Señores

CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE Y AMIGABLE COMPOSICIÓN

CÁMARA DE COMERCIO DE CALI

E. S. D.

REFERENCIA:	SOLICITUD DE INTEGRACIÓN DE TRIBUNAL ARBITRAL Y PRESENTACIÓN DE DEMANDA
DEMANDANTE:	COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A.
DEMANDADOS:	EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL – PH

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA, mayor de edad, domiciliado y residente en Cali, identificado con la cédula de Ciudadanía No. 19.395.114 de Bogotá, abogado en ejercicio y portador de la Tarjeta Profesional No. 39.116 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en este acto en nombre y representación de la **COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A**., identificada con NIT 860.037.013-6, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá y una de sus sucursales en la ciudad de Cali, de la cual soy representante conforme al poder general debidamente inscrito en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio que se adjunta, igualmente facultado con el poder especial otorgado por la Dra. Marisol Silva Arbeláez, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.866.988 de Bogotá, domiciliada en la ciudad de Bogotá, en su calidad de representante legal, como se acredita con el certificado de existencia y representación legal adjunto, respetuosamente solicito, con sujeción al reglamento del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali y a la ley 1563 de 2012, se proceda a la integración de Tribunal de Arbitramento, que deberá estar conformado por un solo árbitro, para que decida en derecho la demanda que presento contra la persona jurídica Edificio Santa Mónica Central Propiedad horizontal (PH), de **NULIDAD,** entre otras pretensiones, de la sanción o condena que en violación del derecho le impuso a mi representada aduciendo el supuesto incumplimiento de obligaciones no pecuniarias o hechos, que aunque le son ajenos a mi mandante se los atribuyó sin existir causa o fundamento alguno.

ADVERTENCIA SOBRE OTRA DEMANDA ARBITRAL PREVIA

La presente demanda y convocatoria de un tribunal de tribunal de arbitramento que se está haciendo, está precedida de la demanda arbitral que previamente presentó la Compañía Mundial de Seguros S.A. contra Santa Mónica Central PH, es decir entre las mismas partes, por hechos iguales o análogos a los que motivan este acto, en el cual ya se conformó el respectivo Tribunal, y el árbitro único es el señor el Dr. Camilo Hiroshi Emura Álvarez, proceso que tiene el radicado No. A-20230929/0915 de este mismo Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali.

En razón a lo anterior, solicito respetuosamente se acumule conforme lo precisaré adelante.

I. DESIGNACIÓN DE LAS PARTES

DEMANDANTE:	Compañía Mundial de Seguros S.A., identificada con NIT. 860.037.013-6 y domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., representada legalmente por la doctora Marisol Silva Arbeláez, identificada con la cédula de ciudadanía número 51.866.988. Dirección electrónica: mundial@segurosmundial.com.co Lo anterior se acredita con los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Superintendencia Financiera de Colombia y la Cámara de comercio de Bogotá.
DEMANDADA:	Edificio Santa Mónica Central Propiedad Horizontal (en adelante PH), persona jurídica identificada con Nit 900280930-1, reconocida mediante la resolución número 4161.0.21.0587 de 2009, expedida por la Secretaría de Gobierno, Convivencia y Seguridad de Cali, 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 Lo anterior se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Secretaría de Gobierno, Convivencia y Seguridad de Cali. Además manifiesto bajo juramento que la dirección electrónica corresponde a la demandada debido a que es el canal por el que remite las comunicaciones a los copropietarios e incluso el medio por el que notificó la sanción aquí demandada.

II. SOLICITUD ESPECIAL DE ACUMULACIÓN DE TRÁMITES ARBITRALES

En consideración a lo dispuesto en el artículo 148 del CGP y el artículo 4.48 del Reglamento del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali, solicito que la presente demanda arbitral se acumule al trámite con radicado No. A-20230929/0915 de este mismo Centro de arbitraje, cuyo árbitro único es el Dr. Camilo Hiroshi Emura Álvarez. Lo anterior toda vez que (i) en el presente proceso al igual que en aquel la parte demandante es la Compañía Mundial de Seguros S.A. y la parte pasiva es la persona jurídica del Edificio Santa Mónica Central PH, (ii) las dos demandas se fundan en la misma cláusula compromisoria prevista en la escritura pública número 4.520 de 28 de noviembre de 2008, de la Notaría Trece del Círculo de Cali, en donde se incluyeron los estatutos de la PH, (iii) la controversia surge por la misma relación jurídica, es decir por la calidad que ostenta el demandante de propietario de una unidad privada y la propiedad horizontal en donde aquella unidad privada se ubica, (iv) ambos trámites arbitrales se pueden servir de las mismas pruebas, (v) la naturaleza de las pretensiones es igual y sus fundamentos análogos, por ende son susceptibles de acumulación.

Cumplidos los presupuestos para la acumulación de tramites arbitrales solicito se acceda a esta solicitud.

III. SOBRE LA CLÁUSULA COMPROMISORIA

Mediante escritura pública número 4.520 de 28 de noviembre de 2008, de la Notaría Trece del Círculo de Cali, se constituyó la persona jurídica de la propiedad horizontal Edificio Santa Mónica Central (PH), ubicado en la calle 22 norte No. 22N – 30 de la ciudad de Cali, y se incluyeron os estatutos de la misma. Igualmente se concertó la siguiente cláusula compromisoria:

> *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 un supuesto incumplimiento de obligaciones no pecuniarias a su cargo, debe decidirse mediante arbitraje, y que la competencia estará en cabeza del Tribunal que estará integrado por un solo árbitro.

IV. HECHOS DE LA DEMANDA

1. Compañía Mundial de Seguros S.A. es propietaria de una unidad privada ubicada en el Edificio Santa Mónica Central PH, específicamente de la oficina número 1003, como lo acredita el folio de matrícula inmobiliaria número 370-842944 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, que se adjunta a este escrito, adquirida mediante la escritura pública 2040 del 30 de julio de 2012 de la Notaria 13 de Cali.

2. El 11 de agosto de 2022 mi procurada recibió en su dirección electrónica una comunicación de la administradora de la PH, señora Sandra Milena Vivas, en la cual refirió sobre un supuesto inconveniente, que arbitrariamente atribuyó a la convocante, sosteniendo entre otras cosas que, haciendo una estimación meramente subjetiva, y que es motivo de rechazo por parte de mi procurada, ya que según ella, supuestamente "*En los últimos días se vienen presentando inconvenientes con el alto número de usuarios de la oficina por ustedes ocupada, que entendemos que son por personas que buscan adquirir el SOAT para motocicletas.(…)"*. Entonces solicitó a la aseguradora, que llevara a cabo conductas que resultan improcedentes e ilegales, además de que suponen cargas imposibles de soportar, como se explicará en este escrito; y que precisó de la siguiente forma: *"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"*. Dicha comunicación se anexa como prueba documental.

3. Los supuestos hechos aducidos por la persona jurídica demandada son extraños a mi representada, por tanto, ella no tiene la posibilidad de reprimir a los terceros que supuestamente los ejecutan, porque no cumple ni tiene funciones de autoridad pública, jurisdiccional o administrativa, y tampoco puede denunciarlos ante las autoridades porque los mismos no configuran ninguna contravención policiva o hecho punible alguno, ni en el régimen jurídico vigente están tipificados como ilegales.

4. En efecto, la PH en diversas comunicaciones ha expresado su pretensión de que la convocante obre como si tuviera autoridad pública, de la cual carece por completo, para que reprima a los ciudadanos, incluso a aquellos que en ejercicio de sus derechos civiles quieren adquirir pólizas obligatorias de seguro para accidentes de tránsito. Aquella desconoce así que lógicamente la aseguradora no tiene potestad alguna para someter a los ciudadanos a un régimen restrictivo y excepcional discriminatorio, que a juicio, por supuesto subjetivo, de la convocada, corresponde a un especie de cánones de conducta que eviten dar lo que en su criterio puede producir una mala apariencia, aparentemente refiriéndose al aspecto, fisionomía, manera de vestir u otras características físicas de los colombianos que tiene el deber imperiosos de conseguir una póliza de SOAT para poder deambular en sus respectivos vehículos automotores, motos, carros, Etc.

5. La aseguradora carece de cualquier poder, autoridad, atribución, función, Etc.; que le permita ejercitar control y vigilancia de los ciudadanos, del público y en especial de los interesados en adquirir pólizas de SOAT. En consecuencia, no existe ningún

fundamento contractual o legal que pueda transmitirle a mi procurada una especie de responsabilidad por actos o hechos de terceros.

6. Es un hecho que los terceros que causan la molestia o enojo de la administración de la PH, solamente son ciudadanos colombianos, que no han cometido acto alguno contrario a la ley; y precisamente por eso es que ni la propiedad horizontal demandada, ni cualquier otro propietario u ocupante de las unidades privadas, ni los usuarios de las zonas comunes de la propiedad horizontal, han presentado denuncia o noticia criminal o querella o reclamación alguna ante las autoridades de la república.

7. Tampoco existe canon o norma alguna en la ley ni en los estatutos que permita reclamar ante cualquier autoridad para que discipline, aconducte o reprima a ciudadanos que no han cometido ninguna falta, que no han actuado contra la moral, la seguridad, ni han amenazado y menos lesionado derecho alguno de otros; y por ende pretender que la convocante arbitrariamente someta a los ciudadanos para que no den una impresión estética inadecuada a juicio de la administración de la PH resulta ilógico e imposible.

8. La aseguradora convocante, en cuanto no constituye una violación de la ley, ni una suplantación de autoridad, adoptó y aplica una serie de medidas administrativas internas para orientar a los ciudadanos colombianos que quieren demandan las pólizas del SOAT, organizando de diversas formas el flujo o ingreso a la propiedad horizontal de esos consumidores y tambien compatriotas.

9. En aras de conservar como siempre ha sido su objetivo la relación más armónica y respetuosa con la PH, ha satisfecho cumplidamente sus deberes económicos para con ella y ha estado receptivamente dialogando con la representante legal, precisamente ejerciendo lo que le es permitido jurídicamente hacer con los usuarios, evitando sin excepción alguna cualquier situación de caos, convulsión, tumultos de filas descontroladas que puedan representar amenaza y menos generar riesgo de detrimento a los demás.

10. 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 antes de esa fecha; (ii) que le concedían un término irrisorio, y sin razón alguna, de dos días para que resolviera tal situación que dio lugar a los hechos por los cuales se le endilgó responsabilidad a la aseguradora; (iii) y se le formuló

citación a la sesión extraordinaria que llevaría a cabo el Consejo de Administración el 01 de septiembre de 2022, a las 02:30PM.

11. En todo caso, mi procurada, dentro de lo que legal y físicamente es posible, sin exceder los límites que en el estado Social de derecho se le imponen, no solo continuó aplicando las medidas administrativas que eran realizables, razonables y factibles, encaminadas a tratar de precaver que los hechos de los terceros, que incluso, como lo reconoce la administración, son atribuibles a terceros y sucedían en el exterior del edificio, más específicamente en el andén y en la vía pública, de todos modos, como parte de esas medidas acudió a la mencionada reunión, referida en el numeral anterior; procurando cooperar con la PH, incluso más allá de lo que le puede ser exigible, entonces propuso alternativas coherentes y razonables para solucionar la molestia injustificada de la copropiedad, pero estas no fueron aceptadas por el Consejo de administración, por ejemplo, rechazaron que dispusiera de la presencia permanente de un funcionario de la compañía en la recepción o zona de ingreso al edificio a fin de orientar e informar a las personas, ciudadanos colombianos, consumidores financieros, interesados en comprar las pólizas del SOAT, para agilizar su tránsito, y sobre todo brindarles una atención digna, adecuada y respetuosa dada la consideración que se merecen independientemente de su condición social, raza, manera de vestir, género, Etc.; todo lo cual obviamente no es del interés de la PH.

