

**REUNIÓN EXTRAORDINARIA
CONSEJO DE ADMINISTRACION
EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL**

FECHA : OCTUBRE 12 DE 2022
HORA : 12:00 M
LUGAR : SALA DE JUNTAS PISO 9

ASISTENTES: Arq. Juan Manuel Echeverri, Dr. Andrés Murgueitio, Dra. Patricia Buitrago.

Por parte de la administración: Sandra Patricia Niño y Sandra Milena Vivas.

ORDEN DEL DÍA

1. Llamada a lista y verificación del Quórum.
2. Resolver el recurso de reposición formulado por 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 mediante resolución de fecha 28 de septiembre de 2022, el Consejo de Administración del Edificio Santa Mónica Central resolvió lo siguiente:

"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 de 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.

CUARTO- Se ordena a la administración fijar esta resolución en la oficina de administración por el término de cinco (5) días hábiles.

QUINTO- Contra la presente decisión opera el recurso de reposición dentro de los cinco días hábiles siguientes a la notificación, conforme lo ordena el art. 58 del reglamento; y la impugnación consignada en el art. 62 de la Ley 675 de 2001 y en el art. 60 del reglamento de propiedad horizontal."

SEGUNDO- Que la anterior resolución fue notificada a COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A. el día 30 de septiembre de 2022 mediante medios electrónicos y físicos.

TERCERO- Que el día 07 de octubre de 2022 COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A. presentó oportunamente recurso de reposición en contra de la decisión.

CUARTO- Que corresponde al Consejo de Administración resolver el referido recurso de reposición, lo cual hace en los siguientes términos:

EL RECURSO

Aduce la recurrente su inconformidad con la decisión fundamentado en lo siguiente:

- a) Que la obstaculización de los espacios de la copropiedad no es causada por MUNDIAL DE SEGUROS ni depende de ella, sino por TERCEROS que acuden a obtener los servicios de la aseguradora, servicio que no puede negarse a prestar por tratarse del seguro obligatorio que tiene la obligación legal de expedir, so pena de ser investigada y sancionada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

- b) Que MUNDIAL DE SEGUROS no puede negarse a recibir terceros que requieran un seguro o limitar el acceso de ciudadanos que solicitan la póliza, ni mucho menos decidir cuantas pólizas expide diariamente. Por lo tanto, pretende que la aseguradora restrinja, niegue o limite la venta del seguro correspondería a una actuación contraria al ordenamiento jurídico.
- c) Que dado que la obstaculización depende de terceros que no están bajo su control y cargo, la sanción no me enmarca dentro de la prohibición del art. 52 literal i del reglamento pues esta solo aplica para los propietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas en el Edificio.
- d) Que no se puede pretender que la aseguradora tome alternativas para enmendar los actos porque legalmente le es imposible controlar a terceros y negarse a expedir el SOAT.
- e) La sanción viola el debido proceso, contradicción, defensa e impugnación, pues para imponer cada multa o sanción debía haber un procedimiento establecido en el reglamento y no imponerse de manera sucesiva. Esto, especialmente, cuando la aseguradora no opera los fines de semana.
- f) Que la decisión que contiene la sanción tiene argumentos y motivaciones ajenos a aquellos por los que se adelantó la investigación, como es el hecho de que se citó que la aseguradora debería tomar medidas alternativas para la atención de sus usuarios, como es dirigirlos a corredores de seguros y atender en sus oficinas exclusivamente a los usuarios cuya capacidad de espacio y de recurso humano se lo permitan. En tal sentido, opina el recurrente que los corredores de seguros no están vinculados a las aseguradoras ni tienen relación de dependencia, mandato o representación. Además de que nunca se reprochó en la investigación la capacidad de espacio y de recurso humano, considerando que es algo nuevo y nunca fueron enunciados como cargos.
- g) Señala que es inaplicable el art. 56 del reglamento y el art. 60 de la Ley 675 de 2001, estimando la sanción como desproporcionada o por fuera de parámetros de razonabilidad, pues la aseguradora no tuvo intencionalidad, siendo la conducta ejecutada por terceras personas.
- h) Que la copropiedad ha actuado ilegalmente como igualmente es ilegal el reglamento al contemplar estipulaciones y procedimientos sancionatorios, que le dan el carácter de juez y parte.

CONSIDERACIONES

Sobre los motivos esgrimidos por la recurrente considera el Consejo que, contrario a lo que se aduce el recurso, los motivos de inconformidad sí fueron previamente

evaluados por este cuerpo colegiado al momento de investigar y sancionar los actos que considera violatorios del reglamento de propiedad horizontal.

