias mensuales a cargo de dicha oficina.

PARÁGRAFO PRIMERO: Se ordena a la administración el control diario de la infracción a efectos de determinar la aplicación sucesiva de esta multa y en tal sentido deberá dejar evidencia comprobable de la misma.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El valor de la sanción pecuniaria que por esta resolución se impone, deberá consignarse en el Banco ITAU, Cuenta corriente No. 304381932, a nombre de Edificio Santa Mónica Central, NIT.900.280.930-1. El pago deberá efectuarse dentro de los diez (10) días hábiles calendarios a la notificación de esta resolución.

PARÁGRAFO TERCERO: Esta sanción tiene efecto inmediato de conformidad con el art. 59 del reglamento de propiedad horizontal.

SEGUNDO- Ordenar la publicación de COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A. como infractor del reglamento de propiedad horizontal, en un lugar de amplia circulación del Edificio, con indicación expresa del hecho o acto que origina la publicación.

TERCERO- Se ordena a la administración notificar esta resolución, enviando copia de la misma, a COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A. tanto en su dirección de notificaciones electrónicas que aparece en el registro mercantil, como mediante correo electrónico remitido al personal encargado de la oficina 1003 y mediante notificación personal efectuada en la oficina 1003, para garantizar su debido proceso.

De la extensa pero muy necesaria muestra del contenido de la Resolución del año 2022 se puede extraer los siguientes puntos (i) Que a juicio del Consejo desde el día 01 de agosto de 2022 se presentaban aglomeración de personas en la portería del edificio, quienes pretenden ingresar a la oficina 1003 del Edificio Santa Mónica ocupada por Mundial de Seguros con la finalidad de adquirir el SOAT, por lo que se evidenciaba largas filas para poder acceder a la oficina (ii) que el 29 de agosto 2022 la administración le comunica a Compañía Mundial que en el término irracional de dos días debe dar solución a la problemática, (iii) que a juicio del Consejo la conducta de los usuarios que acuden a Mundial de Seguros constituye una falta consagrada en el literal i del artículo 52 del reglamento de propiedad horizontal por lo cual Mundial debe ser sancionada, (iv) que su disgusto se funda en la “mala imagen” que generan los usuarios que acuden a las oficinas de Mundial y la incomodidad que generan para acceder al edificio (por demás reproches vestidos de discriminación en contra de terceros) cuando Mundial debería redirigirlos con sus corredores de seguros para que adquieran el SOAT con ellos y no en la oficina de Santa Mónica y (v) el Consejo decide desproporcionalmente imponer multa por \$968.340 de manera sucesiva por cada día que persista el incumplimiento y además aplica la sanción de publicación de Compañía Mundial de Seguros S.A. como infractor del reglamento de propiedad horizontal, en un lugar de amplia circulación del Edificio.

Entonces, debe decirse que dicha Resolución contiene sendos defectos porque atenta contra el derecho de propiedad y el ejercicio de la actividad mercantil propia de los establecimientos situados en dicha copropiedad. Pero, además, desproporcionalmente sin existir daño más que el sentir subjetivo de que los usuarios causan molestia y mala imagen al Edificio se sustenta una sanción totalmente contraria a la constitución política que promueve el ejercicio empresarial como motor de la economía. Pero, al margen de ello, lo que se puede extraer es que el reproche en dicha resolución incluso no obedece a comportamientos desplegados por personas vinculadas a la propietaria del local 1003, es decir de mi representada Mundial de Seguros, sino a terceras personas que como usuarios del sector asegurador acuden a la oficina para adquirir las pólizas de SOAT pero que por conductas de terceros se sanciona a la Compañía aseguradora que nada tiene que ver con dichos comportamientos y esto ya luce absurdo, pues es inimaginable que se sancione a un sujeto por acciones cometidas por un tercero, tan absurdo como endilgar un delito a quien no lo cometió. Sin embargo, la conclusión del reproche es la acumulación de usuarios que a juicio del Consejo dificulta el acceso al Edificio Santa Mónica, pero ahora se torna necesario ver el documento anexo a la comunicación del 1 de septiembre de 2023 para establecer si guardan relación fáctica.

- **COMUNICACIÓN DEL 1 DE SEPTIEMBRE DE 2023**



		113 EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL Nit: 900280930-1 Cobro Expensas Comunes : 15642 Dirección: Calle 22 #6a-24 Teléfono: 4855154 Email: admonsantamonica@administracionesgj.com	
Fecha de Facturación: 01/Sep/2023		REF. PAGO: 11313269	
Señor(a): Compañía Mundial De Seguros Sa NIT 860037013 Cta: Ext-1003ex Inmueble(s): Ext-1003ex			
ESTADO DE LA CUENTA		Saldo Anterior	Cargo Mes
Multa según resolución de fecha 28 de septiembre de 2022 - violación art. 52 RPH – aglomeración usuarios en portería, Andenes y otros.			10.651.740,00
TOTAL:		\$0,00	\$10.651.740,00
VALOR A PAGAR			\$10.651.740,00
Los pagos en efectivo deben realizarse en la entidad Bancaria referenciada en la factura. El personal de la Administración NO esta autorizado para recibir dinero en efectivo.			
Pague su factura en: BANCO ITAU Cta. Cte. 304-38193-2 Para resolver inquietudes por favor comunicarse con: Sandra Vivas email:admonsantamonica@administracionesgj.com Tel 4855154 - 58			

En este punto se resalta que la administración de la propiedad horizontal en la misma calenda remitió un documento denominado recomendaciones de seguridad por visitantes compra SOAT, fechado el 29 de agosto de 2022 en donde pone de presente lo que a su juicio son conductas contrarias al reglamento de propiedad horizontal atribuidas a Mundial y por lo que se entiende constituye su evidencia para imponer las multas que fueron comunicadas el 1 de septiembre de 2023. Entonces, es importante prestar atención a los supuestos que en dichas recomendaciones realiza porque delimitan el marco fáctico de las presuntas infracciones, veamos el contenido de aquel documento:

ESMC - ATC-065-2023

Santiago de Cali, 29 de agosto de 2023

Señores
COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A.
 Atte. Dra. Ingrid Alexandra Tobón R.
 Directora de Operaciones
 Oficina 1003
 Edificio Santa Mónica Central
 Ciudad

REF: Recomendaciones de Seguridad por visitantes compra SOAT.

Atentamente nos permitimos adjuntar recomendaciones de seguridad enviada por la empresa encargada de la seguridad del Edificio Santa Mónica Central.

La situación relacionada en el informe, es una situación reiterativa a los hechos que ya fueron objeto de sanción.

Como administración estamos dejando evidencia del incumplimiento para la aplicación de la sanción económica correspondiente.

Cordialmente,

Firmado digitalmente
 SANDRA PATRICIA NIÑO SANCHEZ
 Fecha: 2023.08.29 18:23:10 -05'00'
 Sandra Patricia Niño S.
 Representante Legal
 Edificio Santa Mónica Central

Av. 4 N # 2N-04
 PBX: +57(302) 650 13 05
 www.administracionesgj.com
 Cali, Colombia

 **OCCIDENTE**
SEGURIDAD PRIVADA

40 Años
Celebrando lo que más amamos



Santiago de Cali, agosto 28 del 2023

SGO-DO-131-2023

Sres.
Edificio Santa Monica Central Centro de Negocios
Sra. Sandra Milena Vivas
Administradora Delegada

De la manera más atenta nos permitimos las recomendaciones de seguridad referente a las situaciones presentadas los últimos días con la permanencia de personas las realizan la compra de SOAT en las oficinas correspondientes.

1. Se presenta aglomeración de personas en el área externa las cuales llegan buscando el servicio para la compra del SOAT, lo cual a la fecha generar un gran riesgo para las instalaciones teniendo en cuenta el movimiento de dineros en efectivo y la estancia de personas de alto perfil
2. Se deben recomendar de manera urgente y en coordinación con las oficinas que prestan el servicio los mecanismos que permita tener despejadas las áreas externas, ya que esto puede generar aglomeraciones, peleas, disturbios y acciones delincuenciales en contra de personas u oficinas siendo aprovechadas ante este movimiento diario.
3. La permanencia de vehículos estacionados sobre las vías vehiculares son de extremos riesgo a la causa de accidentes o así mismo sea aprovechada por la delincuencia teniendo en cuenta que llegan vehículos a recoger dineros en efectos o en su defecto las oficinas que realizan actividades de traslado de manera constante.
4. Si bien el personal de vigilancia ha realizado las recomendaciones a las personas al respecto, estas hacen caso omiso de las mismas, de igual forma se debe establecer el protocolos claro y alcance de la vigilancia en estos aspectos, siendo una vulnerabilidad para la seguridad de las instalaciones que personas traten de entretener al vigilante cuando se desplace a realizar estas recomendaciones o sea sometido en la actividad, siendo que a la fecha el personal de vigilancia tiene asignada arma letal tipo revolver lo cual lo pone en extremo riesgo teniendo en cuenta la actual situación de inseguridad, el uso del arma en este tipo de casos es infructuoso con la actual normatividad legal de legítima defensa.
5. Establecer con las oficinas en cuestión los mecanismos que las personas no esperen tanto tiempo o se continúen con las citas, así mismo que la atención cumpla con los protocolos de seguridad al ingreso como se ha venido realizando, no se dejen vehículo estacionados en la parte externa,

 **OCCIDENTE**
SEGURIDAD PRIVADA

40 Años
Celebrando lo que más amamos



6. estableciendo que la tratarse de estos en la calle es competencia de la autoridad de policía y tránsito y no del personal de seguridad, los cuales pueden ser utilizados para desviar su atención, hacer inteligencia al sitio sobre el dispositivo su reacción y movimientos, se cometa un hecho delictivo de mayor magnitud en las instalaciones o en contra de las personas.
7. Adjunto registro fotográfico



Cordialmente,


Andres Fernando Ceballos Lopez.
Jefe de Operaciones

Visto el contenido del informe de seguridad que remite la administración a Mundial Seguros, según su propio dicho para dejar evidencia de las infracciones y proceder a imponer las multas, se puede extraer que dicho informe cuyas conclusiones pretende atribuirse a mi mandante son sorprendidas y novedosas respecto a los hechos atribuidos en la Resolución de 2022. Toda vez que, en esta comunicación del 1 de septiembre de 2022 (cobro de multa, recomendaciones de seguridad, y documento de cobro de la sanción) se endilga que (i) se presenta aglomeración de personas en el área externa las cuales llegan buscando el servicio para la compra del SOAT, lo cual a la fecha genera un gran riesgo para las instalaciones teniendo en cuenta el movimiento de dineros en efectivo **y la estancia de personas de alto perfil**, (ii) La permanencia de vehículos estacionados sobre las vías vehiculares que constituyen riesgo de accidentes o delincuencia, (iii) falta de acatamiento de las recomendaciones del personal de vigilancia por parte de los usuarios.