12. Entonces, en tal reunión, cumplida ante el Consejo de Administración, mi procurada tambien explicó en forma detallada, aunque no habían aglomeraciones ni entorpecimiento para el ingreso y la salida del edificio, ni ningún hecho tumultuoso o que pudiera calificarse de caótico protagonizado por terceros, y menos suceso alguno que le fuera atribuible a la demandante, pues solamente se trataba de la actuación que a su exclusivo arbitrio ejecutan ciudadanos que necesitaban comprar la póliza obligatoria del SOAT; que sería no solo ilegal sino inconstitucional rehusar venderles a los conciudadanos ese tipo de seguro, so pena de hacerse acreedora a sanciones impuestas por las autoridades administrativas, empezando por la Superintendencia Financiera de Colombia, a acciones de protección al consumidor, acciones populares o de tutela, entre otras, por cuanto negar la venta del SOAT conculca derechos colectivos de los ciudadanos, derechos de los consumidores, derechos fundamentales, a parte de lo que impactaría en la seguridad vial si los vehículos fueran empleados sin contar con ese seguro.

13. Además, la aseguradora explicó en esa reunión, pese a que no era necesario por la obviedad, los distintos métodos o medidas de racionalización de la eficiencia para la atención de esas personas, pero la propiedad horizontal sin razón rechazó todo lo que se expuso, pese a que esas medidas eran más que suficiente para que no

se pudiera seguir sosteniendo la existencia de riesgo alguno, que nunca se ha realizado, de un eventual desbordamiento de hechos de terceros, pues ni siquiera ha habido aglomeraciones, de manera que sin que sea de cargo de la aseguradora estaba contemplando la posibilidad de asumir la realización de actividades que satisfacían plenamente los temores de la PH, fundados evidentemente en el aspecto de las personas que necesitaban comprar el SOAT para sus automotores y motocicletas; lo cual debería haber sido más que suficiente para la persona jurídica demandada, que así estaría obteniendo que prácticamente se pudiera eliminar o por lo menos disminuir al máximo que en determinado momento estuvieran con interés en acceder al edificio muchas personas al tiempo. Y todo se ofreció con la decisión de la convocante de asumir costos extraordinarios para destacar con sus propios empleados, pero la administración no aceptó esa oferta de buena voluntad.

14. Posteriormente el Consejo de Administración emitió un acto que denominó resolución, el 28 de septiembre de 2022, imponiendo a mi representada la sanción de una multa por la suma de $968.340 por cada día de incumplimiento, por cuanto según esa especie de juicio, cuyos resultados son inoponibles, estimó que la hoy convocante supuestamente había violado las prohibiciones del literal i del artículo 52 del reglamento de propiedad horizontal, y afirmó sin ser cierto que supuestamente incurrió en los hechos de *"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",* pese a que nada de eso había ocurrido.

15. Además de la sanción pecuniaria referida en el numeral anterior, tambien se ordenó publicar en un lugar de amplia circulación con indicación expresa del hecho o acto que dio origen a la sanción que la Compañía Mundial de Seguros S.A. es infractor del reglamento de propiedad horizontal.

16. Esa decisión infundada fue recurrida oportuna y debidamente, pese a ello, el Consejo de administración la confirmó, mediante resolución del 12 de octubre de 2022.

17. Posteriormente, por hechos diferentes a aquellos en los que se fundó la propiedad horizontal cuando impuso la multa señalada en el hecho 14, la administración condenó nuevamente a la aseguradora a pagar otra multa, esta vez por $10.651.750, y para eso consignó como supuesta motivación hechos que no son ciertos, que le atribuyó, específicamente por la supuesta contravención al

reglamento de propiedad horizontal, supuestamente consumadas durante 11 días del mes de agosto de 2023, conclusión o "sentencia" a la cual llegó sin fórmula de juicio, sin permitir el debido proceso, y vulnerando completamente el ejercicio del derecho fundamental de defensa, por cuanto no hubo formulación de cargos o de acusación, no informó previamente los supuestos hechos por los cuales iba a sancionar, no dio oportunidad para pedir pruebas, ni dio oportunidad de impugnar la decisión.

18. Seguidamente, mi representada demandó la nulidad de la sanción o condena indicada en el hecho anterior, convocando e integrando el Tribunal de arbitramento en la Cámara de Comercio de Cali, siendo el árbitro único el Dr. Camilo Hiroshi Emura Álvarez, proceso que tiene el radicado No. A-20230929/0915.

19. El día 4 de noviembre de 2023, la administradora de la PH, por hechos diferentes a aquellos en los que se fundó la propiedad horizontal cuando impuso la multa señalada en el hecho 14, condenó nuevamente a la aseguradora a pagar otra multa, esta vez por $7.746.720 y para eso consignó como supuesta motivación hechos que no son ciertos, que le atribuyó, específicamente por la supuesta contravención al reglamento de propiedad horizontal, supuestamente consumadas durante 4 días del mes de septiembre y cuatro días del mes de octubre de 2023, conclusión o "sentencia" a la cual llegó sin agotar ningún tipo de proceso y desconociendo todas las garantías que implica el derecho de defensa.

20. La administración de la PH impuso la sanción referida en el numeral anterior desconociendo el ordenamiento jurídico y el proceso sancionatorio previsto en los estatutos porque:

i. La sanción de multa por presuntas infracciones que se endilga a la demandante fue impuesta por la administración de la PH. Es decir, la impuso persona no facultada para ello ya que conforme al artículo 60 de la ley 675 de 2001 en concordancia con el artículo 56 del Reglamento de propiedad horizontal, es el Consejo de Administración, el órgano competente para ello. Lo anterior implica un claro desconocimiento de la garantía de ser sancionado por el juez natural.

ii. Se impuso la multa sin imputación previa, sin otorgar la posibilidad a la aseguradora de ejercer su derecho de defensa, sin la posibilidad de aportar o controvertir pruebas, sin posibilidad de recurrir la decisión.

21. La administración de la PH ha venido señalando a la aseguradora por la afluencia de clientes al edificio Santa Mónica Central, pero no tiene información de cuantas

personas se han presentado, no ha distinguido que en la copropiedad hay dos compañías que venden el SOAT, no tiene información de cuantos clientes se dirigen a una u otra compañía, ni cuantos a otros comercios ubicados en la PH.

22. La otra compañía aseguradora ubicada en el Edificio Santa Mónica Central es Axa Colpatria Seguros S.A. a quien tambien le están atribuyendo sanción por las mismas razones, en conclusión, la PH está aplicando una práctica ilegal, que raya con las restricciones del derecho de la competencia que el ordenamiento jurídico le impone.

23. La multa por valor de $7.746.720 es arbitraria, contraría los principios rectores del ordenamiento jurídico como el debido proceso, la libre iniciativa privada, el principio de buena fe, que permiten afirmar no solo que la PH ha actuado indebidamente al desconocer el trámite sancionatorio previsto en los mismos estatutos y creando supuestos fácticos sancionables en claro desmedro del principio de legalidad.

V. PRETENSIONES

En virtud de lo expuesto, respetuosamente solicito al Tribunal:

PRIMERA: Declarar la nulidad de la sanción o condena al pago de multa por valor de $7.746.720 impuesta a la Compañía Mundial de Seguros S.A. por parte de la administración del Edificio Santa Mónica Central PH, mediante oficio del 4 de noviembre de 2023.

SEGUNDA: Como consecuencia de lo anterior, declarar que la Compañía Mundial de Seguros S.A. no debe pagar la suma de $7.746.720 por concepto de sanción referida en el numeral anterior.

TERCERA: Condenar a la administración del Edificio Santa Mónica Central a publicar en un lugar de amplia circulación de la copropiedad la decisión de nulidad de la sanción, hasta por un periodo de tres meses.

CUARTA: Declarar Que la propiedad horizontal carece de competencia para atribuir a la demandante hechos relacionados con el ejercicio legítimo de los ciudadanos colombianos que necesitan conseguir el seguro obligatorio de accidentes de tránsito-SOAT.

QUINTA: Declarar que la propiedad horizontal no puede discriminar a las personas por su raza, condición social, género, aspecto físico, y por lo tanto tampoco puede se puede negar su acceso a la copropiedad.

SEXTA: Declarar que la copropiedad no puede imponer sanciones como la impugnada, cuando el propietario u ocupante de las unidades privadas de la PH está obligado a cumplir obligaciones legales del sistema asegurador como la venta del SOAT.

SÉPTIMA: Declarar que no son razones para imponer sanciones a un propietario u ocupante de las unidades privadas de la PH que los ciudadanos acudan a ella para adquirir su seguro-SOAT, por cuanto estas sanciones violan los derechos del consumidor financiero.

OCTAVA: Se declare que, si por causa de los hechos que suscitan la demanda, la Superintendencia Financiera de Colombia o cualquier órgano de control llegaré a condenar a la compañía Mundial de Seguros S.A., la PH está obligada a pagar a la demandante valor igual al importe de aquellas condenas.

NOVENA: Ordenar a la propiedad horizontal que en casos análogos como el presente, en donde se analizan derechos colectivos, se abstenga de imponer sanciones a la Compañía Mundial de Seguros S.A. sin el cumplimiento del debido proceso y la observancia estricta del proceso establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal y el ordenamiento jurídico.

DÉCIMA: Condenar en costas procesales a la demandada.

VI. SOLICITUD DE MEDIDA CAUTELAR

De conformidad con los artículos 32, 80 y siguientes de la Ley 1563 de 2012 en concordancia con el artículo 590 del CGP, solicito al honorable Tribunal se proceda a decretar la siguiente medida cautelar:

Ordenar al Edificio Santa Mónica Central Propiedad Horizontal que se abstenga de continuar imponiendo multas a la Compañía Mundial de Seguros S.A. por presuntas infracciones al reglamento de propiedad horizontal, sin el agotamiento del trámite sancionatorio previsto en la ley y en los estatutos, sin respecto del debido proceso y sin la garantía del derecho de defensa, de contradicción y coartando la posibilidad de recurrir la decisión.

Lo anterior, toda vez que, si bien esta demanda arbitral se inició por la imposición de multas notificadas el 4 de noviembre de 2023 por presuntas infracciones al reglamento de la PH cometidas en los meses de septiembre y octubre de esta anualidad, a la fecha la administración de la propiedad horizontal injustificadamente y sin estar facultada para ello tambien impuso una multa el 1 de septiembre de 2023 por presuntas infracciones cometidas en el mes de agosto del año en curso y sin agotar el debido proceso, situación que como se indicó al inicio de este escrito obligó a mi representada a que con anterioridad a esta demanda se solicitara la integración de un Tribunal de

Arbitramento, al cual precisamente se solicita acumular el presente trámite.
Claramente las pretensiones de esta demanda se dirigen a solicitar la nulidad de la multa impuesta el 4 de noviembre de 2023 y a ordenar a la PH que se abstenga de seguir imponiendo dichas multas sin proceso sancionatorio previo, por hechos que no relaciona y sin acreditar la presunta infracción. Es decir, con claro desconocimiento del artículo 29 constitucional porque vulneró el debido proceso, atentó contra las normas imperativas a las que se encuentra sometida la aseguradora respecto a la imposibilidad de limitar o restringir las ventas de póliza de SOAT.

Esta solicitud cautelar se encuentra ajustado a las finalidades consagradas en el artículo 80 de la Ley 1563 de 2012 que en su tenor literal consagra:

> ***"****Artículo 80. Facultad del tribunal arbitral para decretar medidas cautelares. Salvo acuerdo en contrario de las partes, el tribunal arbitral podrá, a instancia de cualquiera de ellas, decretar medidas cautelares.*
>
> *Por medida cautelar se entenderá toda medida temporal, decretada en forma o no de laudo, por la que, en cualquier momento previo a la emisión del laudo por el que se dirima definitivamente la controversia, el tribunal arbitral ordene a una de las partes que:*
>
> *a) Mantenga o restablezca el status quo en espera de que se dirima la controversia;*
>
> *b) Adopte medidas para impedir algún daño presente o inminente, o el entorpecimiento del procedimiento arbitral, o que se abstenga de realizar actos que probablemente ocasionarían dicho daño o entorpecimiento al procedimiento arbitral;* ***(…)"***

Conforme a lo antes transcrito luce razonable que la solicitud aquí efectuada tenga como finalidad que se mantenga el status de la Compañía Mundial de Seguros S.A. hasta que se dirima de fondo la controversia. Es decir, hasta que el Tribunal mediante laudo defina si el proceder del Edificio Santa Mónica Propiedad horizontal se ajusta a derecho, situación que desde ya se controvierte.

