

Señores

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

E. S. D.

Referencia: Solicitud de Integración de Tribunal Arbitral y formulación de demanda de Compañía Mundial de Seguros S.A. vs. Edificio Santa Mónica Central Propiedad Horizontal.

**GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.395.114 de Bogotá, abogado titulado y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 39.116 del C. S. de la J., actuando como apoderado general de **COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A.**, conforme al poder general otorgado mediante escritura pública número 13.771 de fecha 01 de diciembre de 2014, de la Notaría 29 de Bogotá, procedo de manera respetuosa a formular Llamamiento en Garantía en contra de los señores **JUAN MANUEL ECHEVERRI, MARÍA FERNANDA SOLANILLA, STEVEN FLÓREZ, ANDRÉS MURGUEITIO y PATRICIA BUITRAGO**, todos domiciliados en la ciudad de Cali, en sus calidades de miembros del Consejo de Administración del Edificio Santa Mónica Central, que suscribieron las resoluciones de fecha 28 de septiembre y 12 de octubre de 2022, emitido por ese órgano.

**I. 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 resolución que impuso la sanción 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.

## II. HECHOS

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 expensar necesarias mensuales”*, que, para el caso de mi procurada, ascienden a \$1.936.680.
9. Las decisiones que resolvieron imponer una sanción en contra de mi procurada fueron aprobadas y adoptadas por el Consejo de Administración, en virtud de lo dispuesto en el artículo 56 del Reglamento de Propiedad Horizontal:

*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, consultado el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. (...).*

En virtud de lo anterior, si por las decisiones tomadas por los miembros del Consejo de Administración se causan perjuicios a mi representada, estos deberán responder los mismos.

10. Las actuaciones del Consejo de Administración han vulnerado derechos fundamentales de mi procurada, comoquiera que:
  - I. Como fundamento de la sanción impuesta, y la resolución que la confirma, se indicó que la aseguradora contaba supuestamente con medidas alternativas, consistentes en *“dirigirlos [refiriéndose a los terceros] a sus corredores de seguros y atender en*

*sus oficias exclusivamente a los usuarios cuya capacidad de espacio y recurso humano se lo permite*". Sin embargo, dichas supuestas alternativas no solo **son erradas, sino que implicarían a mi representada el incumplimiento de una obligación legal**, dado que: **(i)** 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. **(ii)** Mi procurada tiene la obligación legal, que no admite excepción, de expedir todas las pólizas de SOAT que le sean solicitadas.

- II. Los supuestos inconvenientes relativos a la aglomeración de personas, que injustificadamente pretenden atribuirse a mi procurada, efectivamente se asocian a la coyuntura social que atravesó todo el país por la difícil adquisición del Seguro Obligatorio de Accidente de Tránsito (SOAT), pues como mi representada tiene la obligación legal de expedir tantas pólizas de SOAT como les sean requeridas, continuó emitiendo el seguro, **lo que significó un aumento notorio en la expedición del mismo, ante la negación de otras aseguradoras**, generando que terceros acudieran a mi procurada, con mayor frecuencia de la acostumbrada.
- III. Dicha situación, que se reprocha, CORRESPONDE A UN FACTOR EXTERNO, AJENO E INCONTROLABLE por parte de mi procurada, debido a que, como se dijo, legalmente está **obligada** a expedir el SOAT a cualquier usuario que así lo requiera, **so pena de ser investigada y sancionada**, 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).

- IV. Durante el proceso sancionatorio adelantado, la copropiedad aplicó de forma irregular las normas pactadas, teniendo en cuenta que:
- ✓ El requerimiento previo de que trata el artículo 55 del reglamento de propiedad horizontal, que tiene como propósito que el supuesto infractor corrija la conducta, se concedió únicamente por dos días, **término que resulta abiertamente irrazonable**, pues dentro de ese lapso resultaba imposible tomar medidas adicionales a las que mi representada adoptó, y, además, denotó una actitud arbitraria e injustificada de la administración.

- ✓ La conducta a cargo de mi representada NO se enmarca ni adecúa dentro de las supuestas prohibiciones previstas en el reglamento de la copropiedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 52:

*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 especial, deberán tenerse en cuenta las prohibiciones específicas que se indican enseguida, 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. (...)* (Resaltado propio).