Estas tres nuevas imputaciones, primero, no son precisas porque no se entiende a que hace referencia cuando indica que se genera un riesgo por la estancia de personas de alto perfil y comoquiera que las multas como consecuencia de un proceso sancionatorio deben estar precedidas de hechos completamente claros y sobre todo tipificados en el reglamento, luego en ninguna parte se evidencia mención frente al concepto de personas de alto perfil y, por ende, no puede ser ello atribuido a Mundial; segundo, cómo podría ser atribuible a Mundial la estancia de vehículos a las afueras del Edificio Santa Mónica cuando es una zona pública ajena del control de la aseguradora e incluso del personal de vigilancia de la copropiedad, pues recuérdese que la única que podría tomar medidas al respecto es la autoridad de tránsito municipal. Además, que ni siquiera está probado que aquellos vehículos correspondan a dependientes de Mundial que eventualmente podría imputarse como comportamiento contrario imputable a mi representada, e incluso si se tratara de usuarios que se dirigen a Mundial (que no está probado) mi mandante carece de facultades para imponerles sanciones o prohibir su estacionamiento a las afueras del Edificio; tercero, se pretende sustentar las multas comunicadas el 1 de septiembre de 2023 en la falta de acatamiento de las recomendaciones del personal de seguridad por parte de los usuarios, sin embargo, este punto es totalmente genérico porque en el informe no se indica que se trate de usuarios de Mundial Seguros y además porque mal haría en imputarse sanciones a la aseguradora por conductas de terceros que ni siquiera son dependientes de aquella, es tan poco sesudo dicha atribución porque se avalaría la condena de un sujeto que no ha cometido la infracción, o tan descabellado como ser condenado por una contravención que ha cometido un tercero.

Por lo antes indicado, se puede afirmar con total convicción que la comunicación del 1 de septiembre de 2023 que pretende fundarse en la Resolución del 28 de septiembre de 2022 para evitar el desarrollo de un proceso sancionatorio no puede surtir efectos, comoquiera que dicha Resolución adolece de irregularidades como se mencionó líneas atrás pero al margen de ello porque en esta nueva comunicación se imputan nuevos supuestos facticos por lo que mi mandante NUNCA tuvo la oportunidad de defenderse, de gozar de un proceso con las garantías que reviste el derecho al debido proceso y muy por el contrario fue sentenciada sin juicio previo, como si la decisión del

Consejo de administración en el año 2022 facultara al administrador de la propiedad horizontal a imponer multas de manera indefinida, como si de ahí en adelante mi mandante se encontrará obligada a pagar multas que corresponden al mero capricho de la administración.

B. No existe decisión del consejo de administración que imponga las multas por presuntas infracciones cometidas los 11 días del mes de agosto de 2023 que se reseñó en la comunicación del 1 de septiembre de 2023

En este punto se resalta aquello que se ha venido sosteniendo desde el inicio de este escrito y es que para comunicar las multas por presuntas infracciones del mes de agosto de 2023 nunca tuvo lugar el procedimiento sancionatorio que el mismo reglamento de propiedad horizontal prevé y que como se ha indicado no podía omitirse so pretexto de la existencia de la Resolución del año 2022; lo anterior porque toda multa debe estar precedida de un juicio justo. Entonces veamos cuál es el procedimiento que debía seguir la propiedad horizontal para imponer las multas por \$10.651.740:

El artículo 58 del Reglamento de Propiedad Horizontal es del siguiente tenor:

“ARTÍCULO 58. - PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE SANCIONES. Para la aplicación de las sanciones, el Consejo de Administración, de oficio o a petición de parte, iniciará la Investigación de los hechos que sean imputables al propietario y/o usuario de la respectiva unidad privada. Se citará a éste a través del Administrador y se pondrán en su conocimiento los hechos materia de la investigación, con el fin de que se presente en este mismo acto sus explicaciones o descargos y solicite las pruebas pertinentes que pretenda hacer valer. Si el propietario o usuario no atiende la citación referida, la Administración le informará por escrito los hechos imputables. solicitándole las explicaciones y las pruebas respectivas, si fuere el caso, para lo cual se le concederá un plazo de tres (3) días hábiles. El Consejo de Administración revisará las pruebas que le hubieren sido presentadas o practicará las que considere necesarios. Practicadas las pruebas, se concederá un término de cinco (5) días hábiles para que el investigado haga sus alegaciones verbales o escritas. Cumplido este procedimiento, el Consejo de Administración decidirá si impone o no la sanción prevista en el Reglamento por medio de Resolución contenida en el acta firmada por el Administrador en su condición de secretario, que será notificada personalmente al propietario y/o usuario investigado. Si éste no se notifica personalmente, la notificación se hará enviándole copia por correo certificado a la dirección registrada en la Administración y se fijará una copia en la Oficina de la Administración por el termino de cinco (5) días hábiles. La persona afectada con la sanción podrá interponer recurso de reposición contra la resolución dentro de los cinco días hábiles siguientes a la notificación.”

El procedimiento antes descrito se traduce de manera sintetizada así:

- El Consejo de administración de oficio o a petición de parte inicia la investigación.
- La administración cita al investigado para que rinda descargos: Al respecto nunca existió citación a Mundial Seguros para que rinda descargos con motivo de los hechos que se endilgan de conformidad con el informe de seguridad que se remitió junto con la imposición de la multa.
- Si el propietario o usuario no atiende la citación, la administración por escrito le comunicará los hechos y le concederá 3 días para que presente descargos con las pruebas: Se itera nunca se agotó este procedimiento.
- Se practicarán las pruebas y dentro de los 5 días el investigado debe rendir sus alegaciones finales: Nunca existió un procedimiento en donde se garantice el derecho de defensa de mi mandante. Por el contrario, tan solo se aportó un informe de seguridad con fotografías que en ninguna medida prueban una falta imputable a Compañía Mundial de Seguros.
- Finalmente, el Consejo decide si impone o no la sanción: Aquí brilla por su ausencia una decisión motivada en donde se analicen los hechos imputados en el informe de seguridad que se remitió junto con el cobro de la multa del 1 de septiembre de 2023 que aquí se discute. Por lo visto, se evidencia una sanción sin juicio previo, con violación de todas las garantías del derecho al debido proceso.
- El sancionado puede interponer reposición contra la Resolución de sanción dentro de los 5 días siguientes a la notificación de aquella: Se itera que no existió un proceso previo a la comunicación de las multas por presuntas infracciones cometidas en el mes de agosto de 2023, pues de manera errada la administración pretende pasar por alto el proceso sancionatorio que de manera obligatoria debe presidir la imposición de cada multa, ya que no podía entender que la errada Resolución de septiembre de 2022 la faculta para imponer las multas a futuro de manera indiscriminada. Máxime cuando en 2023 se atribuyen otros hechos que nunca fueron objeto de debate para emitir la ya mentada resolución.

Por todo lo anterior, ninguna discusión puede surgir ante el palmario desconocimiento del debido proceso derivado de la imposición de las multas por presuntas infracciones del mes de agosto de 2023. Lo dicho porque nunca se efectuó un requerimiento previo, tampoco se otorgó la posibilidad de rendir descargos y presentar pruebas. En otras palabras, se sancionó a mi mandante sin agotar el procedimiento dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal lo que se traduce en una clara violación del derecho fundamental al debido proceso. Estas irregularidades no pueden permitir que las sanciones (multas) tengan validez porque van en contra de los lineamientos legales y

principios que debe cumplir cualquier tramite sancionatorio.

C. Debido a que la comunicación del 1 de septiembre de 2023 se remitió por parte de la representante legal de la propiedad horizontal sin previa decisión del Consejo de administración, tampoco se satisface el requisito de que la decisión se adopte por autoridad competente

La comunicación fechada del 1 de septiembre de 2023 se remitió por parte de la representante legal de la propiedad horizontal e indica que por las presuntas infracciones cometidas en 11 días del mes de agosto de 2023 se remite cobro por un valor de \$10.651.740, esto porque se entiende erróneamente facultada por el Consejo de administración conforme a la Resolución del 28 de septiembre de 2022 que como ya se ha dicho no puede ser extensible para sostener o justificar multas a futuro y menos por hechos completamente diferentes. Luego la comunicación del 1 de septiembre de 2023 con el documento de cobro no puede surtir ningún efecto porque proviene de una decisión unilateral de la representante legal de la propiedad horizontal quien no es la autoridad competente para imponer multas y mucho menos sin un proceso previo, razón suficiente para que este Honorable Tribunal acceda a las pretensiones de la demanda.