Para explicar al Tribunal la viabilidad del decreto de esta medida cautelar se precisará desde los aspectos fundantes: el interés de la demandante, la necesidad y proporcionalidad de la cautela y la apariencia de buen derecho. Lo aquí mencionado en atención a lo previsto en el artículo 30 de la citada Ley 1563 que dispone:

> ***"****Artículo 32. Medidas cautelares.*
> *(…)*

> *Para decretar la medida cautelar, el tribunal apreciará la legitimación o interés para actuar de las partes y la existencia de la amenaza o la vulneración del derecho.*
>
> *Asimismo, el tribunal tendrá en cuenta la apariencia de buen derecho, como también la necesidad, efectividad y proporcionalidad de la medida y, si lo estimare procedente, podrá decretar una menos gravosa o diferente de la solicitada. El tribunal establecerá su alcance, determinará su duración y podrá disponer, de oficio o a petición de parte, la modificación, sustitución o cese de la medida cautelar adoptada.*
> *(…)*

Como se anticipó, los elementos antes referidos serán explicados de manera puntual para que el honorable árbitro proceda con el decreto de esta medida cautelar.

- **Legitimación del solicitante:** Este elemento luce totalmente claro en la medida en que la Compañía Mundial de Seguros como propietaria del inmueble identificado como local 1003 ubicado en la PH es quien promueve este proceso por la imposición de multas indebidas, impuestas por presuntas infracciones al reglamento de propiedad horizontal y es el sujeto a quien se le ha impuesto la sanción que se impugna de fecha 4 de noviembre de 2023 y además otra nueva multa anterior en el mes de septiembre de 2023 por la cual se inició el respectivo tramite arbitral. Luego, no existe discusión de que la aquí demandante es quien se ha visto afectada por el actuar indebido de la PH.

  En este orden de ideas la compañía aseguradora tiene legitimación para solicitar que se procure mantener su status hasta que se resuelva el litigio y evitar que durante el trascurso del proceso se sigan verificando imposición de multas bajo el mismo actuar abusivo de quienes representan a la copropiedad.

- **Amenaza o vulneración del derecho y fumus boni iuris:** Sin ánimo de que el honorable arbitro incurra en prejuzgamiento como efectivamente debe garantizarse en pro del derecho de defensa de la persona jurídica demandada. No es menos cierto que, estos dos elementos se satisfacen para la procedencia de la medida cautelar, por un lado de las pruebas obrantes en el plenario se puede advertir que se ha impuesto unas sanciones de carácter pecuniario sin el respeto del derecho de defensa de la compañía demandante, aunado a ello se pretende que aquella regule o restrinja la venta del seguro obligatorio de SOAT para evitar que las personas asistan a las instalaciones ubicadas en el Edificio Santa Mónica, aun cuando aquella conducta es contraria a las normas que debe acatar Seguros Mundial so pena de ser investigada y sancionada por la Superintendencia Financiera de Colombia. Entonces, sin que signifique

prejuzgamiento, se puede advertir de la existencia de una sanción sin la existencia de proceso sancionatorio previo, por lo que las pretensiones de la demanda no luces antojadizas o arbitrarias, sino que se fundan en presupuestos facticos y jurídicos que de la mera lectura del escrito de demanda se pueden corroborar que el derecho alegado es creíble, no es un derecho que luzca débil o que de entrada el juzgador pueda considerar meramente infundado.

- **Necesidad, efectividad y proporcionalidad de la medida:** Respecto a estos elementos debe precisarse que, de conformidad con los hechos de la demanda, la misma se funda en la imposición de multas por presuntas infracciones al reglamento de propiedad horizontal cometidas en el mes de septiembre y octubre de 2023 y que fueron impuestas el 4 de noviembre de 2023. Sin embargo, antes de este proceso se inició un mismo trámite para impugnar una multa impuesta el 1 de septiembre de 2023 que sigue los mismos defectos. Esta conducta por parte de la demandada es contraria al deber de las partes de evitar la congestión del sistema de administración de justicia, aunque sea un trámite arbitral, es totalmente predicable de esta instancia la garantía de este presupuesto, pero además porque se torna idóneo de cara a evitar que se siga poniendo en juego derechos de raigambre constitucional como el debido proceso, derecho de defensa, libre iniciativa privada y el bien común atacados con la imposición de multas indiscriminadas que podrían extenderse mes a mes obligando a que mi mandante imperiosamente acuda a estas instancias en procura de defender sus derechos conculcados.

  Considerando que como supuesto fáctico de la demanda se plantea la nulidad de la sanción de multa impuesta a la demandante, lo anterior por la evidente falta de ejecución del proceso sancionatorio y porque se ha vulnerando por completo el principio de legalidad y tipicidad propio de los procesos sancionatorios y además porque la administración de la PH se abroga la facultad sancionatoria que no le compete. Se torna totalmente procedente que el honorable árbitro obligue a la PH a que se abstenga de seguir imponiendo multas sin el desarrollo del proceso tal como prevé la ley y los mismos estatutos de la copropiedad. Lo anterior ya que es contrario a los principios de buena fe y atenta contra el deber de evitar la congestión de los particulares investidos con funciones jurisdiccionales (tribunales de arbitramento) tener que iniciar un trámite arbitral por cada multa que indebidamente se imponga de aquí en adelante. Es inadmisible que cada mes se imponga una multa con total vulneración de las garantías del derecho de defensa y que cada mes mi representada deba solicitar la integración de un tribunal para que conozca de la impugnación de aquellas sanciones.

  Por lo anterior, señor arbitro comoquiera que las pretensiones no lucen antojadizas y que la medida cautelar es proporcional porque no elimina ningún derecho de la

copropiedad demandada es menester que se acceda favorablemente al decreto de la medida cautelar solicitada.

VII. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

1. LAS MULTAS IMPUESTAS EL 4 DE NOVIEMBRE DE 2023 SE IMPUSIERON SIN SEGUIR EL PROCEDIMIENTO PREVISTO EN EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, SITUACIÓN QUE VULNERA EL DEBIDO PROCESO.

En este aspecto se debe llamar la atención del honorable árbitro en el entendido de que la administración de la PH procedió el día 4 de noviembre de 2023 a notificar la imposición de una sanción tipo multa por valor de $7.746.720 y generando el respectivo documento de cobro, presuntamente porque mi representada Compañía Mundial de Seguros habría incumplido obligaciones del reglamento de propiedad horizontal, sin que se precisara que obligación se reputa incumplida, sin que se le haya comunicado inicio de proceso alguno, sin que se haya otorgado la oportunidad de ejercer su derecho de defensa, vedando la posibilidad de aportar pruebas, sin posibilidad de recurrir la decisión. Es decir dicha decisión sancionatoria nunca estuvo precedida del procedimiento que prevé el reglamento de la PH en sus artículos 55,56 y 58, toda vez que (i) quien impone la multa es la administradora de la PH quien carece de competencia para ello, (ii) nunca existió requerimiento previo a la imposición de dichas multas y (iii) nunca se siguió el procedimiento para la aplicación de sanciones. Por lo tanto, la imposición de multas contraviene el reglamento de propiedad horizontal y que sobre todo desconoce derechos fundamentales como el debido proceso con todas las garantías que aquel implica.

Es conocido que el legislador les ha conferido a los órganos competentes de la propiedad horizontal la posibilidad de ejercer funciones sancionatorias. Sin embargo, es claro que esta potestad no puede constituirse en arbitrariedad y como proceso sancionatorio que es debe al menos respetar el derecho de contradicción del sancionado, pues de lo contrario, se vulnera el derecho fundamental al debido proceso en el que se funda el estado social de derecho y avalado por instrumentos internacionales como la Declaración Americana de Derechos y Deberes del Hombre (Art.26), Pacto Internacional de los Derechos Civiles y Políticos (Art. 14), Convención Americana de Derechos Humanos (Arts. 8 y 9) aplicable en virtud del bloque de constitucionalidad. Así las cosas, no puede pasarse por alto que para imponer una sanción debe cumplir el procedimiento previsto en la ley antes en la que después de un proceso justo y con el lleno de las garantías se llegue a tal determinación.

En línea con lo anterior y a fin de que no quede duda de que la PH debe cumplir con el debido proceso antes de imponer una sanción, es menester hacer referencia a importantes decisiones de la Corte Constitucional en las que se ha dilucidado (i) el alcance de la facultad sancionatoria de los particulares y (ii) la necesidad de respetar el debido proceso en el marco de las facultades

sancionatorios con las que cuentan las personas jurídicas organizadas bajo el régimen de propiedad horizontal.

i. La facultad sancionatoria de los particulares

En este asunto se impugna la decisión de imponer multas por parte de la PH destinada a uso comercial, cuyo funcionamiento sigue las normas comunes para la propiedad horizontal, contenidas en la Ley 675 de 2001. En esta medida, es importante resaltar que la Corte Constitucional ha dicho que *"las personas jurídicas organizadas bajo dicho régimen tienen la facultad de crear sus propios reglamentos, que en general, buscan armonizar el dominio privado con los espacios públicos o comunes. Los reglamentos regulan los derechos y obligaciones de los copropietarios y establecen cuáles actividades se encuentran permitidas en los espacios de uso común, además de las formas para financiar su mantenimiento[1]. Estas disposiciones, al operar como principal fuente para resolver y ordenar los asuntos de la copropiedad,* ***deben enmarcarse dentro de la legalidad propia del Estado de derecho[2] y por ende, deben respetar los derechos de los copropietarios así como los de terceros y demás sujetos interesados****." (énfasis añadido)*

Como se observa, el reglamento de la propiedad horizontal no puede ser ajeno a las disposiciones legales y mucho menos contrario a los principios propios del Estado Social de Derecho, como el que impera en Colombia. Así las cosas, sin más detenimiento se afirma que, así como los órganos de la copropiedad se encuentran facultados para ejercer funciones sancionatorias, también es cierto que los reglamentos y sus actuaciones deben estar acordes con la ley y la constitución. En esta medida, conforme al principio de legalidad imperante en materia sancionatoria, las multas solo pueden imponerse por el órgano autorizado previo desarrollo del proceso, sin embargo, en este caso no ocurrió, pues aquella se impuso por parte de la administración de la PH, veamos:

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

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

SANTA MÓNICA CENTRAL
Centro de Negocios

ESMC - ATC— 080- 2023

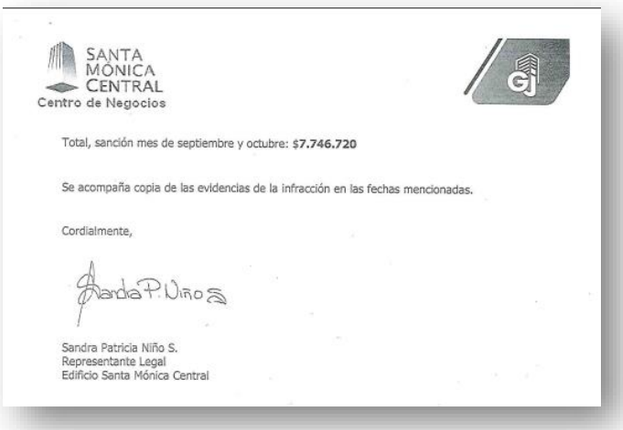
Santiago de Cali, 01 de noviembre de 2023

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

REF: IMPOSICION MULTA COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A.