A partir de lo anterior, es claro que mi representada NO desarrolla la conducta que se reprocha, pues en calidad de propietaria u ocupante no está obstruyendo ni obstaculizando zonas del Edificio, **en tanto las personas que presuntamente ejecutan esos actos no están bajo su cargo y control**; por tanto, si existiere un comportamiento “*censurable*”, lo cierto es que este no es desplegado por la aseguradora, como se explicó, sino por terceros que, debe advertirse, **no tienen la calidad de propietarios ni de ocupantes, como prescribe el artículo citado, ni están bajo la subordinación de la aseguradora**. En tal virtud, ningún acto a cargo de la compañía se enmarca en la prohibición supuestamente infringida.

- ✓ El Consejo de Administración resolvió que la multa injustificadamente impuesta debía aplicarse “(...) *de manera sucesiva por cada día que persista el incumplimiento (...)*”, y así mismo, ordenó “(...) *a la administración el control diario de la infracción a efectos de determinar la aplicación sucesiva de [esa] multa*”. Sin embargo, dichas consideraciones desconocen el derecho fundamental al debido proceso, a la defensa y contradicción de la aseguradora, en tanto, **cada multa o sanción impuesta debe estar precedida por el debido procedimiento previamente establecido**, pues proceder en sentido contrario implicaría desconocer cada una de las garantías constitucionales que debe asistir a quien esté siendo investigado al interior de un trámite sancionatorio,

específicamente, las relativas al **debido proceso, derecho de contradicción y defensa**, tal como ha reseñado la Corte Constitucional<sup>1</sup> de forma reiterada.

11. Evidentemente el Consejo de Administración de la copropiedad demandada inició y culminó el trámite sancionatorio con las irregularidades reseñadas, pero, además, pretendió que mi representada ejecutara conductas imposibles, pues negarse a emitir pólizas o restringir el número de usuarios que pueden solicitarlas, implica una violación a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 2161 de 2021. Dicho de otro modo, debe ser claro que mi representada no está obligada a lo imposible (principio *ad impossibilia nemo tenetur*).

12. Actualmente, y tal como se previó y anunció al Consejo de Administración en la sesión extraordinaria del 01 de septiembre de 2022, la situación de “obstaculización” **SE ENCUENTRA SUPERADA**, por todas las gestiones adelantadas por mi representada.

### III. PRETENSIONES

En virtud de lo expuesto, respetuosamente solicito al Tribunal:

**PRIMERO:** DECLARAR la inexistencia de incumplimiento por parte de 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 la resolución emitida por el Consejo de Administración de la Propiedad Horizontal, que impuso una sanción a Compañía Mundial de Seguros S.A., de fecha 28 de septiembre de 2022.

**TERCERO:** en el evento en que Compañía Mundial de Seguros S.A. efectúe pago alguno por concepto de multas, ORDENAR a los señores **JUAN MANUEL ECHEVERRI, MARÍA FERNANDA SOLANILLA, STEVEN FLÓREZ, ANDRÉS MURGUEITIO y PATRICIA BUITRAGO** a reconocer el reembolso y la indexación de las sumas canceladas por tal concepto.

**CUARTO:** ORDENAR a los señores **JUAN MANUEL ECHEVERRI, MARÍA FERNANDA SOLANILLA, STEVEN FLÓREZ, ANDRÉS MURGUEITIO y PATRICIA BUITRAGO** a pagar valor igual al importe de cualquier sanción, multa o pena pecuniaria que la Superintendencia Financiera de Colombia o cualquier órgano de control le imponga a Compañía Mundial de Seguros por la restricción en la venta del SOAT.

---

<sup>1</sup> Corte Constitucional Sentencia T-034 de 2013: (...) *la atribución que tiene la asamblea general para regular la convivencia de los habitantes de un conjunto residencial por medio del reglamento de propiedad horizontal, se encuentra limitada por la Constitución y la ley. Asimismo, como previamente se señaló, la posibilidad de imponer sanciones por parte de los órganos de administración de una copropiedad no sólo debe responder a un fin legítimo y a los principios de razonabilidad y proporcionalidad, sino que también debe observar la garantía del debido proceso*. (Resaltado propio).



