

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, 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 impugnación de la sanción impuesta a mi representada por el supuesto incumplimiento de obligaciones no pecuniarias a su cargo, y para que, consecuentemente, REVOQUE la resolución emitida por el Consejo de Administración del Edificio Santa Mónica Central – PH, de fecha 12 de octubre de 2022, notificada a mi representada el 21 del mismo mes y año.

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@segurosmondial.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. 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

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. Dichas gestiones de control de atención de clientes y de filas, se concretaron, en síntesis, en las siguientes:
 - Cada hora, un funcionario de la compañía se desplazaba hasta la recepción y parte externa del edificio para brindar información sobre los horarios, capacidad de atención y medios de pago.
 - El funcionario encargado de lo anterior, organizaba a los usuarios que requerían las pólizas expedidas por la compañía, a fin de que, durante la espera, mantuvieran la fila de forma ordenada.
 - Finalmente, se informó y requirió a la Dirección General de mi representada, a efectos de que se definieran directrices para el manejo de la situación, teniendo en cuenta, en todo caso, las obligaciones legales de la compañía sobre el particular.

Como se observa, mi procurada atendió el requerimiento de la administración, al haber tomado las medidas que le fueron solicitadas.

5. 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.
6. Sobre el requerimiento previo que debe efectuarse al presunto infractor del reglamento, el artículo 55 establece:

*ARTÍCULO 55. – CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El incumplimiento de obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, **previo requerimiento escrito, con indicación del plazo***

para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones (...) (énfasis propio).

7. Pese al contenido del artículo transcrito, que refleja una clara intención de precaver y evitar la imposición de sanciones o de iniciar cualquier tipo de investigación, lo cierto es que la copropiedad decidió, injustificadamente, conceder el término de **tan solo dos días** para que mi procurada supuestamente diera solución a un asunto, que, por demás, le es imposible resolver, tal como se explicará en los hechos siguientes.
8. 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**.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. 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 oficinas 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 Constitucional¹ de forma reiterada.

¹ 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***

13. 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*).
14. Además de lo previsto en la referida Ley 2161 de 2021, el SOAT tiene el carácter de obligatorio y cumple una función social especialísima, pues según el artículo 192 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, 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:

“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”. (Resaltado ajeno al texto original).

Además, pretender que la aseguradora restrinja, limite o niegue la expedición del SOAT implicaría **conculcar los derechos de los consumidores que requieren el seguro obligatorio**.

15. Además de lo anterior, la prohibición contenida en el literal *i* del artículo 52 del reglamento, en la que se fundamentó el Consejo de Administración para sancionar a mi procurada, argumentando que “(...) *sus usuarios obstaculizan la portería del edificio* (...)”, no es desarrollada por mi representada, y por tanto, la premisa que dio base a la mentada sanción es errada, comoquiera que desconoce 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) por razones legales, mi representada tiene la obligación expresa de emitir todos los SOAT que le sean solicitados, sin poder negarse a la expedición de los mismos, como ya se explicó.

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).

16. 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.

IV. PRETENSIONES

En virtud de lo expuesto, respetuosamente solicito al Tribunal:

PRETENSIONES PRINCIPALES:

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 de 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: DECLARAR que Compañía Mundial de Seguros S.A. NO adeuda suma alguna al Edificio Santa Mónica Central por concepto de la sanción impuesta por el Consejo de Administración mediante la Resolución de fecha 28 de septiembre de 2022

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 resolución, hasta por un periodo de tres meses.

QUINTO: en el evento en que Compañía Mundial de Seguros S.A. efectúe pago alguno por concepto de multas, ORDENAR a la Copropiedad a reconocer el reembolso y la indexación de las sumas canceladas por tal concepto.

SEXTO: ORDENAR a la Copropiedad 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.

SÉPTIMO: CONDENAR a la copropiedad 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.

OCTAVO: CONDENAR en costas procesales a la demandada.

PRETENSIONES SUBSIDIARIAS:

PRIMERA: ORDENAR a la propiedad horizontal y/o al Consejo de Administración a REVOCAR la resolución de fecha 28 de septiembre de 2022, emitida por ese órgano, que impuso una sanción a Compañía Mundial de Seguros S.A.

V. FUNDAMENTOS DE DERECHO

- **IMPROCEDENCIA DE IMPOSICIÓN DE MULTAS POR ACTOS EJECUTADOS POR TERCEROS, AJENOS A COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A., QUE, POR TANTO, ESCAPAN DE SU ESFERA DE CONTROL**

Según el Consejo de Administración, Compañía Mundial de Seguros incurrió en violación del Reglamento de PH, en lo que concierne específicamente a la prohibición contenida en el literal *i* del artículo 52 del mismo, al considerar que “(...) *sus usuarios obstaculizan la portería del edificio* (...)”. Sin embargo, dicha premisa, en la que se fundamenta la imposición de la sanción objeto de recurso es errada, comoquiera que desconoce 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) 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.