Teniendo en cuenta las instrucciones dadas por el Consejo de Administración en resolución de 28 de septiembre de 2022, la administración ha reunido las evidencias respecto de la reiterada de la violación al Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Santa Mónica Central que fue objeto sanción. Por lo tanto, remitimos cuenta de cobro por este concepto, correspondiente al incumplimiento reiterado en los siguientes días del mes de septiembre y octubre de 2023:

DIA 1.	SEPTIEMBRE 15 DE 2023
DIA 2.	SEPTIEMBRE 22 DE 2023
DIA 3.	SEPTIEMBRE 28 DE 2023
DIA 4.	SEPTIEMBRE 29 DE 2023
DIA 5.	OCTUBRE 03 DE 2023
DIA 6.	OCTUBRE 05 DE 2023
DIA 7.	OCTUBRE 09 DE 2023
DIA 8.	OCTUBRE 10 DE 2023



SANTA MÓNICA CENTRAL
Centro de Negocios

Total, sanción mes de septiembre y octubre: **$7.746.720**

Se acompaña copia de las evidencias de la infracción en las fechas mencionadas.

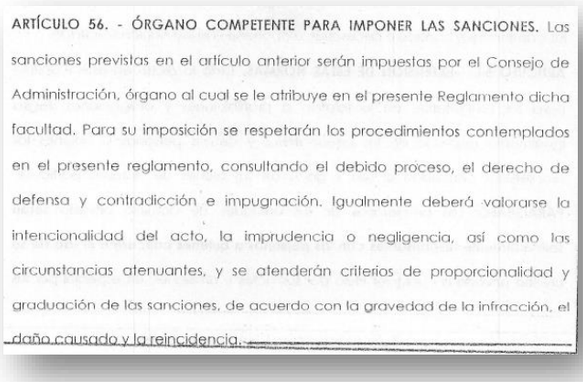
Cordialmente,

Sandra P. Niño S.

Sandra Patricia Niño S.
Representante Legal
Edificio Santa Mónica Central

"Documento: *imposición de multa de fecha 1 de noviembre de 2023*
Transcripción parte esencial: *Total sanción mes de septiembre y octubre $7.746720 (…) Cordialmente, Sandra Patricia Niño."*

Lo anterior deja ver al menos la primera situación importante y es que la multa por $7.746720 se impone por parte de la administración de la propiedad horizontal y no viene acompañada de la decisión del Consejo de Administración quien es el órgano competente para imponer sanciones previo agotamiento del procedimiento, tal como lo indica el articulo 56 del Reglamento de propiedad horizontal, veamos:



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

Documento: Reglamento de la PH Santa Mónica.
Transcripción parte esencial: articulo 56.-Órgano competente para imponer las sanciones. Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por el Consejo de Administración.

En concordancia con lo anterior, no queda margen de duda de que la administración de la PH no se encuentra facultada para imponer sanciones; segundo, toda multa debe agotar el debido proceso para garantizar el correcto ejercicio del derecho de defensa del acusado y tercero no existe ninguna autorización de tipo legal que avale la imposición de la multa del 4 de noviembre de 2023 por parte de la administradora de la PH.

Con lo anterior, es evidente que la administración de la propiedad horizontal se adjudicó facultades sancionatorias que no le corresponden y así procedió a imponerle a la Compañía Mundial de Seguros una multa por $7.746720 por supuestas infracciones al reglamento durante cuatro días del mes de septiembre y cuatro días del mes de octubre de 2023. En otras palabras, la administración de manera discrecional se cree facultada para imponer sanciones de manera arbitraria e indefinida desconoce que la Resolución del año 2022 no implica desconocer el debido proceso porque sus efectos no son ultractivos, es decir, la misma no puede entenderse como un aval para sancionar hacía futuro por cualquier tipo de conductas, porque lo cierto es que la decisión de sanción que se expida únicamente estudia presuntas fallas ya cometidas y no actos futuros, que valga decir ni si quiera pueden ser atribuidos a la compañía aseguradora Mundial.

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

Frente a este aspecto es pacífico que en nuestro ordenamiento jurídico el debido proceso es un derecho fundamental no solo de raigambre constitucional sino tambien convencional en virtud de la consagración en instrumentos internacionales vinculantes debido al bloque de constitucionalidad. Es muy extensa la línea jurisprudencial que el alto Tribunal Constitucional ha trazado frente a este particular, anticipando desde ya que el debido proceso tambien le es exigible a los particulares

facultados para imponer sanciones, tal como los Consejos de administración de las propiedades horizontales, y es por ello que incluso sus actuaciones pueden ser objeto de estudio por parte del juez constitucional. Por ende, si se encuentra que su decisión es violatoria del debido proceso, aquella no podrá surtir efectos jurídicos.

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

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

Conforme al alcance indicado anteriormente, es claro que el debido proceso tan solo es el nombre

de un conjunto de garantías propias de una actuación judicial, administrativa o sancionatoria como es el caso de las multas impuestas por los órganos de la PH. Entonces como parte de aquellas garantías; primero, se destaca el derecho a que el juez natural conozca del asunto, situación que en este caso se pasó por alto ya que la imposición de las multas del 4 de noviembre de 2023 se impuso de manera discrecional por la representante legal de la PH, sin previa decisión motivada del Consejo de Administración quien en los términos del artículo 56 del reglamento de la propiedad es la autoridad encargada de la imposición de sanciones. Segundo, se debía respetar el derecho de defensa pues no solo esta es una garantía propia del debido proceso si no que se funda en la misma garantía de no ser sometido a condenas sin la posibilidad de ser oído previamente y; tercero, se requería el desarrollo de un proceso público y con ello no se refiere esta representación a la necesidad de divulgar en la copropiedad que se llevaría un trámite sancionatorio o que se debiera realizar algún tipo de publicidad para ello, sino a la imperiosa necesidad de seguir el trámite como lo regula el mismo reglamento de la propiedad horizontal, la ley 675 de 2001 y por supuesto los mandatos constitucionales.

Para que no quede asomo de duda de que estas garantías de orden constitucional no están restringidas a los asuntos judiciales sino tambien aplica para la PH que pretenda imponer sanciones, es importante reseñar aquello que la misma Corte Constitucional ha decantado sobre la materia y en donde confirma que es ineludible la obligación de garantizar el debido proceso, veamos:

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

Del extracto anterior no queda ninguna duda de que la PH está obligado a garantizar el debido

proceso de manera previa a la imposición de sanciones, pues este es un derecho de rango constitucional que es vinculante incluso para los particulares. Así las cosas, se puede afirmar que los supuestos mínimos del derecho al debido proceso tal como indica la sentencia en cita no se encuentran satisfechos para predicar la validez de las multas notificadas el 4 de noviembre de 2023 en la medida en que (i) el principio de legalidad no operó porque nunca existió un procedimiento previo conforme dispone el reglamento,(ii) no existe decisión del Consejo de Administración que imponga las multas por presuntas infracciones cometidas en los meses de septiembre y octubre de 2023 que se reseñó en la comunicación del 4 de noviembre de 2023; (iii) como nunca existió un proceso previo a la imposición de multas, tampoco se encuentra satisfecha la publicidad e imparcialidad que se torna necesaria y (iv) como la multa fue impuesta de forma discrecional por parte de la administración de la PH tampoco se satisface el requisito de que la decisión se adopte por autoridad competente.

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

> *El régimen legal dispuesto para la propiedad horizontal, Ley 675 de 2001, señala expresamente que los procesos sancionatorios deben respetar el debido proceso. El artículo 60 de la citada ley, dispone que para la imposición de sanciones se deben* ***seguir los procedimientos contemplados en el reglamento interno, garantizar el derecho de defensa, contradicción e impugnación, valorar la intención que se tuvo al realizar el acto, la posible imprudencia o negligencia y tener en cuenta circunstancias atenuantes. Asimismo, para determinar la sanción a imponer, "se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia."***
>
> *Conviene recordar que la Corte se pronunció sobre este tema en la sentencia C-318 de 2002,[63] en la que señaló que el debido proceso es una garantía que debe ser respetada por las autoridades de los regímenes de propiedad horizontal en todas sus actuaciones y frente a todas las personas, sean o no copropietarias:*
>
> *"[…] hay que observar que en todas las oportunidades, los propietarios y los moradores en general, cuando son objeto de sanciones o de la limitación de*

> *alguno de sus derechos, debe garantizárseles el debido proceso, y el derecho de defensa. Además, pueden acudir al procedimiento establecido en el Código de Procedimiento Civil. […] (énfasis añadido)*

Con lo antes reseñado, no existe el menor asomo de duda de que le compete al Consejo de Administración del Edificio Santa Mónica PH por ser la autoridad facultada, imponer las sanciones por las faltas al reglamento de propiedad horizontal, y para el efecto se debe garantizar el debido proceso, luego entonces se concluye que es imposible que la administración por entera discrecionalidad se entienda facultada para imponer tales sanciones pecuniarias. Aún más, no puede pasarse por alto que en la documentación en la que se impone la multa no hay una imputación que señale los hechos que se reprochan y mucho menos la adecuación típica de cara a las presuntas infracciones, pero además la mera apreciación subjetiva de la administración no es objeto de sanción, sino que debe partirse del hecho de que la infracción se encuentre tipificada en el reglamento, además que se verifique la existencia material de la infracción (lo que nunca ha sucedido), la intención e intensidad de aquella y el daño ocasionado. Lo dicho ya que no estamos frente a un régimen objetivo en donde se presuma la infracción o que el acusador se encuentre relevado de la obligación de probar la incidencia de la infracción y sobre todo el daño ocasionado, pues, por el contrario, tratándose de procesos sancionatorios se lo que se presume es la inocencia del acusado hasta tanto no se demuestre fehacientemente la conducta atípica.

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

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

Recordemos que, en la multa del 4 de noviembre de 2023, la representante legal de la propiedad horizontal manifiesta que:

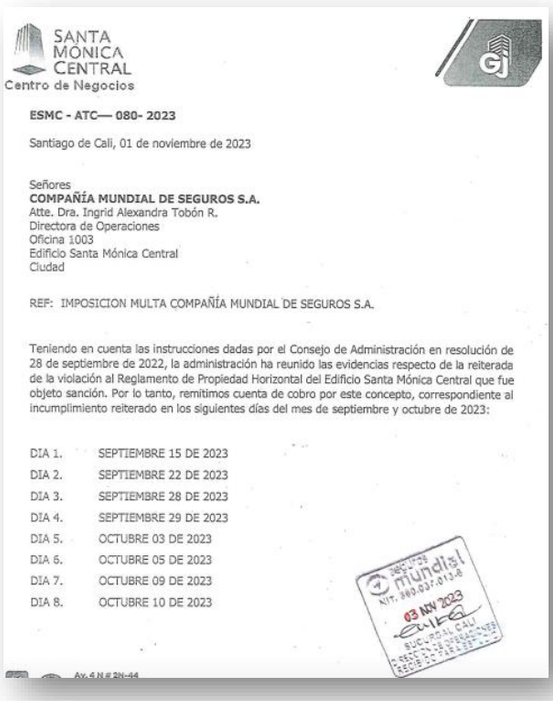
> *"Teniendo en cuenta las instrucciones dadas por el consejo de administración en resolución de 28 de septiembre de 2022, la administración ha reunido las evidencias respecto de la reiterada de la (sic) violación al reglamento de propiedad horizontal del edificio Santa Mónica central que fue objeto de sanción. Por lo tanto, remitimos cuenta de cobro por este concepto, correspondiente al incumplimiento reiterado en los siguientes días del mes de septiembre y octubre de 2023(…)"*

Frente a este particular debe decirse que la imposición de la multa por presuntas infracciones del mes de septiembre y octubre de 2023 ni siquiera refiere cuales son las obligaciones incumplidas, y

además nunca se formuló cargos en donde se diera a conocer a la Compañía las conductas que se le atribuyen y así mismo brindarle el derecho de ejercer su derecho de defensa. Luego, debe decirse que la sanción del 4 de noviembre de 2023 contraría derechos como la propiedad y el desarrollo económico propio de los locales comerciales ubicados en la PH, además que proviene de un sinnúmero de irregularidades que atentan contra el debido proceso.