Todas las razones anteriormente explicadas no dejan asomo de duda que el cobro de multas que fue comunicado el 1 de septiembre de 2023 viola completamente el debido proceso porque nunca se surtió el procedimiento previsto en el reglamento de propiedad horizontal y porque siendo una medida sancionatoria no podía vulnerar el derecho fundamental de defensa. Ahora también es necesario abordar otro tópico y es porque al margen de la evidente violación del derecho al debido proceso las sanciones comprometen otros derechos de mi mandante que no pueden ser desconocidos por los órganos de la propiedad horizontal, tales precisiones se concretan en los siguientes acápite.

2. LAS MULTAS NOTIFICADAS EL 1 DE SEPTIEMBRE DE 2023 SON UNA CLARA MUESTRA DE LA VULNERACIÓN DE DERECHO DE DOMINIO Y DE LA FINALIDAD MISMA DE LA COPROPIEDAD CON DESTINACIÓN COMERCIAL

Aun si en gracia de discusión se considerara que las multa impuesta por presuntas infracciones al reglamento de propiedad horizontal se encuentra avalada por la Resolución del 28 de septiembre de 2022 (que no lo es) aun así debe considerarse que a la administración y al Consejo de administración le está vedada la posibilidad de pretender que la Compañía Mundial de seguros no atienda a la totalidad de usuarios que llegan en búsqueda de la expedición de la póliza de SOAT, pues en efecto ni las presuntas contravenciones se cometen en áreas privadas sino que la limitación de atención de clientes va en contra del derecho de propiedad que ostenta mi representada en la Copropiedad y que siendo esta de destinación comercial, el ánimo de lucro consiste en una finalidad

válida que comporta este derecho que pretende ser desconocido con la coerción a través de sanciones.

A pesar de las inconformidades por presunta aglomeración de personas a las afueras del Edificio, la presencia de personas de alto perfil (sin que se explique qué significa dicho concepto) y el estacionamiento de vehículos a las afueras del Edificio Santa Mónica, debe decirse que primero no se ha probado que tales conductas sean imputables a dependientes de Mundial Seguros, y segundo si aún se llegara a probar que aquellas conductas corresponden a terceros en calidad de usuarios del sector asegurador pues de todas maneras coaccionar a mi mandante a través de la imposición de multas para que deje de recibir usuarios en su oficina 1003 de la copropiedad, sin lugar a dudas atenta contra el derecho de dominio que fue adquirido precisamente en una copropiedad con destinación comercial, precisamente parte de la finalidad de encontrarse en un complejo comercial comporta el beneficio económico derivado del tráfico de potenciales clientes. De lo contrario para el empresario no sería atractivo un lugar en donde no hay concurrencia de clientes y segundo un lugar en el que se encuentre prohibido o limitado la posibilidad de desarrollar las actividades de ventas.

En este apartado veamos las supuestas pruebas de las infracciones del mes de agosto de 2023 que motiva la multa por la cual se emitió cuenta de cobro:



Las anteriores fotografías se acompañaron al comunicado del 1 de septiembre de 2023 en el que se informa sobre la multa por \$10.651.740. Pero aquellas no dan cuenta de ninguna infracción por parte de Seguros Mundial, únicamente se evidencia personas en una zona pública que ni siquiera se tiene certeza de que acudan a las instalaciones de la aseguradora, pues nótese como en la primera imagen del 10 de agosto de 2023 los peatones se disponen a cruzar la calle y ello ni es contrario al reglamento de propiedad horizontal porque ocurre en zonas públicas y mucho menos es atribuible a mi mandante.

Encontrándonos en desarrollo de este ítem, vale la pena reseñar que en efecto el derecho de propiedad de los copropietarios del Edificio Santa Mónica PH, entre ellos Seguros Mundial, conlleva

o al menos eso se espera, un respeto por el libre ejercicio de la actividad comercial, máxime cuando aquella no ha incurrido en faltas y por el contrario se encuentra cumpliendo dentro de su objeto social con el deber de expedir las pólizas de SOAT sin restricción alguna. En efecto ya la Corte Constitucional se ha pronunciado al respecto en donde no queda asomo de incertidumbre sobre aquello que en este punto se ha afirmado, veamos:

*“A su vez, los principios orientadores de la ley de propiedad horizontal establecen que **dentro de la configuración de las propiedades destinadas a usos comerciales se debe procurar el respeto por los derechos económicos de los propietarios, comerciantes o empresarios y también establecer garantías mínimas para todas aquellas personas que puedan ser destinatarias de sus decisiones.** En este punto cabe mencionar que uno de los demandados en el caso bajo estudio es una Central de Abastos, un mercado mayorista de productos alimentarios que cumple una importante función de abastecimiento urbano y regional de alimentos. Al ser espacios abiertos al público, las plazas de mercado son escenarios en los que ocurren distintos tipos de intercambios comerciales y se desarrollan variedad de actividades amplifican el ejercicio de los derechos de las personas. En ellas, el espacio público y el privado se mezclan para acoger una suma de intereses particulares que, al unirse en un esfuerzo común por alcanzar metas de interés general, como el mantenimiento de un lugar seguro y pacífico en el cual adquirir alimentos y otros bienes básicos para la subsistencia de las personas, **necesitan de regulaciones que busquen proteger no sólo a quienes son copropietarios del lugar, sino también a todas aquellas personas que ingresen a sus instalaciones y puedan verse afectadas por las decisiones que adopte la administración,** así como por cualquier tipo de eventualidad que ocurra al interior de las mismas” (énfasis añadido) Corte Constitucional, Sentencia T-283 de 2020, MP Diana Fajardo Rivera.*

De lo anterior, se puede extraer dos importantes alcances, el primero es que los órganos de la propiedad horizontal no pueden pasar por alto los derechos económicos de los propietarios/empresarios porque precisamente la copropiedad con destinación comercial se supone es un ámbito seguro para la promoción y el ejercicio de las actividades mercantiles, no en vano es atractiva la idea de tener un punto de atención en un lugar como un centro de negocios y segundo no puede existir limitación en la atención de usuarios que acuden a la propiedad horizontal en busca de un bien o servicio máxime si se trata de usuarios del sector asegurador que buscan la adquisición de un seguro obligatorio y con inminente función social, pues busca proteger a las víctimas de accidentes de tránsito. Luego la decisión de la administración o del Consejo de coaccionar a mi mandante para que restrinja la atención de aquellos usuarios no solo va en contra de lo que ha dicho la Corte, sino que además la expone a sanciones por parte de la Superintendencia Financiera por imponer barreras para la expedición del SOAT.

Pero además veamos cómo la Corte Constitucional y se cita pronunciamientos de aquella debido a que las Corte Suprema como máximo órgano de la jurisdicción ordinaria no ha dilucidado casos sobre la materia debido a que el asunto por su naturaleza se rige por el trámite del proceso verbal sumario que hace imposible el conocimiento de estos litigios en sede de casación. Pero entonces encontrando que existen diversos pronunciamientos en materia de tutela contra propiedades horizontales, se ha permitido definir los principios rectores de aquellas en el trámite sancionatorio y también el alcance de los derechos de los empresarios que hacen parte de la copropiedad. Revisemos entonces que se ha dicho frente a las propiedades con destinación comercial:

*“En relación con las propiedades horizontales de uso comercial, ha sostenido la Corte que **“son los derechos de propiedad, el ánimo de lucro, la libertad y el derecho al trabajo (arts. 58, 333, 25 y 26 C.P.) de quienes participan en la actividad comercial y los derechos y libertades de los visitantes (arts. 11-39 C.P.), los que en conjunto articulan la pieza singular de la realidad social, humana y urbana de los centros comerciales. Con más razones cuando, aparte de su función comercial, este tipo de superficies por la forma como se desarrollan las urbes, están llamadas a asumir unas responsabilidades consistentes con el significado que en términos de espacio privado pero a la vez público, representan para los ciudadanos e individuos, como entornos comunes para el ejercicio de derechos de toda índole, incluidos naturalmente los derechos fundamentales.***

*En suma, puede concluirse que las personas jurídicas organizadas bajo el régimen de propiedad horizontal están habilitadas legalmente para adoptar sus propios reglamentos que pueden incluir entre otros, normas de conducta, procedimientos para imponer sanciones y formas de resolución de conflictos. **Además, al hacer uso de la facultad sancionatoria, las propiedades horizontales deben respetar los derechos fundamentales de todas las personas que se puedan ver afectadas con sus decisiones, en especial, los contenidos mínimos del debido proceso, sin distinguir entre copropietarios, moradores usuarios o transeúntes, según se trate de inmuebles destinados a vivienda o a uso comercial.**” (énfasis añadido) Corte Constitucional, Sentencia T-283 de 2020, MP Diana Fajardo Rivera*

Entonces de lo antes reseñado igualmente se puede extraer dos importantes aspectos; primero, que el derecho de propiedad, el ánimo de lucro, libertad y trabajo del empresario junto con los derechos de los visitantes son núcleos esenciales de los centros comerciales o centros de negocios, como se les quiera denominar. Es decir que, si el reglamento de propiedad horizontal o la interpretación que de aquel realicen los Consejos de administración u órgano competente para imponer sanciones va en contra de aquellos postulados, sin duda se desconoce la esencia misma de la copropiedad con destinación comercial y es más ni siquiera sería válida una interpretación que eliminara aquellos derechos. Segundo, que las propiedades horizontales están obligadas a

respetar los derechos fundamentales de todos aquellos que puedan verse afectados con sus decisiones, en especial el debido proceso.