**QUINTO:** CONDENAR a los señores **JUAN MANUEL ECHEVERRI, MARÍA FERNANDA SOLANILLA, STEVEN FLÓREZ, ANDRÉS MURGUEITIO y PATRICIA BUITRAGO** al reconocimiento y pago de los perjuicios causados y de los que se llegaren a causar a Compañía Mundial de Seguros S.A. por la no venta de las pólizas de SOAT, de conformidad con el dictamen pericial que se aportará al expediente

#### IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO

- **INEXISTENCIA DE CONDUCTA A CARGO DE COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A. QUE SE ENMARQUE O ADECÚE DENTRO DE LAS SUPUESTAS FALTAS O PROHIBICIONES PREVISTAS EN EL REGLAMENTO DE PH**

Corolario de todo lo expuesto, esto es, que la presunta obstaculización no proviene de la aseguradora, sino de personas ajenas y externas a ella, y que tiene la obligación legal de expedir cuantas pólizas le sean solicitadas, es claro su conducta, **esto es, lo que realmente puede decidir, gobernar o modificar**, no se enmarca dentro de ninguna de las causales de incumplimiento previstas en el reglamento. En efecto, como se indicó, según el Consejo mi procurada está incumpliendo el literal *i* del artículo 52 del Reglamento referido. Textualmente, dicha prohibición se pactó en los siguientes términos:

*“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 especial, deberán tenerse en cuenta las prohibiciones específicas que se indican enseguida, 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. (...)* (Resaltado propio).

De la anterior transcripción debe destacarse que mi representada, en calidad de propietaria, no está obstruyendo ni obstaculizando zonas del Edificio, **en tanto las personas que presuntamente ejecutan esos actos no están bajo su cargo y control**; de este modo, si existiere un comportamiento “*censurable*”, lo cierto es que este no es desplegado por la aseguradora, como se explicó, sino por terceros que, debe advertirse, **no tienen la calidad de propietarios ni de ocupantes, como prescribe el artículo citado**.

Debe ser claro que las prohibiciones **se encuentran encaminadas a reprochar, investigar y sancionar conductas cargo de propietarios u ocupantes**, de manera que estos de ninguna manera pueden responder, comprometerse o ser sancionados por actos que ellos

no desarrollan, pues eso sería tanto como imponer una sanción por conductas ajenas, sobre las que no se tiene ningún tipo de decisión.

Con base en lo expuesto, al no ser la aseguradora, a través de sus funcionarios o asociados la que comete la supuesta infracción, evidentemente no existe ninguna adecuación de los hechos en su contra, dado que ella, en su calidad de propietaria, no es quien genera la presunta obstrucción.

- **VIOLACIÓN AL DERECHO FUNDAMENTAL AL DEBIDO PROCESO, CONTRADICCIÓN, DEFENSA E IMPUGNACIÓN – IMPROCEDENCIA DE IMPOSICIÓN DE MULTAS QUE NO SE DECIDAN A TRAVÉS DEL DEBIDO PROCESO**

La Resolución en cuestión incurre en una evidente violación al derecho fundamental al debido proceso, comoquiera que se ordena la aplicación de unas multas sucesivas, sin que, respecto de las mismas, se surta el debido proceso contemplado en el Reglamento y la ley, de modo que, además, se vulnera también el derecho de contradicción y defensa

De entrada, debe resaltarse que, tal como tiene previsto Ley y la jurisprudencia, los procedimientos y actuaciones que se surtan relacionados con la imposición de sanciones, deben regirse por principios y derechos fundamentales, dentro de los que se encuentra el constitucional al debido proceso. Así lo contemplan los artículos 2 y 60 de la Ley 675 de 2001:

*“Artículo 2. Principios orientadores de la ley. Son principios orientadores de la presente ley: (...)*

*5. Derecho al debido proceso. Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, **deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación**”.*

*“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**. (...). (Resaltado propio).*

En el mismo sentido, el artículo 56 del Reglamento textualmente indica:



*“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.** (...)”* (Énfasis por fuera del texto original).