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 se explicará en líneas siguientes), 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 impedírseles 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, y como se explica a continuación.

- **PERENTORIA OBLIGACIÓN DE LA ASEGURADORA DE LA VENTA DEL SOAT**

La Resolución que se impugna, emitida por el Consejo de Administración, desconoció abiertamente la imposibilidad de la aseguradora para restringir la circulación o acceso al Edificio de terceras personas que la requieran para la expedición del SOAT, por expreso mandato legal. En efecto, el flujo de usuarios en el Edificio, motivo de la supuesta violación al Reglamento, ha sido suscitado con ocasión a la venta SOAT, debido a la contingencia que se presentó en algunas zonas del país, por la no venta de este seguro por parte de determinadas aseguradoras. Sobre este asunto, oportunamente, se advirtió y se expuso a ese órgano que, por disposición legal, mi representada 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).*

En concordancia con lo anterior, no puede perderse de vista **el carácter obligatorio** y la función social que distingue al mentado contrato de seguro, pues según el artículo 192 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, 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**:

*“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”. (Resaltado ajeno al texto original).

Bajo ese entendido, y siendo que, Mundial de Seguros es una compañía efectivamente autorizada por la Superintendencia Financiera para explotar el ramo de SOAT, es claro que

NO puede, en contravía del mandato legal, restringir, negar o limitar la expedición del seguro ni de las personas que demanden la emisión de la póliza.

Lo anterior explica que si cierto número de terceras personas (**sobre los cuales la compañía no tiene ningún tipo de gobierno o control**) acuden al Edificio para adquirir el mentado seguro obligatorio, a mi procurada no le queda otro camino que proceder con la venta del mismo, sin que pueda redireccionar a sus usuarios o limitar la venta del seguro, como infundadamente sostuvo el Consejo de Administración en la citada Resolución, pues la Ley no contempla esas alternativas, y por el contrario, de manera expresa indica que dichas conductas, tendientes a no expedir el seguro **son investigadas y sancionadas**.

Así las cosas, como dicho seguro es de carácter obligatorio, y como legalmente la compañía tiene también la obligación de expedir dicha póliza -en tanto se encuentra autorizada por la Superintendencia Financiera para ese fin-, es claro que NO puede negarse a recibir a terceros que requieren el seguro, limitar el acceso de ciudadanos que solicitan la póliza, **ni mucho menos decidir cuántas pólizas expide diariamente**.

- **RESTRINGIR, NEGAR O LIMITAR LA VENTA DEL SEGURO, COMO PRETENDE EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, CORRESPONDERÍA A UNA ACTUACIÓN DE LA ASEGURADORA EN CONTRA DEL ORDENAMIENTO JURÍDICO VIGENTE, QUE ES SANCIONABLE POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA**

En concordancia con lo expuesto en líneas anteriores, y dado que según el Consejo mi procurada supuestamente contaba con la alternativa de “(...) *atender en sus oficinas **exclusivamente** a los usuarios cuya capacidad de espacio y de recurso humano se lo permite (...)*” (énfasis propio), debe advertirse que, dicha presunta alternativa en realidad no lo es, y no puede serlo, dado que la aseguradora, como se explicó y fundamentó, está obligada a expedir todos los seguros obligatorios que le sean requeridos. Además, el citado artículo 9 de la Ley 2161 de 2021, no solo contiene la obligación expresa ya referida, sino que advierte también que, en caso de no expedirse la póliza, la Superintendencia Financiera de Colombia investigará y sancionará dicha conducta.

En ese sentido, la aludida, pero errónea alternativa que adujo el Consejo, constituye en realidad una clara infracción a la Ley, que es investigada y sancionada, y, por ende, nunca podría ser tenida como una efectiva alternativa, resultando desproporcionado y desacertado considerar como tal una conducta en contra del ordenamiento jurídico, **máxime si se tiene en cuenta que ello implicaría conculcar los derechos de los consumidores que requieren el seguro obligatorio**.

- **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.

- **ERRADA VALORACIÓN DEL REGLAMENTO, LAS PRUEBAS Y SUPUESTOS FÁCTICOS INVESTIGADOS**

Conforme a las consideraciones y argumentos anteriores, es que, de haberse valorado e interpretado con precisión y de forma adecuada el Reglamento, las pruebas recaudadas y los supuestos de hechos investigados, se habría arribado a la conclusión de que es imposible sancionar a la mi procurada dado que: **(i)** los actos que presuntamente dan lugar al incumplimiento de la prohibición son ejecutados por personas ajenas a la aseguradora; y **(ii)** por mandato legal, la compañía está en imposibilidad de negarse, limitar o reducir la venta del SOAT, de manera que no puede exigírsele una conducta contraria a la Ley.