Aquí debe resaltarse que cada imposición de multas debe estar precedida de un proceso sancionatorio como lo dispone los mismos estatutos de la PH, así la Resolución del 28 de septiembre de 2022 no faculta a la administración para imponer sanciones de manera indiscriminada e indefinida como si se tratara de una "sentencia" que de por vida pudiera eliminar para el acusado la posibilidad de defenderse y le obligara a aceptar cualquier tipo de sanción (en este caso multas) sin seguir el procedimiento sancionatorio. Esto es un absurdo jurídico porque conlleva a afirmar que el acusado quedará indefinidamente privado de la posibilidad de ser oído en juicio, situación totalmente contraria a aquello que la misma Constitución Política de Colombia proscribe.

- **COMUNICACIÓN POR MEDIO DE LA CUAL SE IMPONE LA MULTA DE 7.746.720**



SANTA MÓNICA CENTRAL
Centro de Negocios

ESMC - ATC— 080- 2023

Santiago de Cali, 01 de noviembre de 2023

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

REF: IMPOSICION MULTA COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A.

Teniendo en cuenta las instrucciones dadas por el Consejo de Administración en resolución de 28 de septiembre de 2022, la administración ha reunido las evidencias respecto de la reiterada de la violación al Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Santa Mónica Central que fue objeto sanción. Por lo tanto, remitimos cuenta de cobro por este concepto, correspondiente al incumplimiento reiterado en los siguientes días del mes de septiembre y octubre de 2023:

DIA 1. SEPTIEMBRE 15 DE 2023
DIA 2. SEPTIEMBRE 22 DE 2023
DIA 3. SEPTIEMBRE 28 DE 2023
DIA 4. SEPTIEMBRE 29 DE 2023
DIA 5. OCTUBRE 03 DE 2023
DIA 6. OCTUBRE 05 DE 2023
DIA 7. OCTUBRE 09 DE 2023
DIA 8. OCTUBRE 10 DE 2023

mundial
NIT. 860.037.013-6
03 NOV 2023
SUC. PRAL. CALI

SANTA MONICA CENTRAL
Centro de Negocios

Total, sanción mes de septiembre y octubre: **$7.746.720**

Se acompaña copia de las evidencias de la infracción en las fechas mencionadas.

Cordialmente,

Sandra Patricia Niño S.
Representante Legal
Edificio Santa Mónica Central

"Documento: *imposición de multa de fecha 1 de noviembre de 2023*
Transcripción parte esencial: *Total sanción mes de septiembre y octubre $7.746720 (…) Cordialmente, Sandra Patricia Niño."*

Del alcance de la comunicación anterior se evidencia que la imposición de la sanción notificada el 4 de noviembre de 2023 no tiene una relación de la conducta presuntamente infringida, es decir no se define cual es la obligación de no hacer que se ha contrariado, en otras palabras carece de juicio previo y carece de la respectiva motivación.

En este punto debe resaltarse que el trasfondo de la sanción indebidamente impuesta es la presencia de usuarios que acuden a la PH, situación que aunque no está probada, tampoco el reglamento de propiedad horizontal contempla y tampoco podría contemplarlo que la presencia de usuarios que son terceros ajenos a los propietarios u ocupantes de las unidades privadas constituya una falta capaz de ser sancionada. Por demás las vías públicas ni la concurrencia de usuarios son aspectos que se encuentren dentro de la órbita de control de la aseguradora; en segundo lugar, es imposible adjudicar algún tipo de responsabilidad por hechos de terceros que no son ilegales ni contravencionales por lo que incluso ni la administración, ni los propietarios de las unidades privadas ni los ocupantes de aquella han realizado las respectivas denuncias ante las autoridades de la República. Además, ni siquiera está probado la supuesta cantidad de personas que concurren a la oficina de Mundial Seguros, desconociendo que incluso en esa misma copropiedad prestan u ofrecen servicios otros comerciantes e incluso otra aseguradora, Axa Colpatria Seguros S.A., de tal suerte que no hay informe detallado de la cantidad de usuarios que acuden exclusivamente a Mundial y en todo caso ninguna persona está llamada a responder por actuaciones que le son ajenas.

Por lo antes indicado, se puede afirmar con total convicción que la multa del 4 de noviembre de 2023 evadió, desconoció y no siguió el proceso sancionatorio que mandatoriamente debe preceder a cualquier tipo de sanción. Ni la ley, ni los estatutos habilitan a la administración para imponer sanciones hacia futuro sin agotar el debido proceso, pero al margen de ello porque en esta nueva comunicación se imputan supuestos fácticos por lo que mi mandante NUNCA tuvo la oportunidad

de defenderse, de gozar de un proceso con las garantías que reviste el derecho al debido proceso y muy por el contrario fue sentenciada sin juicio previo, a total discrecionalidad de la administración de la PH quien pretende abrogarse funciones que no le corresponden.

B. No existe decisión del Consejo de Administración que imponga las multas por presuntas infracciones cometidas en los meses de septiembre y octubre de 2023 que se reseñó en la comunicación del 1 de noviembre de 2023

En este punto se resalta aquello que se ha venido sosteniendo desde el inicio de este escrito y es que para imponer las multas por presuntas infracciones cometidas en los meses de septiembre y octubre de 2023 nunca tuvo lugar el procedimiento sancionatorio que el mismo reglamento de propiedad horizontal prevé y que como se ha indicado no podía omitirse, lo anterior porque toda multa debe estar precedida de un juicio justo. Entonces veamos cuál es el procedimiento que debía seguir la propiedad horizontal para imponer las multas por $7.746.720.

El artículo 58 del Reglamento de Propiedad Horizontal contempla el trámite previo para la imposición de las sanciones, y al respecto prescribe:

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

hábiles siguientes a la notificación."

El procedimiento antes descrito se traduce de manera sintetizada así:

- El Consejo de administración de oficio o a petición de parte inicia la investigación. Nunca existió investigación para imponer las multas del 4 de noviembre de 2023.

- La administración cita al investigado para que rinda descargos: Al respecto nunca existió citación a Mundial Seguros para que rinda descargos con motivo de los hechos por los injustamente se impone la sanción comunicada el 4 de septiembre de 2023.

- Si el propietario u ocupante no atiende la citación, la administración por escrito le comunicará los hechos y le concederá 3 días para que presente descargos y las pruebas: Se itera nunca se agotó este procedimiento, se cercenó por completo el derecho de defensa de la aseguradora.

- Se practicarán las pruebas y dentro de los 5 días el investigado debe rendir sus alegaciones finales: Nunca existió un procedimiento en donde se garantice el derecho de defensa de mi mandante. Por el contrario, tan solo se notificó la imposición de la multa sin referir si quiera la cláusula del reglamento infringida.

- Finalmente, el Consejo decide si impone o no la sanción: Aquí brilla por su ausencia una decisión motivada en donde se analicen los hechos por los que se impone la multa notificada el 4 de septiembre de 2023 y que aquí se discute. Por lo visto, se evidencia una sanción sin juicio previo, con violación de todas las garantías del derecho al debido proceso.

- El sancionado puede interponer reposición contra la Resolución de sanción dentro de los 5 días siguientes a la notificación de aquella: Se itera que no existió un proceso previo a la comunicación de las multas por presuntas infracciones cometidas en los meses de septiembre y noviembre de 2023, pues de manera errada la administración pretende pasar por alto el proceso sancionatorio que de manera obligatoria debe presidir la imposición de cada multa, por el contrario se abrogó una facultad que no le corresponde y con ello tambien se viola la posibilidad de recurrir la decisión de sanción.

Por todo lo anterior, ninguna discusión puede surgir ante el palmario desconocimiento del debido proceso derivado de la imposición de las multas notificadas el 4 de septiembre de 2023. Lo dicho

porque nunca se efectuó un requerimiento previo, tampoco se otorgó la posibilidad de rendir descargos y presentar pruebas. En otras palabras, se sancionó a mi mandante sin agotar el procedimiento dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal y el procedimiento que el mismo ordenamiento jurídico impone como requisito indispensable para sancionar, por lo tanto, la imposición de la multa que aquí se impugna representa una clara violación del derecho fundamental al debido proceso. Estas irregularidades no pueden permitir que las sanciones (multas) tengan validez porque van en contra de los lineamientos legales y principios constitucionales que debe cumplir cualquier trámite sancionatorio.

C. Debido a que la multa del 4 de noviembre de 2023 se impuso por parte de la representante legal de la propiedad horizontal, tampoco se satisface el requisito de que la decisión se adopte por autoridad competente.

La multa impuesta el 4 de noviembre de 2023 por valor de $7.746.720, se impuso por parte de administradora de la PH, quien indica arbitrariamente que corresponde a presuntas infracciones al reglamento de la PH, cometidas durante cuatro días del mes de septiembre y cuatro días del mes de octubre de 2023. Esta sanción no puede surtir ningún efecto porque proviene de una decisión unilateral de la administración a quien ni la ley ni los estatutos le confieren la facultad sancionadora que se abroga.

Todas las razones anteriormente explicadas no dejan asomo de duda que el cobro de multas que fue comunicado el 4 de septiembre de 2023 viola completamente el debido proceso porque nunca se surtió el procedimiento previsto en el reglamento de propiedad horizontal y porque siendo una medida sancionatoria no podía vulnerar el derecho fundamental de defensa. Ahora tambien es necesario abordar otro tópico y es porque al margen de la evidente violación del derecho al debido proceso las sanciones comprometen otros derechos de mi mandante que no pueden ser desconocidos por los órganos de la propiedad horizontal, tales precisiones se concretan en los siguientes acápites.

2. LAS MULTAS NOTIFICADAS EL 4 DE SEPTIEMBRE DE 2023 SON UNA CLARA MUESTRA DE LA VULNERACIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO Y DE LA LIBRE INICIATIVA COMERCIAL

Como se dijo anteriormente a la administración de la PH le está vedada la posibilidad de sancionar pero incluso el trasfondo de aquella arbitraria conducta pretende que la Compañía Mundial de seguros no atienda a la totalidad de usuarios que llegan en búsqueda de la expedición de la póliza del SOAT, pues en efecto ni la comparecencia de usuarios es un acto ilegal ni contrario al reglamento de la copropiedad y por otro lado mi mandante no está avalada dentro del marco jurídico para impedir a los ciudadanos que acudan a la copropiedad que es de destinación comercial, tampoco para evitar su circulación por las vías públicas, y mucho menos limitar la atención de

usuarios del sector asegurador, pues ello no solo atenta contra las normas imperativas que la obligan a vender el SOAT sin restricción alguna, sino que pretender que se limite la atención va en contra del derecho de propiedad que ostenta mi representada sobre el local 1003 del Edificio Santa Mónica y que siendo este de destinación comercial, el ánimo de lucro consiste en una finalidad válida que es plenamente compatible con el principio de la libre iniciativa privada que propugna la misma ley 675 de 2001.

A pesar de las inconformidades por presunta aglomeración de personas a las afueras del Edificio Santa Mónica, que no es más que una afirmación sesgada, contraria a la realidad y carente de prueba, debe decirse que tales conductas no son imputables a dependientes de Mundial Seguros, y segundo los hechos de terceros no pueden ser imputables a los propietarios u ocupantes de las unidades privadas de la PH, más aún cuando se trata de la demandante quien como aseguradora sujeta a las normas del propio sector, se encuentra obligada a la atención de todos los ciudadanos en calidad de usuarios del sector asegurador, con la consideración que aquellos merecen. De tal suerte que pretender coaccionar a mi mandante a traves de la imposición de multas para que deje de recibir usuarios en su oficina 1003 del Edificio Santa Mónica, sin lugar a dudas atenta contra el derecho de dominio que fue adquirido precisamente en una copropiedad con destinación comercial, justamente porque parte de la finalidad de que un comerciante se ubique en un complejo comercial comporta el beneficio económico derivado del tráfico de potenciales clientes. De lo contrario para el empresario no sería atractivo un lugar en donde no hay concurrencia de clientes y segundo tampoco resulta atractivo un lugar en el que se encuentre prohibido o limitado la posibilidad de desarrollar las actividades de ventas propias de su objeto social y por demás obligatorias para el ramo del seguro del SOAT.