No obstante, dada la trascendencia que tiene el cumplimiento de estos derechos fundamentales en el trámite sancionatorio en cuestión, la jurisprudencia de la Corte Constitucional<sup>2</sup> ha señalado, de forma reiterada, que las actuaciones desplegadas por el órgano facultado para la imposición de sanciones, debe sujetarse a tales derechos:

*(...) la atribución que tiene la asamblea general para regular la convivencia de los habitantes de un conjunto residencial por medio del reglamento de propiedad horizontal, **se encuentra limitada por la Constitución y la ley.** Asimismo, como previamente se señaló, la posibilidad de imponer sanciones por parte de los órganos de administración de una copropiedad **no sólo debe responder a un fin legítimo y a los principios de razonabilidad y proporcionalidad, sino que también debe observar la garantía del debido proceso.** (Resaltado propio).*

Para el caso concreto, se tiene que según los artículos 55, 58 y concordantes del Reglamento, debe surtirse el trámite previamente establecido para la imposición de las sanciones, que contempla:

- Un requerimiento escrito, para que se ajuste la conducta a las normas que rigen la PH;
- Una citación, a través del Administrador, donde se ponga en conocimiento del presunto infractor los hechos objeto de investigación, para que en el mismo acto presente explicaciones o descargos y solicite las pruebas que pretende hacer valer. En caso de no atenderse la citación, deberá informársele por escrito los mentados hechos, solicitándole explicaciones y pruebas, y concediendo un término de 3 días para ese propósito;
- Practicadas las pruebas, se otorgará un plazo de 5 días hábiles para la presentación de alegaciones verbales o escritas;
- El Consejo emitirá una resolución; y

---

<sup>2</sup> Corte Constitucional Sentencia T-034 de 2013.

- En caso de ser desfavorable, podrá recurrirse, dentro de los 5 días hábiles siguientes a su notificación, sin perjuicio de la impugnación prevista en el artículo 60 del Reglamento y 62 de la Ley 675.

A pesar de lo anterior, de forma irregular, el Consejo de Administración resolvió que la multa -injustificadamente impuesta- debía aplicarse “(...) *de manera sucesiva por cada día que persista el incumplimiento (...)*”, y así mismo, ordenó “(...) *a la administración el control diario de la infracción a efectos de determinar la aplicación sucesiva de [esa] multa*”. Sin embargo, dichas consideraciones, como se evidenció, desconocen el derecho fundamental al debido proceso, a la defensa y contradicción de la aseguradora, en tanto, **cada multa o sanción impuesta debe estar precedida por el debido procedimiento previamente establecido**, pues proceder en sentido contrario implicaría desconocer cada una de las garantías constitucionales que debe asistir a quien esté siendo investigado, al interior de un trámite sancionatorio.

Además, no puede perderse de vista que dicho incumplimiento no es sucesivo ni ininterrumpido, comoquiera que mi procurada no opera todos los días de la semana.

En consecuencia, es contrario al ordenamiento jurídico y a los derechos constitucionales y fundamentales, que se impongan multas sucesivas que no respeten el debido proceso, y, en consecuencia, debe revocarse lo decidido sobre el particular.

- **INAPLICACIÓN DEL ARTÍCULO 56 DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y DEL ARTÍCULO 60 DE LA LEY 675 DE 2001**

Sin perjuicio de todas las consideraciones anteriores, en virtud de las cuales es claro que es improcedente cualquier sanción que pretenda imponerse a la aseguradora, de todos modos, resulta necesario advertir que el Consejo de Administración inaplicó lo dispuesto en el artículo 56 del Reglamento y el artículo 60 de la Ley 675, en lo que concierne a la intencionalidad del acto, y los respectivos criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción y el daño causado.

El citado artículo 56 del Reglamento establece:

*“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.**

Por su parte, el artículo 60 de la nombrada Ley prevé:

*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.***

Sobre esta importante estipulación legal y estatutaria, conviene resaltar que, en casos donde la Corte Constitucional<sup>3</sup> ha revisado sanciones impuestas por los órganos facultados por la PH para tal fin, ha determinado que tales sanciones deben resolverse en parámetros de razonabilidad, y, además, deben perseguir un fin legítimo:

*“(...) 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.** (...)”*

*“[El] citado reglamento constituye un negocio jurídico mediante el cual las partes, en condiciones de igualdad, pactan libremente las estipulaciones correspondientes y deciden sobre los derechos disponibles, como a bien tengan. Sin embargo, las características propias del mismo y la circunstancia de que en él se pueden comprometer derechos constitucionales fundamentales obliga a señalar que **las mencionadas estipulaciones tienen que sujetarse a unas reglas mínimas de proporcionalidad, razonabilidad y objetividad, ajustadas a los mandatos constitucionales** (...)”.*