En línea con lo antes expresado, no es válido ni medianamente racional que se pretenda limitar el derecho de propiedad y el ánimo de lucro que puede ejercer Seguros Mundial como derechos válidos derivados de su condición de copropietario de Santa Mónica PH. y mucho menos se podría limitar su derecho a ejercer libremente el comercio cuando su actividad es reglada por ley y vigilada y por la Superintendencia Financiera de Colombia, quien podría imponer sanciones a la compañía aseguradora que limitara la atención de usuarios que acuden con la finalidad de que se les expida las pólizas de SOAT, como se precisará en extenso más adelante.

Pero además no queda asomo de duda de aquello que se mencionó pormenorizadamente en los anteriores acápite y es la obligación y no mera facultad de los órganos competentes de la propiedad horizontal de respetar los derechos fundamentales, en especial el debido proceso como pieza angular para que las decisiones sancionatorias que adopten puedan predicarse como válidas. De lo contrario, existe una evidente nulidad absoluta de la sanción porque aquella o cumple con el trámite preestablecido por el mismo reglamento de propiedad horizontal y además porque contraría un derecho fundamental de raigambre constitucional y convencional. Así las cosas, la sanción impuesta con violación del debido proceso no goza de validez y por ende ningún efecto puede emanar de aquella.

3. LAS MULTAS NOTIFICADAS EL 1 DE SEPTIEMBRE DE 2023 CONSTITUYEN UNA EVIDENTE LIMITACIÓN AL EJERCICIO DEL OBJETO SOCIAL DE COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS Y LA EXPONE A SANCIONES ADMINISTRATIVAS

En este punto se debe llamar la atención del Honorable Tribunal arbitral en la medida en que las multas comunicadas el 1 de septiembre de 2023 aunque erradamente se soportan en la Resolución del 28 de septiembre de 2022 (que como ya vimos no tienen identidad de supuestos fácticos) pretenden atribuir a mi mandante la aglomeración de personas y vehículos de usuarios de los servicios de venta de pólizas de SOAT que acuden a la sucursal de Mundial Seguros en el Edificio Santa Mónica y que la coerción que intentan ejercer tiene como finalidad que no se atienda al público en la oficina 1003 y que se dirija a los usuarios con corredores de seguros para la venta del seguro. Esta posición no solo es violatoria del legal y correcto ejercicio del objeto social de la Compañía Mundial de Seguros, sino que acatarla le impondría graves sanciones por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia como entidad que ejerce su vigilancia y quien puede imponerle sanciones por la negativa a vender el SOAT.

Conforme con lo anterior, no puede olvidarse que mi mandante es una aseguradora de las que está autorizada para vender las pólizas de seguro obligatorio de accidentes de tránsito que no es un seguro cualquiera sino una tipología de seguro con eminente función social porque busca amparar a las víctimas de accidentes de tránsito tal como indica el artículo 192 del Estatuto Orgánico del

Sistema Financiero, debido a que todo automotor debe contar con un seguro obligatorio de daños corporales causados a personas en accidentes de tránsito, Y LAS ASEGURADORAS DEBEN OTORGAR TAL SEGURO, veamos:

*“1. **Obligatoriedad.** Para transitar por el territorio nacional todo vehículo automotor debe estar amparado por un seguro obligatorio vigente que cubra los daños corporales que se causen a las personas en accidentes de tránsito. Quedan comprendidos dentro de lo previsto por este numeral los automotores extranjeros en tránsito por el territorio nacional. **Las entidades aseguradoras a que se refiere el artículo 196 numeral 1o. del presente estatuto estarán obligadas a otorgar este seguro**”.* (énfasis añadido).

Ahora es cierto y así se registra en el certificado de existencia y representación legal de mi mandante que su objeto social se dirige al sector asegurador, pero además consta en el certificado expedido por la Superintendencia financiera que aquella se encuentra autorizada para la venta de seguros en el ramo de SOAT:

RAMOS: Resolución S.B. No 5148 del 31 de diciembre de 1991 Automóviles, Aviación, Corriente débil, Cumplimiento, Estabilidad y Calidad de la vivienda nueva, Incendio, Lucro cesante, Manejo, Montaje y rotura de maquinaria, Responsabilidad civil, riesgos de Minas y Petróleos, **Seguro Obligatorio de Accidentes de Tránsito**, Semovientes, Sustracción, Terremoto, Todo riesgo para contratistas, Transporte, Vidrios.
Resolución 0462 del 16 de abril de 2015, revoca la autorización concedida a la Compañía Mundial de Seguros S.A. para operar el ramo de Seguros de Semovientes.
A raíz de la fusión, los ramos de: Accidentes personales, colectivo de vida, vida grupo, educativo, autorizados mediante la resolución 5148 del 31 de diciembre de 1991 a la "COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS DE VIDA S.A.", fueron tomados por la absorbente COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A. Sigla "MUNDIAL DE SEGUROS".

Entonces se debe decir que se encuentra acreditado que Mundial está autorizada para la venta del seguro SOAT, entonces como autorizada para dicha venta es claro que utiliza las instalaciones del local 1003 ubicado en el Edificio Santa Mónica para el desarrollo de las actividades propias de su objeto social. Así las cosas, la comunicación por medio de la cual se comunica las multas por presuntos hechos de agosto de 2023 desconoció abiertamente la imposibilidad de la aseguradora de restringir la circulación o acceso al Edificio de terceras personas que requieran la expedición del SOAT, por expreso mandato legal del ya citado artículo 192 del EOSF pero además también por disposición expresa del artículo 9 de la Ley 2161 de 2021:

*“Artículo 9. Las compañías de seguros que tienen autorizado el ramo del Seguro Obligatorio de Accidentes de Tránsito SOAT, **tienen la obligación de expedir en todo el país, la póliza para el vehículo que lo requiera, de no hacerlo la Superintendencia Financiera de Colombia, investigara y sancionara a las compañías de seguros autorizadas que no expidan el Seguro Obligatorio de Accidentes de Tránsito (SOAT)**.”* (Énfasis propio)

La citada disposición es clara en indicar que las aseguradoras tienen LA OBLIGACIÓN, es decir no es ni facultad, ni opción, sino un verdadero mandato de expedir el SOAT so pena de las sanciones que imponga su autoridad de vigilancia. Entonces cabe preguntarse ¿Es plausible que por cumplir los caprichos de la administración de la propiedad horizontal en evitar la mala imagen que genera la presunta aglomeración, mi representada se exponga a sanciones por parte de la Superintendencia Financiera?, ¿Es posible que mi representada dirija a los usuarios a lo que denomina “sus corredores de seguros” para evitar que los usuarios acudan a la oficina 1003? La respuesta es NO.

Frente al primer interrogante entonces nos preguntamos ¿si mi mandante evita la atención de los usuarios en la sucursal del Edificio Santa Mónica, acaso la propiedad horizontal responderá por las sanciones pecuniarias que le imponga la Superintendencia Financiera? ¿igualmente responderá por los perjuicios económicos que pudiera derivarse de otro tipo de sanciones como la revocación de la autorización para el ramo de seguro obligatorio de accidentes de tránsito?

Frente al segundo interrogante se debe precisar que la supuesta alternativa no solo es errada, sino que implicarían para mi representada el incumplimiento de una obligación legal, dado que es desacertado y jurídicamente incorrecto aducir que mi representada tiene “sus corredores de seguros”, pues tales intermediarios son absolutamente autónomos e independientes y no están vinculados a la aseguradora de ninguna manera, por lo que, entre aquellos y mi procurada no existe relación de dependencia, mandato o representación. Luego como no existe relación de dependencia con mi mandante, ni los corredores de seguros son empleados de la aseguradora que permitan satisfacer la necesidad de los usuarios de adquirir el seguro mal haría el personal de Compañía Mundial de la sucursal del Edificio Santa Mónica-Cali, en negarse a emitir las pólizas y remitirlos a instalaciones de corredores que realizan su actividad de manera autónoma y su relación comercial no beneficia a Mundial en iguales términos que los negocios aseguraticios que son ajustados en su misma sucursal, siendo este beneficio económico o ánimo de lucro totalmente compatible con el derecho de dominio en una copropiedad con destino comercial.

A fin de sustentar que la posición de mi mandante en donde se expresa que no puede negarse a vender el SOAT no es una situación caprichosa sino con verdadero asidero jurídico, se relaciona algunos antecedentes en donde la Superintendencia Financiera de Colombia ha sancionado a sociedades aseguradoras por incumplir este mandato legal, veamos:

- **Resolución 0094 de 2005 expedida por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera):** En la Resolución se impone una sanción pecuniaria a Liberty por supeditar la venta de SOAT a un cronograma de atención.
- **Resolución 0095 de 2005 de la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera):** En esta Resolución se impone una sanción pecuniaria a la gerente de la sucursal

de Liberty en Pereira debido a que la sucursal no expedía las pólizas SOAT sin restricción, pues solo lo hacía en determinados días.

Los hechos que motivaron la sanciones antes referidas fueron las siguientes declaraciones:

"1. Declarante: Carlos A. Gómez. Identificado con cédula de ciudadanía No. 10267209 de Manizales, le fue negada la expedición del SOAT, y declaró: "En la sucursal de Liberty estuve para comprar el soat para mi moto. La señorita que me atendió me dijo que solo vendían de acuerdo al cronograma y que ese día no expedía la compañía".

2. Declarante: Oscar Patiño. Identificado con cédula' de ciudadanía No. 18512749 de Dos Quebradas. Le fue negada la expedición del SOAT y declaró: "Fui a Liberty a comprar el soat de mi moto y no lo vendieron por no ser día de turno". A la pregunta "INDIQUE SI LE FUE EXPEDIDO EL SEGURO. EN CASO NEGATIVO, SEÑALE LAS RAZONES POR LAS CUALES NO SE LE EXPIDIÓ LA POLIZA", el señor Patiño contestó: "No lo expiden, solo los días del cronograma".