Vale la pena reseñar que en una copropiedad de destinación comercial la concurrencia de clientes ocurre por diversos factores, ello no implica que todas las personas que libremente lo pueden hacer, sean clientes de Seguros Mundial, la PH no muestra informes en donde se discrimine a que negocio acude cada persona y no puede presumir o imputarle aquella conducta a Mundial Seguros, cuando claramente hay otra empresa del sector asegurador que tambien vende el SOAT en ese lugar y que como se probará con la prueba testimonial tambien se les atribuye indebidamente responsabilidad por la concurrencia de clientes.

Encontrándonos en desarrollo de este ítem, vale la pena señalar que en efecto el derecho de dominio de los propietarios de unidades privadas del Edificio Santa Mónica PH, entre ellos Seguros Mundial, conlleva o al menos eso se espera, que exista respeto por el libre ejercicio de la actividad comercial, máxime cuando aquella nunca ha incumplido con sus obligaciones y por el contrario se encuentra cumpliendo dentro de su objeto social con el deber de expedir las pólizas del SOAT sin restricción alguna. En efecto ya la Corte Constitucional se ha pronunciado al respecto, en donde no queda asomo de incertidumbre sobre aquello que en este punto se ha afirmado, es decir la necesidad de respetar derechos de carácter económico de los propietarios de unidades destinadas al uso comercial, veamos:

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

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

Pero además veamos cómo la Corte Constitucional, en diversos pronunciamientos en materia de tutela contra propiedades horizontales, se ha permitido definir los principios rectores de aquellas en el trámite sancionatorio y tambien el alcance de los derechos de los empresarios/ propietarios u

ocupantes de las unidades privadas de la PH. Revisemos entonces qué se ha dicho frente a las propiedades con destinación comercial:

> *"En relación con las propiedades horizontales de uso comercial, ha sostenido la Corte que "son* ***los derechos de propiedad, el [ánimo de lucro], la libertad y el derecho al trabajo*** *(arts. 58, 333, 25 y 26 C.P.) de quienes participan en la actividad comercial* ***y los derechos y libertades de los visitantes*** *(arts. 11-39 C.P.),* ***los que en conjunto articulan la pieza singular de la realidad social, humana y urbana de los centros comerciales.*** *Con más razones cuando, aparte de su función comercial, este tipo de superficies por la forma como se desarrollan las urbes, están llamadas a asumir unas responsabilidades consistentes con el significado que en términos de espacio privado pero a la vez público, representan para los ciudadanos e individuos, como entornos comunes para el ejercicio de derechos de toda índole, incluidos naturalmente los derechos fundamentales.*
>
> *En suma, puede concluirse que las personas jurídicas organizadas bajo el régimen de propiedad horizontal están habilitadas legalmente para adoptar sus propios reglamentos que pueden incluir entre otros, normas de conducta, procedimientos para imponer sanciones y formas de resolución de conflictos.* ***Además, al hacer uso de la facultad sancionatoria, las propiedades horizontales deben respetar los derechos fundamentales de todas las personas que se puedan ver afectadas con sus decisiones, en especial, los contenidos mínimos del debido proceso, sin distinguir entre copropietarios, moradores usuarios o transeúntes, según se trate de inmuebles destinados a vivienda o a uso comercial****." (énfasis añadido)* Corte Constitucional, Sentencia T-283 de 2020, MP Diana Fajardo Rivera

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

En línea con lo antes expresado, no es válido ni medianamente racional que se pretenda limitar el derecho de propiedad, el ánimo de lucro y la iniciativa privada que le asiste a Seguros Mundial como derechos válidos derivados de su condición de propietario de la unidad inmobiliaria 1003 del Edificio

Santa Mónica PH. y mucho menos se podría limitar su derecho a ejercer libremente el comercio, cuando su actividad es reglada por ley y vigilada y por la Superintendencia Financiera de Colombia, quien podría imponer sanciones a la compañía aseguradora si aquella limitara la atención de usuarios que acuden con la finalidad de que se les expida las pólizas del SOAT, como se precisará en extenso más adelante.

Pero además no queda asomo de duda de aquello que se mencionó pormenorizadamente en los anteriores acápites y es la obligación y no mera facultad de la PH de respetar los derechos fundamentales, en especial el debido proceso como pieza angular para que las decisiones sancionatorias que adopten preliminarmente puedan predicarse como válidas. De lo contrario, existe una evidente nulidad de la sanción porque aquella no cumple con el trámite preestablecido por el mismo reglamento de propiedad horizontal, la ley 675 de 2001 y la misma Constitución Política de Colombia, además porque contraría un derecho fundamental de raigambre constitucional y convencional como el debido proceso, por lo que la sanción impuesta con violación del debido proceso no goza de validez y por ende ningún efecto puede emanar de aquella.

3. LA MULTA IMPUESTAS EL 4 DE NOVIEMBRE DE 2023 CONSTITUYE UNA EVIDENTE LIMITACIÓN AL EJERCICIO DEL OBJETO SOCIAL DE LA COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS Y LA EXPONE A SANCIONES ADMINISTRATIVAS

En este punto se debe llamar la atención del Honorable Tribunal arbitral en la medida en que las multas impuestas el 4 de noviembre de 2023, aunque no definen específicamente la conducta reprochable, en el trasfondo pretenden atribuir a mi mandante la concurrencia de personas al Edificio Santa Mónica Central. Las multas por estos hechos tienen la finalidad de coaccionar a esta compañía de seguros para que cese la atención del público en la oficina 1003 del mentado edificio y que se dirija a los usuarios con corredores de seguros para la venta del seguro del SOAT. Esta posición no solo es violatoria del legal y correcto ejercicio del objeto social de la Compañía Mundial de Seguros, sino que acatarla le impondría graves sanciones por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia como entidad que ejerce su vigilancia y control, quien puede imponerle sanciones por la negativa e imposición de barreras en la venta del SOAT.

Conforme con lo anterior, no puede olvidarse que mi mandante es una aseguradora de las que está autorizada para vender las pólizas de seguro obligatorio de accidentes de tránsito, el cual no es un seguro cualquiera sino una tipología de seguro con eminente función social porque busca amparar a las víctimas de accidentes de tránsito indistintamente de la responsabilidad del causante del accidente, por ello desde su creación con la Ley 33 de 1986 que adicionó el capítulo de este seguro de personas al entonces Código nacional de tránsito terrestre, se dispuso su obligatoriedad para la circulación de cualquier automotor, veamos:

> *"Artículo 114. Adicionase el Título IV del Decreto-ley 1344 de 1970, con un nuevo capítulo que se denominará: Seguros y responsabilidad, el cual estará integrado*

por los artículos 259 a 262 y constituirá el Capítulo Décimo del Código Nacional de Tránsito.

Artículo 115. El artículo 259 del Decreto-ley 1344 de 1970, será el siguiente:

Artículo 259. ***El seguro por daños a las personas causados en accidentes de tránsito será obligatorio*** *y el perjudicado tendrá acción directa contra el asegurador.*

Artículo 116. El artículo 260 del Decreto-ley 1344 de 1970, será el siguiente:

Artículo 260. ***Las compañías de seguros establecidas en el país y que tengan autorización para operar en el ramo de automóviles, están obligadas a otorgar el seguro establecido en el artículo anterior.***" (énfasis añadido)

Posteriormente a la creación del SOAT, se expidió el Decreto 1544 de 1987 en donde se reguló la operación del ramo, sus coberturas, cuantías y se reiteró la obligación del seguro para poder circular en un vehículo automotor y la obligación de las compañías aseguradoras de otorgar el aseguramiento, tal como se muestra a continuación:

"Artículo 1°Para transitar por las vías y lugares públicos del territorio nacional, ***todo vehículo automotor debe estar amparado por un seguro vigente que cubra los daños corporales que se causen a personas en accidentes de tránsito.***

Quedan comprendidos dentro de lo previsto por este artículo los automotores extranjeros en tránsito por el territorio nacional. Para este efecto, las compañías de seguros deberán otorgar pólizas por el lapso durante el cual el vehículo permanezca en el país.

(…)
*Artículo 3°****Las compañías de seguros establecidas en el país, que tengan autorización para operar en el ramo de automóviles, están obligadas, siempre que se cumplan las condiciones de validez propias del contrato, a otorgar el seguro de que trata el artículo 1°de este Decreto.***

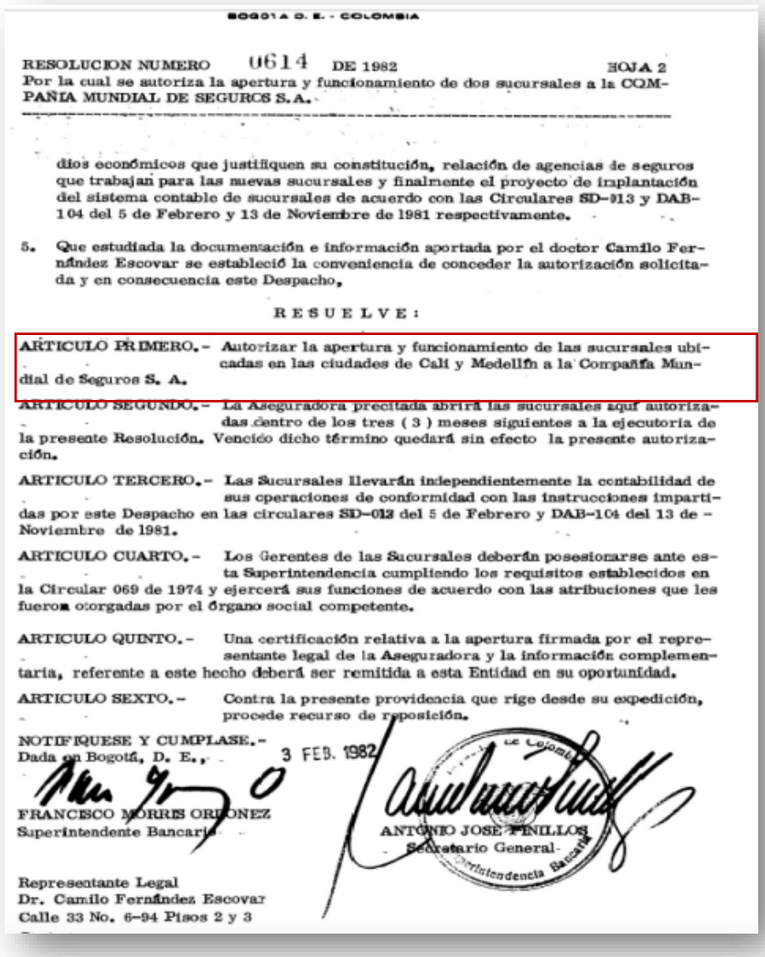
El incumplimiento reiterado de esta obligación será sancionado por la Superintendencia Bancaria*, de acuerdo con las normas legales, aun con la no renovación de la autorización para operar el ramo de automóviles." (énfasis añadido)*

En etapa posterior, el artículo 192 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero se encargó de definir la función social de este seguro, así como precisó los objetos de dicho aseguramiento y además reseñó nuevamente la obligación de que todo automotor para su circulación debe contar con un seguro obligatorio de daños corporales causados a personas en accidentes de tránsito y la ineludible obligación de las aseguradoras de otorgar tal seguro, como se precisa textualmente a continuación:

> *"Artículo 192*
>
> *1 Obligatoriedad. Para transitar por el territorio nacional todo vehículo automotor debe estar amparado por un seguro obligatorio vigente que cubra los daños corporales que se causen a las personas en accidentes de tránsito. Quedan comprendidos dentro de lo previsto por este numeral los automotores extranjeros en tránsito por el territorio nacional.* ***Las entidades aseguradoras a que se refiere el artículo 196 numeral 1o. del presente estatuto estarán obligadas a otorgar este seguro".*** *(énfasis añadido).*
>
> *(…)*
> *ARTICULO 196. ENTIDADES ASEGURADORAS HABILITADAS PARA OFRECER EL SEGURO OBLIGATORIO DE ACCIDENTES DE TRANSITO.*
>
> 1. *Entidades aseguradoras habilitadas para ofrecer el seguro. Estarán habilitadas para otorgar el seguro de que trata el artículo 192 numeral 1o. de este Estatuto:*
>
> a. *Aquellas entidades aseguradoras actualmente autorizadas para ofrecer el seguro obligatorio de daños corporales que se causen en accidentes de tránsito que, con anterioridad al 30 de junio de 1991, acrediten haber cumplido satisfactoriamente todas las obligaciones derivadas de la operación de dicho seguro ante los establecimientos hospitalarios o clínicos y ante las personas que se encuentren habilitadas para reclamar indemnizaciones derivadas de este seguro. Para este efecto la Superintendencia Nacional de Salud remitirá a la Superintendencia Bancaria las informaciones correspondientes, y*
>
> b. *Las demás entidades aseguradoras que se establezcan legalmente en el país y obtengan autorización específica de la Superintendencia Bancaria para la operación del seguro obligatorio de accidentes de tránsito." (énfasis añadido)*

En línea con lo anterior, entonces se encuentra que la obligación de vender el SOAT no puede ser eludida de ninguna manera, no admite barreras y mucho menos se puede negar la venta por motivos

discriminatorios. Luego es cierto que la demandante debe cumplir esta obligación porque la operación de su sucursal en la ciudad de Cali se aprobó mediante Resolución 614 de 1982 expedida por la entonces Superintendencia Bancaria, veamos:



BOGOTA D. E. - COLOMBIA

RESOLUCION NUMERO 0614 DE 1982 HOJA 2
Por la cual se autoriza la apertura y funcionamiento de dos sucursales a la COMPAÑIA MUNDIAL DE SEGUROS S.A.

dios económicos que justifiquen su constitución, relación de agencias de seguros que trabajan para las nuevas sucursales y finalmente el proyecto de implantación del sistema contable de sucursales de acuerdo con las Circulares SD-913 y DAB-104 del 5 de Febrero y 13 de Noviembre de 1981 respectivamente.

5. Que estudiada la documentación e información aportada por el doctor Camilo Fernández Escovar se estableció la conveniencia de conceder la autorización solicitada y en consecuencia este Despacho,

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.- Autorizar la apertura y funcionamiento de las sucursales ubicadas en las ciudades de Cali y Medellín a la Compañía Mundial de Seguros S. A.

ARTICULO SEGUNDO.- La Aseguradora precitada abrirá las sucursales aquí autorizadas dentro de los tres (3) meses siguientes a la ejecutoria de la presente Resolución. Vencido dicho término quedará sin efecto la presente autorización.

ARTICULO TERCERO.- Las Sucursales llevarán independientemente la contabilidad de sus operaciones de conformidad con las instrucciones impartidas por este Despacho en las circulares SD-012 del 5 de Febrero y DAB-104 del 13 de Noviembre de 1981.

ARTICULO CUARTO.- Los Gerentes de las Sucursales deberán posesionarse ante esta Superintendencia cumpliendo los requisitos establecidos en la Circular 069 de 1974 y ejercerá sus funciones de acuerdo con las atribuciones que les fueron otorgadas por el órgano social competente.

ARTICULO QUINTO.- Una certificación relativa a la apertura firmada por el representante legal de la Aseguradora y la información complementaria, referente a este hecho deberá ser remitida a esta Entidad en su oportunidad.

ARTICULO SEXTO.- Contra la presente providencia que rige desde su expedición, procede recurso de reposición.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.-
Dada en Bogotá, D. E., 3 FEB. 1982

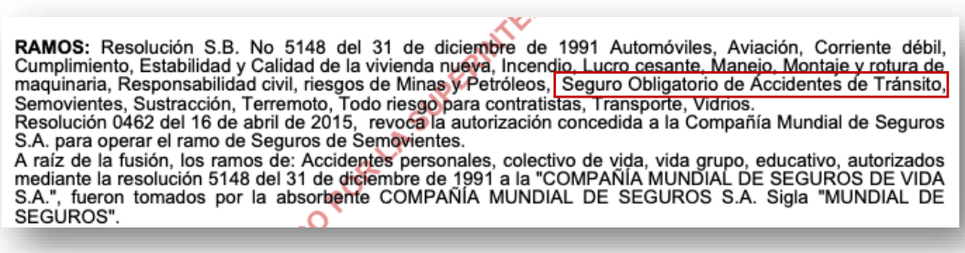
FRANCISCO MORRIS ORDOÑEZ
Superintendente Bancario

ANTONIO JOSE PINILLOS
Secretario General

Superintendencia Bancaria

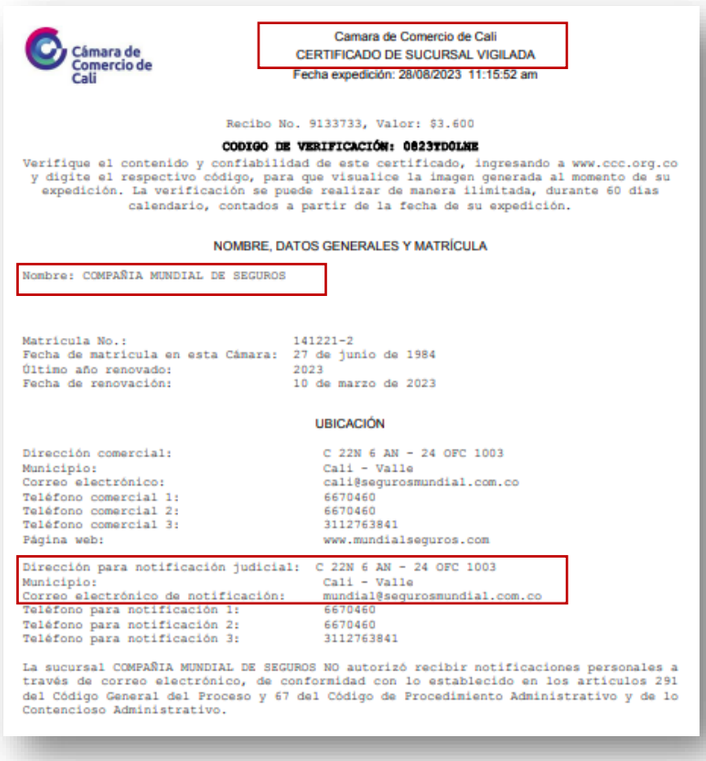
Representante Legal
Dr. Camilo Fernández Escovar
Calle 33 No. 6-94 Pisos 2 y 3

Lo anterior se corrobora incluso con el certificado de existencia y representación legal de mi mandante en donde se refiere que su objeto social se dirige al sector asegurador, pero además consta en el certificado expedido por la Superintendencia Financiera que aquella se encuentra autorizada para la venta de seguros en el ramo de SOAT:



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

Asimismo, su sucursal en Cali, específicamente ubicada en el Edificio Santa Mónica se encuentra inscrita en el registro mercantil, tal como se desprende del certificado de existencia, veamos:



Cámara de Comercio de Cali

Camara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE SUCURSAL VIGILADA
Fecha expedición: 28/08/2023 11:15:52 am

Recibo No. 9133733, Valor: $3.600

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0823YDOLNE

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 dias calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

NOMBRE, DATOS GENERALES Y MATRÍCULA

Nombre: COMPAÑIA MUNDIAL DE SEGUROS

Matricula No.:	141221-2
Fecha de matricula en esta Cámara:	27 de junio de 1984
Último año renovado:	2023
Fecha de renovación:	10 de marzo de 2023

UBICACIÓN

Dirección comercial:	C 22N 6 AN - 24 OFC 1003
Municipio:	Cali - Valle
Correo electrónico:	cali@segurosmundial.com.co
Teléfono comercial 1:	6670460
Teléfono comercial 2:	6670460
Teléfono comercial 3:	3112763841
Página web:	www.mundialseguros.com
Dirección para notificación judicial:	C 22N 6 AN - 24 OFC 1003
Municipio:	Cali - Valle
Correo electrónico de notificación:	mundial@segurosmundial.com.co
Teléfono para notificación 1:	6670460
Teléfono para notificación 2:	6670460
Teléfono para notificación 3:	3112763841

La sucursal COMPAÑIA MUNDIAL DE SEGUROS NO autorizó recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Entonces se debe decir que se encuentra acreditado que Mundial está autorizada para la venta del seguro SOAT, de tal suerte que como autorizada para dicha venta es claro que utiliza las instalaciones del local 1003 ubicado en el Edificio Santa Mónica para el desarrollo de las actividades propias de su objeto social. Así las cosas, la sanción de multa del 4 de noviembre de noviembre de 2023 por presuntos hechos ocurridos en septiembre y noviembre de 2023 desconoce abiertamente que al margen de la falta de competencia para evitar la comparecencia de clientes al establecimiento, además la aseguradora no puede restringir la circulación o acceso al Edificio a terceras personas que requieran la expedición del SOAT, lo anterior por expreso mandato legal del ya citado artículo 192 del EOSF y demás normas que fueron referidas, pero además tambien por expresa disposición del artículo 9 de la Ley 2161 de 2021, el cual reza:

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

La citada disposición es clara en indicar que las aseguradoras tienen LA OBLIGACIÓN, es decir no es ni facultad, ni opción, sino un verdadero mandato de expedir el SOAT, so pena de las sanciones que imponga su autoridad de vigilancia y control. Entonces cabe preguntarse ¿Es plausible que por cumplir los caprichos de la administración de la PH en evitar la mala imagen que genera la presunta

aglomeración (argumento del todo discriminador y falso), mi representada incumpla normas imperativas y se exponga a sanciones por parte de la Superintendencia Financiera?, ¿Es posible que mi representada dirija a los usuarios a "sus corredores de seguros" para evitar que los usuarios acudan a la oficina 1003? La respuesta es NO.

Frente al primer interrogante entonces nos preguntamos ¿si mi mandante evita la atención de los usuarios en la sucursal del Edificio Santa Mónica, acaso la propiedad horizontal responderá por las sanciones pecuniarias que le imponga la Superintendencia Financiera? ¿igualmente responderá por los perjuicios económicos que pudiera derivarse de otro tipo de sanciones como la revocación de la autorización para la explotación del ramo del seguro obligatorio de accidentes de tránsito? Claramente la PH actúa sin la más mínima consideración por el empresario, desconociendo que uno de los principios de la Ley 675 de 2001 que regula el régimen de propiedad horizontal es precisamente la garantía de la iniciativa privada que no puede desconocerse por los estatutos de la PH ni por su actuaciones.

Frente al segundo interrogante se debe precisar que la supuesta alternativa no solo es errada, sino que implicarían para mi representada el incumplimiento de una obligación legal, dado que es desacertado y jurídicamente incorrecto aducir que mi representada tiene "sus corredores de seguros", pues tales intermediarios son absolutamente autónomos e independientes y no están vinculados a la aseguradora de ninguna manera, por lo que, entre aquellos y mi procurada no existe relación de dependencia, mandato o representación. Luego como no existe relación de dependencia con mi mandante, ni los corredores de seguros son empleados de la aseguradora que permitan satisfacer la necesidad de los usuarios de adquirir el seguro, mal haría el personal de la Compañía Mundial presente en la sucursal del Edificio Santa Mónica, en negarse a emitir las pólizas y remitirlos a los corredores pues ciertamente ello va en contra de los derechos de los consumidores financieros que merecen la consideración debida, sin importar sus condiciones de género, raza, condición social, aspecto físico, Etc.

Pero es que incluso no podría pensarse que la compañía aseguradora de manera ilegitima impida o restrinja la atención de los usuarios que pretenden adquirir el SOAT, no solo por la obligación que imponen las normas antes reseñadas, sino porque, además, tiene una carga como comerciante frente a los consumidores, misma que se refleja en el derecho a la información que debe brindar a los usuarios, en atención a lo expuso en el artículo 37 de la Ley 1480 de 2011 (Estatuto del consumidor) tal como se puede corroborar:

> *"ARTÍCULO 37. CONDICIONES NEGOCIALES GENERALES Y DE LOS CONTRATOS DE ADHESIÓN. Las Condiciones Negociales Generales y de los contratos de adhesión deberán cumplir como mínimo los siguientes requisitos:*
>
> *1. **Haber informado suficiente, anticipada y expresamente al adherente sobre***

la existencia efectos y alcance de las condiciones generales. *En los contratos se utilizará el idioma castellano.*

2. Las condiciones generales del contrato deben ser concretas, claras y completas.

3. En los contratos escritos, los caracteres deberán ser legibles a simple vista y no incluir espacios en blanco, En los contratos de seguros, el asegurador hará entrega anticipada del clausulado al tomador, explicándole el contenido de la cobertura, de las exclusiones y de las garantías.