Descendiendo al caso concreto, surge palmario que el Consejo hizo caso omiso a las normas antes citadas, en tanto valoró incorrectamente las pruebas y supuestos fácticos y

<sup>3</sup> Corte Constitucional Sentencia T-034 de 2013.

jurídicos del caso que nos ocupa, pues de haber apreciado todo en debida forma, se habría concluido que: **(i)** la aseguradora no tuvo **intencionalidad** alguna en la realización de supuestas prohibiciones del Reglamento; **(ii)** aun cuando no es de su cargo -y le es imposible controlar los actos ajenos-, ofreció alternativas, fórmulas y soluciones, a efectos de disminuir u ordenar la presunta aglomeración realizada por **terceras personas**; y **(iii)** por todo ello, al no ser siquiera la infractora, no había lugar a la imposición de la mentada multa.

En consecuencia, deberá revocarse la decisión a efectos de que sean tenidas en cuenta todas las estipulaciones que regulen el trámite sancionatorio, incluyendo lo previsto en el artículo 56 del Reglamento y el artículo 60 de la Ley 675.

- **ACTUACIÓN ILEGAL DE LA COPROPIEDAD E ILEGALIDAD DEL REGLAMENTO DE PH QUE CONTEMPLA ESTIPULACIONES Y PROCEDIMIENTOS SANCIONATORIOS (MULTAS), QUE LES DA EL CARÁCTER DE JUEZ Y PARTE**

Tal como en líneas anteriores se advirtió, los procedimientos y actuaciones del Consejo de Administración deben estar orientados por los principios y garantías constitucionales que asisten a todos los involucrados en la Copropiedad.

En tal virtud, el Reglamento de PH, así como los actos que se surtan al interior de los trámites sancionatorios, deben respetar el debido proceso de las partes y, en consecuencia, es inadmisibles que se pacten procedimientos y sanciones que terminen por convertir a la Copropiedad en Juez y Parte, de modo que ningún principio constitucional y fundamental puede garantizarse en el curso del presente asunto.

Debe señalarse, entonces, que el Consejo de Administración se atribuyó facultades que no le correspondían, dado que, sus funciones y actuaciones se extienden únicamente a lo previsto y regulado por el Reglamento de PH y la Ley, de modo que, en caso de imponerse una sanción, esta debe fundamentarse en una conducta debidamente identificada y señalada **previamente** como prohibición, sin embargo, como en este caso ninguna de las actuaciones de la aseguradora se enmarca o adecúa en dichas prohibiciones o causales de sanción (comoquiera que los actos que ejecuta no son suyos), no es posible que se le pretenda endilgar un supuesto incumplimiento a una prohibición, pues esta facultad solo podrá ejercerla un juez de la República.

En suma, las actuaciones surtidas son violatorias del derecho material y del derecho adjetivo, en tanto están fundamentadas en facultades de las que no goza ni podrá gozar ese órgano.

## **V. PROCEDIMIENTO**

El procedimiento que se debe seguir es el previsto en la Ley 1563 de 2012, y en el artículo 64 y 390 del Código General del Proceso.

## **VI. 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 a que el detrimento patrimonial no excede los 400 SMLMV.

## **VII. PRUEBAS**

### **DOCUMENTALES QUE SE APORTAN**

1. Copia de la comunicación de fecha 11 de agosto de 2022 remitida por la administración del Edificio Santa Mónica Central a mi procurada.
2. Copia de la comunicación de fecha 29 de agosto de 2022 remitida por la administración del Edificio Santa Mónica Central a mi procurada.
3. Copia de las alegaciones escritas presentadas por Compañía Mundial de Seguros S.A.
4. Copia de la resolución de fecha 28 de septiembre de 2022, emitida por el Consejo de Administración del Edificio Santa Mónica Central.
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.
6. Copia de la resolución de fecha 12 de octubre de 2022, emitida por el Consejo de Administración del Edificio Santa Mónica Central.
7. Copia del certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria número 370-842944.
8. 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.
9. Copia del derecho de petición presentado ante la Superintendencia Financiera de Colombia, con su respectiva constancia de radicación.
10. Copia de la escritura pública número 13.771 de fecha 01 de diciembre de 2014, de la Notaría 29 de Bogotá, que contiene el poder general a mí otorgado.
11. Copia del certificado de existencia y representación legal de Compañía Mundial de Seguros S.A.
12. Copia del certificado emitido por la Alcaldía de Santiago de Cali, Secretaría de Seguridad y Justicia, 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.