3. Declarante: Ervin Edo. Arboleda. Identificado con cédula de ciudadanía No. 10.001.820 de Pereira. Le fue negada la expedición del SOAT y declaró: "En la aseguradora Liberty sólo venden soat para motos cuando es el turno".

Conforme a lo anterior se requirió a Liberty y en su defensa adujo que se organizó la programación de un cronograma de atención a fin de asegurar la debida atención de acuerdo con la capacidad física de las personas que atienden en la sucursal. De manera concreta parte de sus defensas fueron que:

*"La obligatoriedad en la expedición debe ser entendida como el no RECHAZO DEFINITIVO en la expedición, no como la no aceptación temporal del riesgo por razones internas de cada sucursal que deben ser analizadas y aceptadas en forma razonable y lógica por la entidad de control al momento de analizar las presentes explicaciones y como son a saber: **la definición de acuerdos de industria para la atención de la comunidad** y la posibilidad de indagar sobre la legitimidad del interés asegurable que le asiste al comprador del seguro, combatiendo de esta forma el fraude que pulula en este ramo y **muchas otras razones como la capacidad física de expedición de las personas que atienden la expedición del seguro y la participación de la compañía en la industria del SOAT.***

*"Para el caso de nuestra sucursal Pereira, acordamos con las restantes compañías que operan el producto en la plaza, adoptar un mecanismo de expedición soportado en **cronograma de atención al público**, de tal suerte que*

se garantizara la expedición permanente del seguro a los usuarios en dicha ciudad, cronograma que venía cumpliéndose en forma satisfactoria, siendo aceptado por la comunidad como una herramienta de servicio y no de EVASION (sic) (...)" (énfasis añadido)

Como se puede observar las defensas de Liberty en aquel evento correspondería a aquello que la propiedad horizontal pretende que adopte Seguros Mundial. Sin embargo, estas defensas no fueron suficientes para tener por justificada la no expedición del SOAT y finalmente se emitió la sanción respectiva por los argumentos que se precisaron así:

"Violación a lo dispuesto en el inciso 3°, numeral primero del artículo 192 de Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, en concordancia con lo preceptuado por el numeral 3.1.1 del capítulo segundo, título sexto de la Circular Básica Jurídica 007 de 1996, modificado por la Circular Externa 052 de 2002 expedida por esta Superintendencia.

Las citadas normas imponen a las aseguradoras autorizadas para explotar el Seguro Obligatorio de Daños Corporales Causados a las Personas en Accidentes de Tránsito, y en consecuencia, a las personas que detentan la calidad de administradores de las mismas, la obligación de expedir las pólizas a todas las personas interesadas en la suscripción del mismo, en razón de la obligatoriedad de este seguro.

En efecto, el inciso 3° del artículo 192 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero advierte que: "Las entidades aseguradoras a que se refiere el artículo 196 numeral 1 del presente estatuto estarán obligadas a otorgar este seguro".

*Adicionalmente, la Superintendencia Bancaria, mediante Circular Externa 052 de 2002, incorporada en el Título Sexto, Capítulo Segundo de la Circular Básica Jurídica 007 de 1996, numerales 3.1.1 y 3.1.2, instruye en forma precisa a las aseguradoras sobre el particular, haciendo énfasis en que **"cualquier conducta directa o indirectamente tendiente a rechazar la expedición del seguro resulta contraria a la normatividad vigente, y por ende constituye una práctica ilegal, sin que exista excepción alguna** o posibilidad de restricción en consideración a aspectos tales como: la clase de vehículo a asegurar, el sitio del territorio nacional por el cual transite, la presentación de documentos no exigidos por la ley, **y/o la existencia de condiciones administrativas impuestas directamente por la compañía aseguradora.***

De acuerdo con el informe de visita identificado con el número 1387, y con base

en las declaraciones juramentadas de usuarios del precitado seguro obligatorio en la ciudad de Pereira, esta Superintendencia pudo establecer que la Sucursal ubicada en dicha ciudad de la Compañía LIBERTY SEGUROS S.A., y, en consecuencia, la persona que obra como su gerente, han instituido prácticas que tienden a evitar la imperativa aceptación y oportuna expedición del mencionado seguro para motocicletas (...)

“Al respecto cabe destacar que, tal como se señaló en el considerando segundo de la presente resolución, las aseguradoras autorizadas para ofrecer el Seguro Obligatorio de Daños Corporales Causados a las Personas en Accidentes de Tránsito se encuentran obligadas a otorgarlo a todas las personas interesadas en obtener su suscripción, teniendo en cuenta que en virtud de lo dispuesto en el precitado numeral 1º, artículo 192 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero “Para transitar por el territorio nacional todo vehículo automotor debe estar amparado por un seguro obligatorio vigente que cubra los daños corporales que se causen a las personas en accidentes de tránsito”.

Bajo el entorno normativo expuesto, la negativa o dilación injustificada en la expedición del SOAT por parte de una aseguradora autorizada para el efecto, es una conducta que infringe lo prescrito por el inciso 3º del numeral 1º del artículo anteriormente señalado según el cual, las aseguradoras autorizadas para ofrecer el seguro obligatorio de daños corporales que se causen en accidentes de tránsito " estarán obligadas a otorgar este Seguro.

De manera adicional, esta Superintendencia, mediante la Circular Externa 052 de 2002, incorporada en el Título Sexto, Capítulo Segundo de la Circular Básica Jurídica 007 de 1996, numerales 3.1.1 y 3.1.2, impartió a las entidades aseguradoras precisas instrucciones en materia de suscripción y expedición del mencionado seguro con el fin de evitar el empleo de prácticas discriminatorias y declaro que **"Las entidades aseguradoras que cuentan con autorización para la explotación del SOAT están obligadas, sin excepción, a aceptar y expedir dicho seguro obligatorio. En tal virtud, cualquier conducta directa o indirectamente tendiente a rechazar la expedición del seguro resulta contraria a la normatividad vigente, y por ende constituye una práctica ilegal.**

(...)

b. Restricción en la venta de SOAT en virtud de la existencia de turnos de atención al público.

De manera adicional, la doctora Giraldo señaló qué: '(...) la sucursal actualmente expide el mencionado seguro cumpliendo con el cronograma que fue acordado de

tiempo atrás con las compañías de seguros (...)"; cronograma que, por lo demás, limita la posibilidad de que los usuarios adquieran el seguro de manera ágil y expedita.

Lo anterior evidencia el hecho de que mientras la sucursal no se encuentre en turno de atención asignado, no expide el seguro a quien lo solicite, contrariando así el mandato legislativo consistente en que todas las compañías a las que se les hubieran autorizado el ramo SOAT deben de manera obligatoria expedirlo sin restricción alguna." (énfasis añadido)
(Resolución 0095 de 2005, Superintendencia Bancaria)

Como en extenso y necesariamente se reseñó es evidente que el alcance de las normas que obligan a las aseguradoras a expedir las pólizas de SOAT no admite ninguna justificación de índole administrativa como la asignación de turnos o cronogramas para atención de dicho ramo. Entonces salta a la vista que para la Superintendencia como entidad que ejerce la vigilancia, es inaudito que se impongan trabas a los usuarios en el proceso de adquisición de las pólizas. Por ende, si Seguros Mundial acogiera las erradas consideraciones de la administración o el Consejo de administración de la propiedad horizontal Santa Mónica, en efecto estaría incurriendo en prácticas ilegales, que en todo caso le acarrearían sendos perjuicios. Al respecto nótese como en las resoluciones citadas las multas fueron del siguiente tenor:

"ARTICULO PRIMERO: Imponer a la LIBERTY SEGUROS S.A., con Nit. N 860009988-0, una sanción pecuniaria en cuantía de Cien millones de pesos M/CT (\$100.000.000), en virtud de las infracciones descritas en la parte motiva de es providencia cometidas en las sucursales de Pereira, Barranquilla y Cali³."

"ARTICULO PRIMERO: Imponer a la Doctora SARÁ INÉS GIRALDO BUITRAGO, identificada con cédula de ciudadanía No. 38866906, Gerente de la Sucursal de Pereira de la Compañía LIBERTY SEGUROS S.A., una sanción pecuniaria en cuantía de un millón de pesos M/CTE (\$1.000.000), en virtud de las infracciones descritas en la parte motiva de esta providencia cometidas en la citada sucursal.(...)⁴"

Las sumas impuestas como sanción en dichas Resoluciones equivaldrían hoy en día a \$239.840.567 y \$2.398.406 de acuerdo con la indexación correspondiente. De tal suerte que, es imposible que Seguros Mundial se exponga a dichos riesgos económicos cuando ya de entrada se conoce que la postura de la entidad de vigilancia es que por ningún motivo se puede limitar o restringir la venta del seguro obligatorio de accidentes de tránsito so pena de incurrir en actuaciones contrarias a la ley.

³ Resolución 0095 del 18 de enero de 2005, Superintendencia Bancaria.

⁴ Resolución 0095 del 18 de enero de 2005, Superintendencia Bancaria.