En efecto, como se ha explicado a lo largo de este escrito, es claro que existió un error en la valoración por parte del Consejo, dado que concluyó, sin ser cierto ni legalmente amparado, que mi representada supuestamente infringió una prohibición, cuando los actos que pretende atribuírsele **no están dentro de su esfera de decisión y control**.

Además, como se advirtió, se tiene que no solo se omitió que la conducta de la aseguradora (esto es, los actos que ella en efecto ejecute y por los únicos que se le puede sancionar), no constituyó ninguna infracción, sino que también interpretó de forma equívoca el reglamento, pues el artículo 52 que contempla dichas prohibiciones impone la obligación de cumplimiento en cabeza de los propietarios u ocupantes, de modo que: **(i)** NO es mi representada la que lleva a cabo el presunto incumplimiento ; **(ii)** mi procurada no puede evitar, resistir y controlar actos de terceros (que además no ostentan las calidades indicadas de propietarios u ocupantes), máxime cuando está legalmente obligada a la expedición del seguros obligatorio, y **(iii)** corolario de lo expuesto, es que debió concluirse que en ningún incumplimiento o violación incurrió la aseguradora que represento.

- **NADIE ESTÁ OBLIGADO A LO IMPOSIBLE – PRINCIPIO *AD IMPOSSIBILIA NEMO TENERTUR***

Sin perjuicio de todo lo expuesto, es fundamental que se tenga en cuenta que, según la administración, mi procurada debió “(...) *atender en sus oficinas **exclusivamente** a los usuarios cuya capacidad de espacio y de recurso humano se lo permite (...)*” (Énfasis propio). Sin embargo, como se explicó, dicha supuesta alternativa -que no lo es- pretende obligar a mi representada a lo imposible.

En efecto, no es aceptable que se sancione a mi representada, por considerar que supuestamente tenía la referida “alternativa”, cuando ello no constituye otra cosa sino la exigencia de un actuar imposible, pues está expresamente prohibido, y, además, configura una causal para investigar y sancionar a mi procurada, en tanto, legalmente, debe expedir tantas pólizas como le sean requeridas, como a 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).

Con todo, no puede pretender que la aseguradora adopte “alternativas” para la enmendación de actos (que ni siquiera ejecuta), cuando tal solución le resulta legalmente imposible.

- **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 Constitucional² 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

² 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.

- **LA RESOLUCIÓN OBJETO DE SANCIÓN CONTEMPLA MOTIVACIONES ADICIONALES, QUE SON DIFERENTES A LOS CARGOS QUE ADELANTÓ LA ADMINISTRACIÓN**

Resulta necesario manifestar, además, que los argumentos y motivación de la Resolución que se recurre, no corresponden a aquellos supuestos fácticos por los cuales se adelantó la investigación inicialmente.

En efecto, en la decisión proferida por el Consejo de Administración se indicó que:

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.

Dicha apreciación es errada, por las razones que se explican a continuación:

- 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**. Vale comentar que, conforme a lo dispuesto en el artículo 1347 del Código de Comercio, los corredores corresponden a sociedades constituidas con el exclusivo propósito de promover la celebración de seguros y obtener su renovación.

Por esta razón, no puede entenderse que mi representada cuente con la supuesta “*alternativa*” de redireccionar a “*sus corredores*”, cuando entre estos y mi procurada no existe ninguna dependencia y/o vinculación de ese tipo.

- ii. En lo que concierne al espacio y recurso humano de mi procurada, que a juicio errado del Consejo la legitima para limitar la venta del SOAT -y que nunca se le había reprochado, y que no constituyó reparo en el requerimiento previo y la citación que se le envió-, como ya se explicó, se trata en realidad de un conducta o medida que mi representada está en imposibilidad de cumplir, porque así lo prevé el artículo 9 de la Ley 2161 de 2021.

En razón a lo anterior, para la aseguradora no fue posible desplegar una defensa amplia y adecuada sobre estos aspectos -que fundamentaron la decisión del Consejo- dado que no fueron siquiera enunciados como cargos.

• 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 Constitucional³ 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** (...)”.*

³ Corte Constitucional Sentencia T-034 de 2013.

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 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.

VI. 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.

VII. 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.

VIII. 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

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.

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@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, 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@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, 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, cuyo objeto de prueba del testimonio será declarar 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 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.

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.

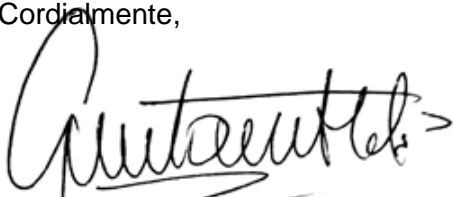
IX. NOTIFICACIONES

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@administracionesgi.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.

Cordialmente,



GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA

C.C. No. 19.395.114 de Bogotá D. C.

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