Independientemente de que MUNDIAL DE SEGUROS tenga que vender las pólizas de seguros SOAT y que afirme que no puede negarse a ello so pena de ser sancionada por las autoridades en la materia, lo cierto es que MUNDIAL DE SEGUROS decidió tener su operación en una copropiedad que tiene unas reglas, que todos sus usuarios y copropietarios han aceptado, y que están contenidas en el reglamento de propiedad horizontal. En dicho reglamento consta claramente que no se deben 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, siendo evidente, como la misma señora Ingrid Tobón como Directora de Operación de ventas de Mundial de Seguros lo indicó, que esta situación ha generado múltiples quejas de los ocupantes del edificio, que sin duda es una circunstancias que obstaculiza la libre locomoción de los propietarios, arrendatarios y de otros usuarios, que incluso escuchó personas en el ascensor muy molestas con lo que estaba pasando en la recepción, además de ser evidente que esta aglomeración de personal genera un mal impacto visual personas que muchas veces están ofuscadas y con malos tratos con el personal de vigilancia y recepción, ante la falta de claridad y direccionamiento por parte de la aseguradora. Las oficinas de este edificio, a excepción de los locales comerciales ubicados en la parte externa, no están destinados al alto flujo de visitantes, pues en el caso de MUNDIAL DE SEGUROS, efectivamente no tienen ni el espacio ni el recurso humano para atender a tantas personas, habiendo pasado de vender 5 SOAT diarios a 30, número máximo que dicha señora indicó que vendían actualmente.

En tal sentido, si bien estas conductas efectivamente no están siendo ejecutadas directamente por los empleados de MUNDIAL DE SEGUROS que operan o laboran en esta oficina, sus condiciones de espacio y de recurso humano no están dadas para que reciban a tantos usuarios y dado que no caben en su unidad privada, lo que si están haciendo por parte de MUNDIAL DE SEGUROS y su personal que labora en esta oficina es destinar áreas comunes para la espera, eso es lo reprochable y censurable por parte de la copropiedad. Así las cosas, el personal de MUNDIAL DE SEGUROS sí ha dado lugar a actos que pudieren perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes, o pusiere en peligro la seguridad, solidez y salubridad de la edificación, como señala el art. 52 del reglamento, pues su decisión ha sido que, dado que los usuarios no caben en su unidad privada ni tiene el personal para atenderlos, deban esperar en una zona común, obstaculizando el ingreso al edificio.

De ninguna manera la copropiedad pretende que MUNDIAL DE SEGUROS deje de atender a sus usuarios o incurra en una violación legal al negarse o limitar la venta de SOAT, lo que censura la copropiedad es que a sabiendas de que no puede

atender tantas personas, que no caben al tiempo en su espacio privado, destine áreas comunes para la espera, permitiendo la aglomeración de personas, que además inicialmente no tenían ninguna guía o direccionamiento. Ahora bien, el argumento según el cual MUNDIAL DE SEGUROS no puede limitar la venta de SOAT no es cierta, pues como indicó la señora Ingrid Tobón, dado el alto número de visitantes empezaron a limitar la venta a 30 SOAT diarios porque su recurso humano no daba para atender a más personas. Así las cosas, MUNDIAL DE SEGUROS no solamente podía prever la cantidad de usuarios que iba a recibir por la negativa de otras aseguradoras en vender el SOAT, tomando las medidas necesarias para una oportuna y correcta atención de estas personas, sino que de ninguna manera puede pretender que la copropiedad y los demás usuarios del edificio sufran las incomodidades que generan sus usuarios, ante la falta de capacidad para atenderlos tanto de espacio como de personal, pretendiendo que esperen en zonas comunes. Difiere entonces el Consejo del recurrente al indicar que el tema de la capacidad de espacio y de falta de recurso humano no fue objeto de la investigación, pues en la diligencia a la que asistieron las funcionarias de MUNDIAL DE SEGUROS fue una constante en la reunión estos dos temas.

Y es que lo anterior quedó además en evidencia ante la propuesta que dio MUNDIAL DE SEGUROS para tratar de mejorar la situación, pues la señora Ingrid Tobón como Directora de Operación de ventas de Mundial de Seguros, propuso poner un empleado de esa aseguradora en la portería del edificio para organizar a las personas, solicitarles que hicieran la fila organizada, que no se sentaran en el piso, que no ingirieran comidas, que no tuvieran trato irrespetuoso con el vigilante y la recepcionista, pero nótese que esa actividad la pretendían desplegar en una "zona común", como una medida para que sus usuarios esperen su turno dado que al interior de la unidad privada no lo pueden hacer.