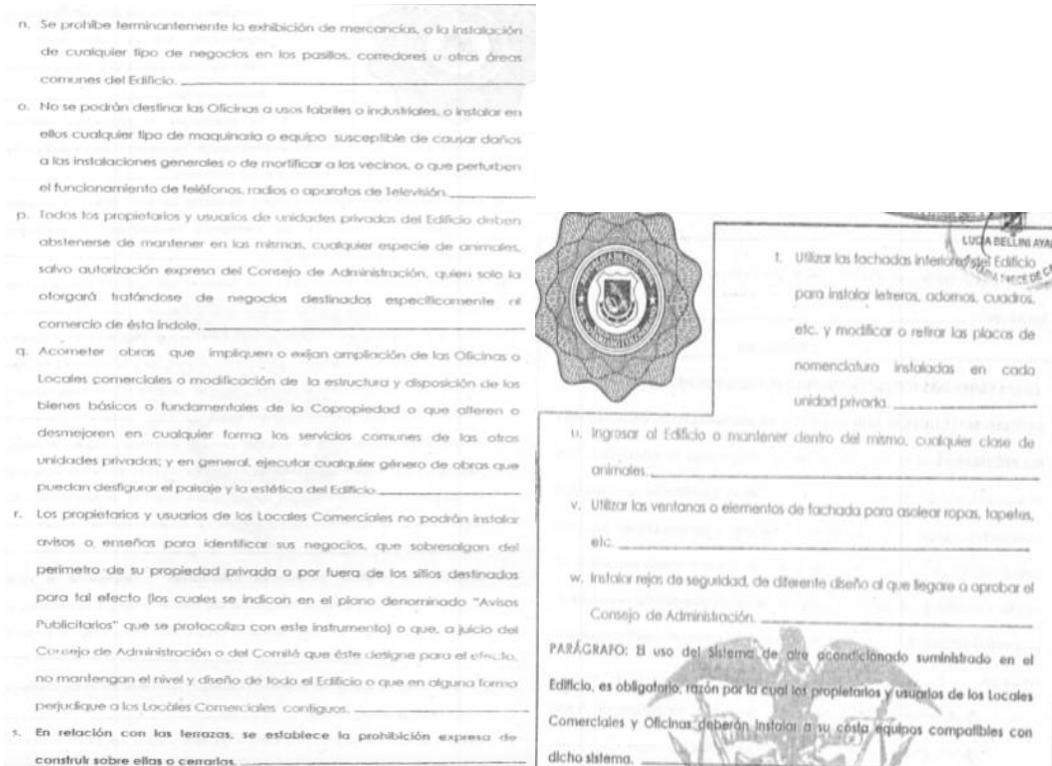
4. LA IMPOSIBILIDAD DE IMPONER LA SANCIÓN DEBIDO A LA FALTA DE TIPCIDAD DE LA CONDUCTA REPROCHADA Y LA DESPROPORCIONALIDAD DE AQUELLA

En este acápite no le quedará al Honorable Tribunal ninguna duda sobre las razones que tornan procedentes las pretensiones de la demanda. Lo anterior debido a que en materia sancionatoria el principio de legalidad tiene un importante rol y es asegurar que la conducta reprochada se encuentre previamente tipificada, en este caso en el Reglamento de propiedad horizontal. Sin embargo de la lectura de aquel no se encuentra dentro de las infracciones los hechos que se reprochan a mi mandante. Pero además, la sanción de multa comunicada el 1 de septiembre de 2023 no atiende al reglamento de la copropiedad porque nunca valoró la intencionalidad, el daño causado y la proporcionalidad respecto a los hechos. Luego estos planteamiento cierran los sendos yerros que sustentan la impugnación de la multa impuesta a Seguros Mundial.

Como primer aspecto de este tópico se demostrará como una vez vista la comunicación del 1 de septiembre de 2023 y el informe de seguridad, de donde entendemos salen los hechos que se pretende imputar a mi mandante, se puede extraer sin lugar a dubitaciones que hay un claro desconocimiento del principio de legalidad en su esfera de la necesidad de tipicidad. Lo anterior, comoquiera que, no existe en el Reglamento de propiedad horizontal la previsión de dichas conductas como obligaciones de no hacer que representen el marco de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias conforme al capítulo XIII del Reglamento de propiedad horizontal. Para todos los fines pertinentes es menester acudir al artículo 52 del reglamento en donde se estipulan las obligaciones de no hacer:

ARTÍCULO 52. - PROHIBICIONES. Los propietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas en el Edificio, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiere perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes, o pusiere en peligro la seguridad, solidez o salubridad de la edificación. En especial, deberán tenerse en cuenta las prohibiciones específicas que se indican enseguida, las cuales implican obligaciones de **NO HACER**:

- a. Enajenar, o conceder el uso de las unidades privadas para usos distintos a los autorizados por la Ley y por este Reglamento.
- b. Destinar las unidades privadas para fines distintos a los contemplados para cada una de ellas en este reglamento, contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o prohibidos por las leyes o autoridades.
- c. Sustener en los muros estructurales y techos, cargas o pesos excesivos, introducir en ellos maderos o hacer huecos y en general, ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de la edificación o afecte la presentación del Edificio o vaya contra el derecho de los demás.
- d. Perturbar la tranquilidad de los ocupantes y visitantes con ruidos o bullicios, excesivos y conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión.
- e. Acometer obras que impliquen modificaciones internas, sin el lleno de los requisitos legales y de los establecidos en este Reglamento o que comprometan la seguridad, solidez o salubridad de la edificación o disminuyan el aire o la luz de los demás bienes privados.
- f. Se prohíbe a los propietarios elevar nuevos pisos o hacer obras que perjudiquen la solidez o seguridad de la edificación, tales como excavaciones o sótanos.
- g. Pintar de diferente color los muros exteriores de las Oficinas y Locales Comerciales y modificar los elementos horizontales o verticales constitutivos de las fachadas.
- h. Ejecutar cualquier acto u obra que atente o desfigure la fisonomía del Edificio.
- i. Obstar u obstaculizar los pasajes, escaleras, estacionamientos, andenes, zonas de circulación y demás áreas que sirven para la locomoción de personas o automotores de manera que se dificulte el cómodo paso o permanencia de las personas usuarias.**
- j. Introducir al Edificio o a su unidad privada cemento, ladrillos u otros materiales de construcción, sin contar con la debida autorización de los Organos de Administración Comunal, para la realización de la respectiva obra por fuera de las exigencias establecidas en el presente reglamento.
- k. Introducir al Edificio sustancias inflamables o explosivas o que representen peligro para la integridad del mismo o de sus ocupantes o materias primas y sustancias ilícitas o armas con las cuales se pueda causar daño a las personas.
- l. Arrojar cualquier clase de objetos, basuras o desperdicios a las áreas o zonas de propiedad común.
- m. Usar los bienes comunes para instalar en ellos ventas, negocios o como lugares de estacionamiento de coches.



Como se ve ninguno de los literales del artículo 52 del reglamento se enmarca en las conductas que se pretende atribuir a Seguros Mundial. Incluso si se analiza el literal (i) que la administración considera como la obligación incumplida conforme a la Resolución de 2022 (inaplicable para el caso) ni siquiera bajo ese entendido se trata de similares supuestos fácticos, veamos:

“ARTÍCULO 52. - PROHIBICIONES. Los propietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas en el Edificio, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiese perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes, o pusiere en peligro la seguridad, solidez o salubridad de la edificación. En especiales, deberán tenerse en cuenta las prohibiciones específicas que se indican en seguida, las cuales implican obligaciones de NO HACER:

(...)

(i) *Obstruir u obstaculizar los pasillos, escaleras, estacionamientos, andenes, zonas de circulación y demás sitios que sirvan para la locomoción de personas o automotores de manera que se dificulte el cómodo paso o permanencia de las personas en el edificio.”*

De la textualidad del propio reglamento se extrae que son los propietarios y todas las personas que ocupen las unidades privadas que incurra en algún de las obligaciones de no hacer quien deberá afrontar la sanción, claro está previo proceso. Pese a ello los actos violatorios del reglamento que se pretende atribuir a Mundial se sintetiza que (i) la presunta obstaculización de espacios NO es causada por personal adscrito o vinculado a la compañía; (ii) por lo mismo, el flujo de TERCEROS que acuden al Edificio NO es controlable por parte de la aseguradora; y (iii) los problemas de parqueo en la zona externa del edificio no es objeto de control por parte de Mundial, sino de la autoridad de tránsito y (iii) como se vio en párrafos anteriores por razones legales, mi representada

tiene la obligación expresa de emitir todos los Seguros de Accidentes de Tránsito (en adelante SOAT) que le sean solicitados, sin poder negarse a la expedición de los mismos.

Pero además a la administración ni a la propiedad horizontal le corresponde imponer la sanción en contra de Mundial por cuanto **(i)** el lugar de donde se predica la inconformidad, en realidad, hace parte del espacio público, por lo que a la administración ni a mi mandante le corresponde limitar el uso de dichos espacios; **(ii)** los hechos que fundamentan la inconformidad son hechos de terceros, de ciudadanos, que están por fuera del control de Mundial.

En efecto, es evidente que el tránsito o circulación de terceras personas al interior de la PH es un factor exógeno a mi procurada, pues dado que la aseguradora no puede imponer límites para la expedición del SOAT (como ya se explicó), la circulación o tránsito de los usuarios que obligatoriamente requieren el seguro corresponde a un hecho externo, que, por lo mismo, es ajeno a su control, pues evidentemente, en ningún escenario la compañía ejerce ni puede ejercer dirección o gobierno sobre los actos de terceras personas, que por tanto no puede evitar ni resistir.

De lo anterior, entonces, se concluye que evidentemente la supuesta obstrucción que da paso a la sanción infundadamente impuesta, **NO ES COMETIDA POR LA ASEGURADORA NI POR EL PERSONAL A SU CARGO**, sino por terceras personas, a quienes se insiste, no puede impedirseles la venta del seguro obligatorio. En tal virtud, no puede imponérsele una sanción a la aseguradora por actos que ella no ha desplegado, y que, por lo mismo, no le pueden derivar en la atribución de un presunto incumplimiento que nunca ha ejecutado.

Ahora, lo que debe reiterarse, es que la aseguradora no puede regular dicho flujo o tránsito de personas, no por una decisión o postura arbitraria, sino porque legalmente tiene la obligación de expedir tantos SOAT como le sean requeridos, de manera que, si por factores externos -que tampoco puede controlar- se ha incrementado la venta de este seguro obligatorio, la compañía no cuenta con más alternativa que proceder con la emisión de la póliza, como se lo impone la ley.