## INTERROGATORIO DE PARTE

Comendidamente solicito se cite a los señores **JUAN MANUEL ECHEVERRI, MARÍA FERNANDA SOLANILLA, STEVEN FLÓREZ, ANDRÉS MURGUEITIO y PATRICIA BUITRAGO**, a fin de que absuelvan el interrogatorio que se les 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.

## DECLARACIÓN DE PARTE

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.

## TESTIMONIALES

Respetuosamente solicito decretar los siguientes testimonios:

- 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@segurosmundial.com.co](mailto:itobon@segurosmundial.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, y sobre los demás aspectos que resulten relevantes, relacionados con los hechos y fundamentos esbozados.
- A la doctora **PAOLA ANDREA LOAIZA OCAMPO**, en calidad de Gerente de Sucursal, quien puede ser citada en la dirección electrónica [paloaiza@segurosmundial.com.co](mailto:paloaiza@segurosmundial.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, y sobre los demás aspectos que resulten relevantes, relacionados con los hechos y fundamentos esbozados.
- A la doctora **JINNETH HERNÁNDEZ GALINDO**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 38.550.445 de Cali, quien tiene domicilio en la ciudad de Cali, y puede ser citada en la Calle 47 No. 1D1-20 de la ciudad de Cali, y en la dirección electrónica [jinnethhernandez@gmail.com](mailto:jinnethhernandez@gmail.com), cuyo objeto de prueba del testimonio será declarar sobre



sobre las actuaciones desplegadas por Compañía Mundial de Seguros S.A., el trámite sancionatorio, las medidas adoptadas, y sobre los demás aspectos que resulten relevantes, relacionados con los hechos y fundamentos esbozados.

### **SOLICITUD PARA EMISIÓN DE OFICIO REQUIRIENDO PRUEBA DOCUMENTAL**

Habiéndose cumplido lo dispuesto por 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, solicito al despacho se sirva oficiar a la Superintendencia Financiera de Colombia, a las direcciones electrónicas [super@superfinanciera.gov.co](mailto:super@superfinanciera.gov.co) y [notificaciones ingreso@superfinanciera.gov.co](mailto: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.

### **DICTAMEN PERICIAL**

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 demandada; 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.

## VIII. NOTIFICACIONES

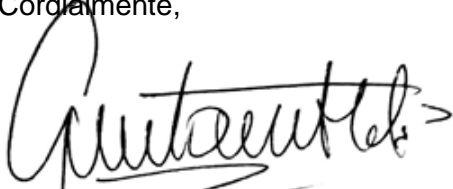
El Edificio Santa Mónica Central en la Avenida 6 A Norte No. 22N-30 de la ciudad de Cali y en la dirección electrónica [admonsantamonica@administracionesgj.com](mailto:admonsantamonica@administracionesgj.com).

Mi procurada en la calle 22 N No. 6 AN24, oficina 1003 de la ciudad de Cali y en la dirección electrónica [mundial@segurosmundial.com.co](mailto:mundial@segurosmundial.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](mailto:notificaciones@gha.com.co).

Bajo la gravedad de juramento manifiesto que desconozco la dirección electrónica y física de los señores **JUAN MANUEL ECHEVERRI, MARÍA FERNANDA SOLANILLA, STEVEN FLÓREZ, ANDRÉS MURGUEITIO y PATRICIA BUITRAGO**. Sin embargo, en sus calidades de miembros del Consejo de Administración, podrán notificarse en la Avenida 6 A Norte No. 22N-30 de la ciudad de Cali y en la dirección electrónica [admonsantamonica@administracionesgj.com](mailto:admonsantamonica@administracionesgj.com).

Cordialmente,



**GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA**

C.C. No. 19.395.114 de Bogotá D. C.

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