En la misma reunión en la que fueron escuchadas las señoras Maria Camila Manrique como apoderada de Mundial de Seguros e Ingrid Tobón como Directora de Operación de ventas de Mundial de Seguros, se trató el tema de los corredores de seguros, e indicaron que efectivamente estos vendían sus SOAT pero que no habían tenido como una medida para evitar el alto flujo de usuarios, dirigirlos a estos, pues en todo caso tenían que atenderlos. Por lo tanto, este fue un tema que sí fue debatido dentro de los hechos materia de la investigación y que ejercieron dentro del derecho de defensa y que permitió dejar en evidencia que MUNDIAL DE SEGUROS lo que pretende es, a toda costa, así su capacidad no se lo permita, atender a más usuario de los que está en condiciones de atender en esta oficina, en cuyo caso traslada su falta de capacidad a la copropiedad, quien de ninguna manera está obligada a soportarlo.

Igualmente considera el Consejo que no es cierto que la sanción viole el debido proceso, contradicción, defensa e impugnación, pues la sanción está fundamentada

en el art. 55 del reglamento que permite la imposición de multas sucesivas mientras persista el incumplimiento y en la misma sanción se estableció un mecanismo de verificación de la persistencia de ese incumplimiento a efectos de que no quedara duda y quedara evidencia del mismo, para imponer la multa cada día, con los límites que establece el mismo reglamento. Es igualmente del 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, por lo que la sanción surgió de ese minucioso análisis, y del impacto que esto ha generado a la copropiedad, la que constantemente solicitó a MUNDIAL DE SEGUROS tomar medidas en el asunto sin respuesta alguna, y solo cuando se notificó el inicio del procedimiento empezó a regular la situación, sin poder definir hasta cuando duraría este asunto y pretendiendo medidas en las que seguía involucrando las zonas comunes del edificio, propuesta inaceptable como ya se dijo. No existe prueba alguna con el recurso que permita dejar en evidencia que MUNDIAL DE SEGUROS no ha tenido derecho a la defensa, al debido proceso o a la contradicción, pues el mismo recurso que ahora se resuelve es prueba de que todos estos derechos le han sido respetados.

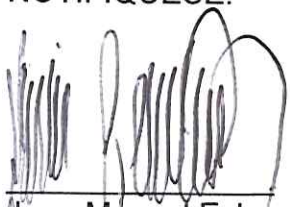
Finalmente, en relación con que la copropiedad ha actuado ilegalmente como igualmente es ilegal el reglamento al contemplar estipulaciones y procedimientos sancionatorios, que le dan el carácter de juez y parte, difiere este Consejo de lo anterior, pues todo el procedimiento para imponer la sanción se hizo siguiendo lo que ordena el reglamento de propiedad horizontal, permitiendo a MUNDIAL DE SEGUROS la oportunidad de corregir la situación, de ejecutar su derecho a la defensa y a aportar pruebas, sin que la misma haya sido satisfactoria para este cuerpo colegiado. Ahora bien, señalar que el reglamento de copropiedad es ilegal carece de toda prueba, pues no existe ningún pronunciamiento judicial sobre el particular, como tampoco existe comunicación de MUNDIAL DE SEGUROS que en el pasado haya afirmado esto, habiéndose adherido al mismo y a sus reformas, sin inconformidad alguna. Las copropiedades por expresa disposición legal pueden investigar y sancionar a sus copropietarios u ocupantes, conforme al reglamento de propiedad horizontal, por lo que dicho al respecto por el recurrente no tiene asidero jurídico.

En mérito de lo expuesto, el Consejo de Administración del Edificio Santa Mónica Central Propiedad Horizontal,

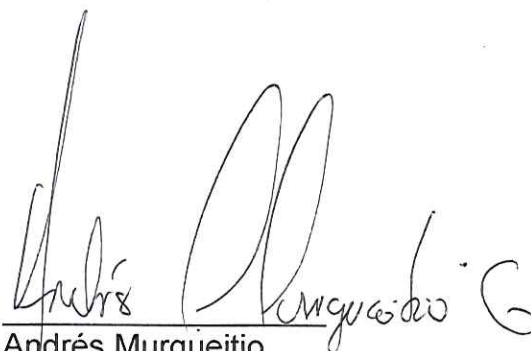
RESUELVE

PRIMERO- CONFIRMAR la sanción impuesta 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.

NOTIFIQUESE.



Juan Manuel Echeverri
Consejero



Andrés Murgueitio
Consejero



Patricia Buitrago
Consejero



Sandra Patricia Niño
Administración



Sandra Milena Vivas
Administración