Aun al margen de todo lo dicho, es evidente que para imponer la multa comunicada el 1 de septiembre de 2023 debía el órgano de administración garantizar el debido proceso y previo a emitir una sanción o al menos con mirar a morigerar los efectos de aquella, debía atender (i) a la intención del presunto agravio, (ii) a la intensidad de la infracción y (iii) a la intensidad el daño ocasionado, tal como dispone el artículo 60 de la ley 675 de 2001 que textualmente indica:

*“Artículo 60.- Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración, cuando se haya creado y en el reglamento de propiedad horizontal se le haya atribuido esta facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. **Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias***

atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.”

Como se observa la expresión DEBERÁ comporta un verdadero mandato de obligatorio cumplimiento, pues se aparta de la acepción facultativa como podrá, entonces es indiscutible que las medidas sancionatorias deben ser proporcionales y atender a la gravedad de la infracción y daño causado. Por lo visto estos dos parámetros en nada se consultaron por parte de la representante legal de la propiedad horizontal para comunicar la imposición de la multa mediante documento del 1 de septiembre de 2023 y mucho menos por el Consejo de administración cuando emitió la Resolución del 28 de septiembre de 2022, pues de lo contrario habrían razonado que era imposible imponer sanciones de manera objetiva sin detenerse a pensar en que nunca existió lesión a derechos comunes y que por ende tampoco se ha verificado un daño, más allá de la incomodidad que pudiera causar ver a personas esperando su turno para ser atendidas, pero que de todas maneras ello no constituye un daño capaz ser sancionado a través de multas.

De haberse detenido a analizar lo que obligatoriamente impone la norma habría concluido que no ha existido por parte de Seguros Mundial intencionalidad en el acto reprochado, porque recuérdese que tales actos de presunta aglomeración no son realizados por dependientes de la aseguradora sino por usuarios que acuden a la misma propiedad horizontal en busca de los servicios comerciales ahí ofertados y además porque nunca ha sido intención de Mundial de causar malestar a los copropietarios ni órganos de dirección porque lo cierto es que su único “error” por el que hoy la censuran es cumplir su DEBER legal de expedir las pólizas de SOAT que demandan los usuarios.

Entonces puede entenderse proporcional que mientras las normas (artículo 192 del Estatuto orgánico del sistema financiero y artículo 9 de la Ley 2161 de 2021) obligan a Seguros Mundial a emitir las pólizas de SOAT y no imponer barreras administrativas como lo sería restringir la cantidad de usuarios a atender, manejar cronogramas para la venta, entre otras so pena de las sanciones que imponga la Superintendencia Financiera. Por otro lado, se encuentre una administración y un Consejo de administración que de espaldas a la regulación sobre el sector asegurador pretendan imponer su caprichosa voluntad de que se restrinja la atención a compradores del SOAT, cuando ello claramente vulnera el derecho de propiedad, el ánimo de lucro, el mismo deber de toda persona natural o jurídica de cumplir las leyes y por supuesto el debido proceso, porque de forma caprichosa se imponen sanciones cuando lo propio es que no se obstaculice el objeto social de mi representada.

Lo anterior incluso porque si mi mandante llegare a restringir la atención de usuarios tal como pretende los órganos de administración de la propiedad horizontal el riesgo al que se expone a Mundial de Seguros debería ser asumido por la misma propiedad horizontal quien debería asumir las sanciones pecuniarias que imponga la Superintendencia Financiera e incluso debería asumir el lucro cesante que se deriva de la no atención de usuarios que buscan la expedición de la póliza del

SOAT. Riesgos a los que evidentemente se opondrán pero que si esperan que de manera injustificada mi representante los asuma.

Finalmente, para cerrar este apartado se recuerda que, así como la Corte Constitucional ha reconocido la posibilidad de que los órganos competentes de la propiedad horizontal impongan sanciones, no es menos cierto que primero se debe respetar el debido proceso y segundo los correctivos deben tener relación con los hechos proscritos por el reglamento (nuevamente principio de legalidad- tipicidad) pero que además la sanción persiga un fin legítimo. Veamos de manera puntual lo que se ha dicho:

La jurisprudencia de esta Corporación ha reconocido la posibilidad de imponer sanciones a residentes por el incumplimiento de obligaciones previstas en la ley o los reglamentos de propiedad horizontal. En sintonía con ello, la normativa vigente (Ley 675 de 2001) autoriza el cobro de multas ante la inobservancia de obligaciones no pecuniarias:

*Empero, la adopción de correctivos debe guardar relación directa con los objetivos del régimen de propiedad horizontal y nunca puede considerarse como suficiente el simple hecho de que esté prevista en el manual de convivencia, aunque la Asamblea General goza de un amplio margen de apreciación al momento de aprobar los reglamentos internos. **En otras palabras, toda sanción demanda parámetros de razonabilidad de tal manera que persiga un fin legítimo, sea idónea para su realización y no se refleje como desproporcionada en términos de costo-beneficio.** (énfasis añadido) (Corte Constitucional, Sentencia C-328 de 2019, MP Cristina Pardo Schlesinger)*

El anterior apartado permite concluir que en efecto en este caso las multas impuestas no persiguen un fin legítimo porque no se ha mostrado primero que exista un daño o al menos inminente daño que deba ser evitado; Segundo, el fin perseguido es meramente caprichoso (evitar la mala imagen en la copropiedad); Tercero, se juzgado injustificadamente por hechos cometidos por terceros que no son dependientes de Seguros Mundial; Cuarto, se pretende que mi representada incumpla las normas que le obligan a vender el SOAT a todos los usuarios que se lo requieran; y Quinto, no existe ningún costo beneficio en las multas impuestas porque eventualmente que mi mandante aceptara negar o restringir la atención de usuarios le implicaría un riesgo de cuantiosas multas por parte de la Superintendencia Financiera y un lucro cesante que deberá ser asumido por la propiedad horizontal.

Como corolario de lo anterior no cabe duda de que en este caso tanto la multa comunicada el 1 de septiembre de 2023 como la sanción impuesta en la Resolución del 28 de septiembre de 2023 están afectadas de nulidad absoluta por la ilegalidad en el procedimiento y porque terminan imponiendo a Seguros Mundial una conducta contraria a la ley al constreñirla a restringir el acceso o atención a los usuarios que requieran la expedición de pólizas de SOAT.

Tanto la comunicación del 1 de septiembre de 2023 como la Resolución en la que aquella pretende fundarse están afectadas de nulidad absoluta por omitir una solemnidad prevista en el mismo reglamento de propiedad horizontal (artículo 58 procedimiento para la aplicación de sanciones) y además porque omite el debido proceso como solemnidad propia de todo trámite sancionatorio incluso ejercido por particulares. Además de un evidente objeto ilícito sea en los términos del artículo 1519 del Código civil que dispone “**Hay un objeto ilícito en todo lo que contraviene al derecho público de la nación.** Así, la promesa de someterse en la república a una jurisdicción no reconocida por las leyes de ella, es nula por el vicio del objeto” o incluso en los términos del artículo 899 del C.Co. que dispone “será nulo absolutamente el negocio jurídico en los siguientes casos: 1) **Cuando contraría una norma imperativa**, salvo que la ley disponga otra cosa; 2) Cuando tenga causa u objeto ilícitos, y 3) Cuando se haya celebrado por persona absolutamente incapaz.”

Es evidente que la comunicación del 1 de septiembre y la Resolución en que presuntamente se funda contrarían normas imperativas, es decir aquellas de las que no es posible sustraerse a lo que obliga o prohíbe. En este caso a lo dispuesto en el artículo 192 del Estatuto orgánico del sistema financiero y artículo 9 de la Ley 2161 de 2021 que OBLIGAN a Seguros Mundial a emitir las pólizas de SOAT y no imponer barreras administrativas como lo sería restringir la cantidad de usuarios a atender y que tal como quedó decantado en acápites anteriores incluso se encuentra con antecedentes sancionatorios por parte de la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera) que han explicado que la obligación reseñada en los artículos anteriores no admite ninguna excepción, no puede por ningún motivo negarse la expedición del SOAT dada su función social, de lo contrario se incurre en una infracción de las normas que regulan la materia.

Por lo anterior, ninguna validez puede predicarse de decisiones que sancionan a mi mandante por cumplir con las normas, y por ende coaccionarla para que deje de atender usuarios que requieren el SOAT comporta un claro objeto ilícito porque promueve o propende por el desconocimiento de las normas imperativas a las que se encuentran ceñidas las aseguradoras que como Seguros Mundial tienen autorización de la superintendencia Financiera para operar el ramo de seguros obligatorios de accidentes de tránsito. Así las cosas, no puede permitirse que se desate ningún efecto de aquellas multas con evidente sustento contrario a nuestra legislación.

VII. PROCEDIMIENTO

El procedimiento que se debe seguir es el previsto en la Ley 1563 de 2012, y en el artículo 390 del Código General del Proceso.

VIII. COMPETENCIA Y CUANTÍA

De acuerdo con el pacto arbitral concertado mediante escritura pública número 4.520 de 28 de

noviembre de 2008, de la Notaría Trece del Círculo de Cali, y lo previsto en la Ley 1563 de 2012, el Tribunal deberá funcionar en el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali, y se sujetará al reglamento previsto en ese Centro, y designará un (1) árbitro que decidirá en derecho. El asunto es de menor cuantía, conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 1563 de 2012, en virtud de que el detrimento patrimonial no excede los 400 SMLMV.

IX. MEDIOS DE PRUEBA

Solicito respetuosamente se decreten como pruebas las siguientes:

1. DOCUMENTALES

- 1.1. Copia de la comunicación de fecha 11 de agosto de 2022 remitida por la administración del Edificio Santa Mónica Central a mi procurada.
- 1.2. Copia de la comunicación de fecha 29 de agosto de 2022 remitida por la administración del Edificio Santa Mónica Central a mi procurada.
- 1.3. Copia de las alegaciones escritas presentadas por Compañía Mundial de Seguros S.A.
- 1.4. Copia de la resolución de fecha 28 de septiembre de 2022, emitida por el Consejo de Administración del Edificio Santa Mónica Central.
- 1.5. Copia del recurso de reposición formulado por Compañía Mundial de Seguros S.A. en contra de la resolución de fecha 28 de septiembre de 2022.
- 1.6. Copia de la resolución de fecha 12 de octubre de 2022, emitida por el Consejo de Administración del Edificio Santa Mónica Central.
- 1.7. Copia de la comunicación del 1 de septiembre de 2023 en donde se informa de la imposición de multas por actos presuntamente desarrollados en el mes de agosto de 2023.
- 1.8. Fotografías que anexó la administración a la comunicación del 1 de septiembre de 2023.
- 1.9. Cuenta de cobro que remitió la administración el 1 de septiembre de 2023 por concepto de multas por actos presuntamente desarrollados en agosto de 2023.
- 1.10. Informe emitido por la empresa de seguridad de fecha 29 de agosto de 2023 que fue remitido por la administración a mi mandante a fin de sustentar presuntamente las

contravenciones en que ha incurrido en el mes de agosto de 2023.

- 1.11. Copia del certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria número 370-842944.
- 1.12. Copia de la escritura pública número 4.520 de 28 de noviembre de 2008, de la Notaría Trece del Círculo de Cali, por medio de la cual se constituyó el reglamento de propiedad horizontal.
- 1.13. Copia del derecho de petición presentado ante la Superintendencia Financiera de Colombia, con su respectiva constancia de radicación.
- 1.14. Resolución 0094 del 18 de enero de 2005 expedida por la superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera que impone sanciones por restricciones para la venta de SOAT).
- 1.15. Resolución 0095 del 18 de enero de 2005 expedida por la superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera que impone sanciones por restricciones para la venta de SOAT).

2. INTERROGATORIO DE PARTE

- 2.1. Comedidamente solicito se cite al representante legal de la copropiedad Edificio Santa Mónica Central, a fin de que absuelva el interrogatorio que se le formulará frente a los hechos de la demanda, relacionados con el procedimiento sancionatorio surtido, las razones de investigación aducidas, las sanciones impuestas, y en general, frente a todos los argumentos de hecho y de derecho expuestos en este escrito.

3. DECLARACIÓN DE PARTE

- 3.1. En virtud de lo establecido en el artículo 198 del C.G.P., solicito se decrete la declaración de parte del representante legal de Compañía Mundial de Seguros S.A., a fin de que sea interrogado sobre los hechos relacionados con el proceso. Especialmente sobre el proceso sancionatorio seguido, que informe si la multa comunicada el 1 de septiembre de 2023 fue objeto de proceso previo, y en general de todos los hechos en que se funda esta demanda.

4. TESTIMONIALES

- 4.1. Sírvase citar y hacer comparecer a la doctora **INGRID ALEXANDRA TOBÓN RODRÍGUEZ**, en calidad de Director de Operaciones de la aseguradora, quien puede ser citada en la dirección electrónica itobon@segurosmondial.com.co, para que declare sobre el

requerimiento previo efectuado a la compañía en el año 2022 y las actuaciones adelantadas; las comunicaciones sostenidas con la administración del edificio; las peticiones y autorizaciones elevadas ante la Superintendencia Financiera de Colombia; el trámite sancionatorio; las medidas adoptadas, si existió requerimiento previo a la multa comunicada el 1 de septiembre de 2023, y sobre los demás aspectos que resulten relevantes, relacionados con los hechos y fundamentos esbozados.

4.2. Sírvase citar y hacer comparecer a la doctora **PAOLA ANDREA LOAIZA OCAMPO**, en calidad de Gerente de Sucursal, quien puede ser citada en la dirección electrónica paloaiza@segurosmondial.com.co, para que declare sobre el requerimiento previo efectuado a la compañía y las actuaciones adelantadas; las comunicaciones sostenidas con la administración del edificio; las peticiones y autorizaciones elevadas ante la Superintendencia Financiera de Colombia; el trámite sancionatorio; las medidas adoptadas, si existió requerimiento alguno previo a la imposición de la multa comunicada el 1 de septiembre de 2023, los hechos en que se funda y sobre los demás aspectos que resulten relevantes, relacionados con los hechos y fundamentos esbozados.

4.3. Sírvase citar y hacer comparecer al doctor **SANTIAGO ROJAS**, , quien puede ser citado en la dirección electrónica sroj@gha.com.co, para que declare sobre el requerimiento previo efectuado a la compañía y las actuaciones adelantadas; las comunicaciones sostenidas con la administración del edificio; las peticiones y autorizaciones elevadas ante la Superintendencia Financiera de Colombia; el trámite sancionatorio; las medidas adoptadas, si existió requerimiento alguno previo a la imposición de la multa comunicada el 1 de septiembre de 2023, los hechos en que se funda y sobre los demás aspectos que resulten relevantes, relacionados con los hechos y fundamentos esbozados.

5. OFICIOS

5.1. Comedidamente ruego se oficie al **LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA**, debido a que se cumplió con lo dispuesto en el artículo 78 numeral 10 y el 173 del C.G.P., para la obtención de documentos sin lograr la consecución de los mismos, conforme se acredita con las pruebas documentales anexas, por ende solicito al despacho se sirva oficiar a la Superintendencia Financiera de Colombia, a las direcciones electrónicas super@superfinanciera.gov.co y notificaciones_ingreso@superfinanciera.gov.co, a efectos de que informe al despacho sobre: (i) la problemática social que atravesó y actualmente atraviesa el país respecto a la expedición de las pólizas de SOAT; (ii) el inicio y continuidad de dicha coyuntura; (iii) las medidas que adoptó la Superintendencia ante esa situación; (iv) las sanciones y/o procesos investigativos que se adelantaron o se adelantan en contra de las aseguradoras que se negaron y/o niegan a la expedición del seguro, indicando el fundamento legal.

El objeto de esta prueba será demostrar como las decisiones sancionatorias que pretende imponer la propiedad horizontal a mi mandante desconocen la realidad del mercado y además evidenciar los riesgos de sanción por infracción a las normas que imperativamente obligan a vender el SOAT.

6. DICTAMEN PERICIAL EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 227 DEL C.G.P.

- 6.1.** Conforme a lo dispuesto en el artículo 227 del C.G.P., anuncio de manera respetuosa que me valdré y aportaré dictamen o prueba pericial contable y/o financiera, con la que se demostrará el perjuicio material y su cuantía, causado, o el que se llegare a causar, a Compañía Mundial de Seguros S.A., por la restricción o la no venta del Seguro Obligatorio de Accidentes de Tránsito (SOAT), con ocasión de las acciones y decisiones adoptadas por el Consejo de Administración de la demandada y la comunicación del 1 de septiembre de 2023 emitida por la administración de la copropiedad; igualmente, se acreditará el perjuicio y su cuantía, causado, o el que se llegare a causar, por concepto de multas, penas y/o sanciones, impuestas a la aseguradora por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia y/o de cualquier otro órgano de control.

La prueba pericial se anuncia, porque no es posible presentarla en este momento, ya que para su producción se requiere previamente que el perito realice un estudio juicioso de la documentación comercial y contable de la compañía, de los respectivos informes elaborados sobre el particular, se revise copiosa documentación de contenido literario y académico, y emita sus respectivas conclusiones. Para ello, se solicita se conceda un término mínimo de 30 días hábiles, posteriores a la fecha de admisión de la prueba, para que el respectivo perito pueda adelantar todas las actividades y gestiones pertinentes, e incorporar el dictamen.

ANEXOS

1. Todas las pruebas documentales relacionadas en el acápite respectivo
2. Copia del certificado de existencia y representación legal de Compañía Mundial de Seguros S.A.
3. Copia del certificado emitido por la Alcaldía de Santiago de Cali, Secretaría de Seguridad y Justifica, que certifica que mediante resolución número 4161.0.21.0587 de 2009, de la Secretaría de Gobierno, Convivencia y Seguridad, se registró la persona jurídica correspondiente al Edificio Santa Mónica Central Propiedad Horizontal.
4. Poder especial conferido por mensaje de datos.
5. Escritura Pública No. 13771 del 01 de diciembre de 2014 Notaria Veintinueve de Bogotá (por medio de la cual se confiere poder y que se encuentra debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá)

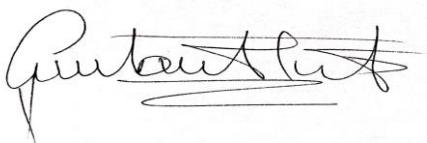
NOTIFICACIONES

El Edificio Santa Mónica Central PH en la Avenida 6 A Norte No. 22N-30 de la ciudad de Cali y en la dirección electrónica admonsantamonica@administracionesgj.com.

Mi procurada en la calle 22 N No. 6 AN24, oficina 1003 de la ciudad de Cali y en la dirección electrónica mundial@segurosmondial.com.co.

El suscrito recibirá notificaciones sobre el asunto en la Avenida 6 A bis No. 35N-100, oficina 212 de la ciudad de Cali, y en la dirección electrónica notificaciones@gha.com.co

Del Señor (a) árbitro, Atentamente,



GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA

C.C. No 19.395.114

T.P. No. 39.116 del C.S. de la J.