Serán ineficaces y se tendrán por no escritas las condiciones generales de los contratos de adhesión que no reúnan los requisitos señalados en este artículo." Énfasis añadido)

Por lo expuesto, si los usuarios acuden a la oficina 1003 del Edificio Santa Mónica en busca de servicios del sector asegurador como el SOAT, es imposible retirarlos del lugar, o restringir su ingreso, cuando lo cierto es que la Compañía Mundial de Seguros no solo debe expedirles la póliza, sino que debe garantizarles el derecho de información que ineludiblemente se desconocería al negarse su atención.

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

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

- Resolución 0095 de 2005 de la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera): En esta Resolución se impone una sanción pecuniaria a la gerente de la sucursal de Liberty en Pereira debido a que la sucursal no expedía las pólizas SOAT sin restricción, pues solo lo hacía en determinados días.

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

"1. Declarante: Carlos A. Gómez. Identificado con cédula de ciudadanía No. 10267209 de Manizales, le fue negada la expedición del SOAT, y declaró: "En la sucursal de Liberty estuve para comprar el soat para mi moto. La señorita que me

atendió me dijo que solo vendían de acuerdo al cronograma y que ese día no expedía la compañía".

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

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

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

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

"Para el caso de nuestra sucursal Pereira, acordamos con las restantes compañías que operan el producto en la plaza, adoptar un mecanismo de expedición soportado en ***cronograma de atención al público,*** *de tal suerte que se garantizara la expedición permanente del seguro a los usuarios en dicha ciudad, cronograma que venía cumpliéndose en forma satisfactoria, siendo aceptado por la comunidad como una herramienta de servicio y no de EVASION (sic) (…)" (énfasis añadido)*

Como se puede observar las defensas de Liberty en aquel evento correspondería a aquello que la PH pretende que adopte Seguros Mundial. Sin embargo, estas defensas no fueron suficientes para

tener por justificada la no expedición del SOAT y finalmente se emitió la sanción respectiva por los argumentos que se precisan enseguida:

> *"Violación a lo dispuesto en el inciso 3°, numeral primero del artículo 192 de Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, en concordancia con lo preceptuad por el numeral 3.1.1 del capítulo segundo, título sexto de la Circular Básica Jurídica 007 de 1996, modificado por la Circular Externa 052 de 2002 expedida por esta Superintendencia.*
>
> *Las citadas normas imponen a las aseguradoras autorizadas para explotar el Seguro Obligatorio de Daños Corporales Causados a las Personas en Accidentes de Tránsito, y en consecuencia, a las personas que detentan la calidad de administradores de las mismas, la obligación de expedir las pólizas a todas las personas interesadas en la suscripción del mismo, en razón de la obligatoriedad de este seguro.*
>
> *En efecto, el inciso 3° del artículo 192 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero advierte que: "Las entidades aseguradoras a que se refiere el artículo 196 numeral 1 del presente estatuto estarán obligadas a otorgar este seguro".*
>
> *Adicionalmente, la Superintendencia Bancaria, mediante Circular Externa 052 de 2002, incorporada en el Título Sexto, Capítulo Segundo de la Circular Básica Jurídica 007 de 1996, numerales 3.1.1 y 3.1.2, instruyo en forma precisa a las aseguradoras sobre el particular, haciendo énfasis en que* ***"cualquier conducta directa o indirectamente tendiente a rechazar la expedición del seguro resulta contraria a la normatividad vigente, y por ende constituye una práctica ilegal, sin que exista excepción alguna*** *o posibilidad de restricción en consideración a aspectos tales como: la clase de vehículo a asegurar, el sitio del territorio nacional por el cual transite, la presentación de documentos no exigidos por la ley,* ***y/o la existencia de condiciones administrativas impuestas directamente por la compañía aseguradora.***
>
> *De acuerdo con el informe de visita identificado con el número 1387, y con base en las declaraciones juramentadas de usuarios del precitado seguro obligatorio en la ciudad de Pereira, esta Superintendencia pudo establecer que la Sucursal ubicada en dicha ciudad de la Compañia LIBERTY SEGUROS S.A., y. en consecuencia, la persona que obra como su gerente, han instituido prácticas que tienden a evitar la imperativa aceptación y oportuna expedición del mencionado seguro para motocicletas (…)*

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

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

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

(…)

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

De manera adicional, la doctora Giraldo señaló qué: '(...) la sucursal actualmente expide el mencionado seguro cumpliendo con el cronograma que fue acordado de tiempo atrás con las compañías de seguros (...)"; cronograma que, por lo demás, limita la posibilidad de que los usuarios adquieran el seguro de manera ágil y expedita.

Lo anterior evidencia el hecho de que mientras la sucursal no se encuentre en turno de atención asignado, no expide el seguro a quien lo solicite, contrariando así el mandato legislativo consistente en que todas las compañías a las que se les hubieran autorizado el ramo SOAT deben de manera obligatoria expedirlo sin

> restricción alguna.” (énfasis añadido) (Resolución 0095 de 2005, Superintendencia Bancaria)

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

> *“ARTICULO PRIMERO: Imponer a la LIBERTY SEGUROS S.A., con Nit. N 860009988-0, una sanción pecuniaria en cuantía de Cien millones de pesos M/CT ($100.000.000), en virtud de las infracciones descritas en la parte motiva de es providencia cometidas en las sucursales de Pereira, Barranquilla y Cali[3].”*
>
> *“ARTICULO PRIMERO: Imponer a la Doctora SARÁ INÉS GIRALDO BUITRAGO, identificada con cédula de ciudadanía No. 38866906, Gerente de la Sucursal de Pereira de la Compañía LIBERTY SEGUROS S.A., una sanción pecuniaria en cuantía de un millón de pesos M/CTE ($1.000.000), en virtud de las infracciones descritas en la parte motiva de esta providencia cometidas en la citada sucursal.(…)[4]”*

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

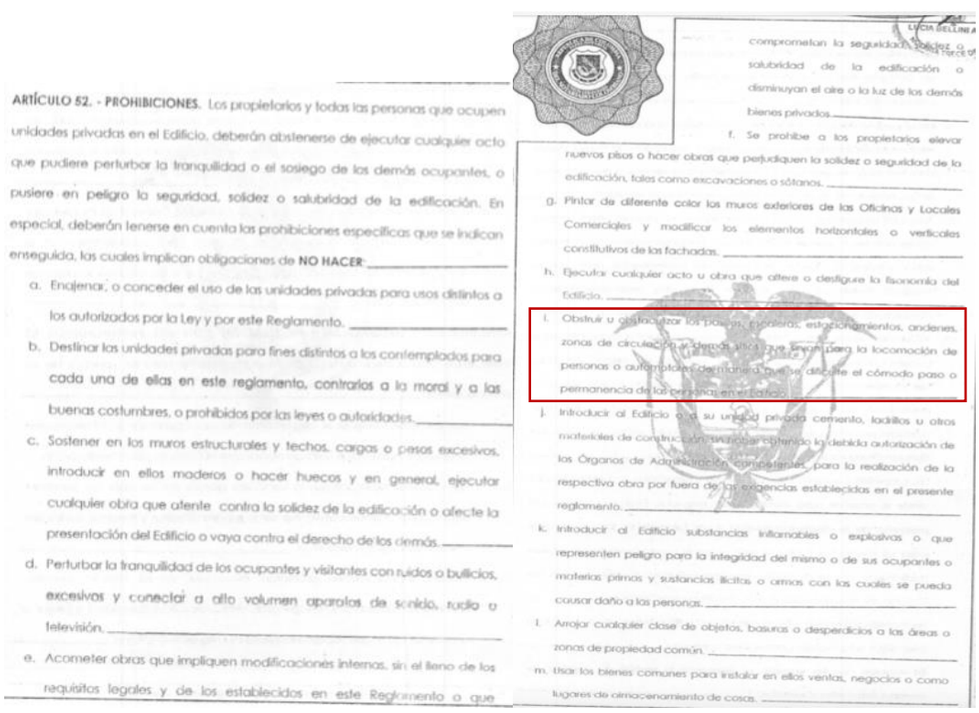
4. LA IMPOSIBILIDAD DE IMPONER LA SANCIÓN DEBIDO A LA FALTA DE TIPICIDAD DE LA CONDUCTA REPROCHADA Y LA DESPROPORCIONALIDAD DE LA SANCIÓN.

En este acápite no le quedará al Honorable Tribunal ninguna duda sobre las razones que tornan procedentes las pretensiones de la demanda. Lo anterior debido a que en materia sancionatoria el principio de legalidad tiene un importante rol y es asegurar que la conducta reprochada se encuentre

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

previamente tipificada, en este caso en el Reglamento de propiedad horizontal, el cual de ninguna manera puede desconocer derechos ajenos ni desconocer los principios rectores del ordenamiento jurídico. Sin embargo de la lectura de aquel estatuto, no se encuentra dentro de las infracciones los hechos que indebidamente y sin prueba alguna pretende atribuirse a mi mandante. Pero además, la sanción de multa del 4 de noviembre de 2023 no atiende a las mismas disposiciones de la ley 675 de 2001 ni al reglamento de la copropiedad, porque no solo nunca expresó la infracción cometida y menos aún valoró la intencionalidad, el daño causado y la proporcionalidad de la sanción respecto a los hechos que erradamente considera como contravención. Luego estos planteamientos, enlistan parte de los yerros que por los que se impugna la multa impuesta a Seguros Mundial.

Como primer aspecto de este tópico se reitera que una vez más que la comunicación del 4 de noviembre de 2023 por medio del cual se impone la multa a la demandante, no solo no estipula cual obligación es la que se incumplió sino que se conoce que su trasfondo envuelve la misma situación por la que ya se inició un proceso arbitral anterior a este, es decir la concurrencia de personas al Edificio, pero además bajo ese escenario hay un claro desconocimiento del principio de legalidad en su esfera de la necesidad de tipicidad. Lo anterior, comoquiera que, no existe en el Reglamento de la PH la previsión de dichas conductas como obligaciones de no hacer que representen el marco de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias conforme al capítulo XIII del mentado estatuto. Para todos los fines pertinentes es menester acudir al artículo 52 del reglamento en donde se estipulan las obligaciones de no hacer:



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

a. Enajenar, o conceder el uso de las unidades privadas para usos distintos a los autorizados por la Ley y por este Reglamento.

b. Destinar las unidades privadas para fines distintos a los contemplados para cada una de ellas en este reglamento, contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o prohibidos por las leyes o autoridades.

c. Sostener en los muros estructurales y techos, cargas o pesos excesivos, introducir en ellos maderos o hacer huecos y en general, ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de la edificación o afecte la presentación del Edificio o vaya contra el derecho de los demás.

d. Perturbar la tranquilidad de los ocupantes y visitantes con ruidos o bullicios, excesivos y conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión.

e. Acometer obras que impliquen modificaciones internas, sin el lleno de los requisitos legales y de los establecidos en este Reglamento o que comprometan la seguridad, solidez o salubridad de la edificación o disminuyan el aire o la luz de los demás bienes privados.

f. Se prohibe a los propietarios elevar nuevos pisos o hacer obras que perjudiquen la solidez o seguridad de la edificación, tales como excavaciones o sótanos.

g. Pintar de diferente color los muros exteriores de las Oficinas y Locales Comerciales y modificar los elementos horizontales o verticales constitutivos de las fachadas.

h. Ejecutar cualquier acto u obra que altere o desfigure la fisonomía del Edificio.

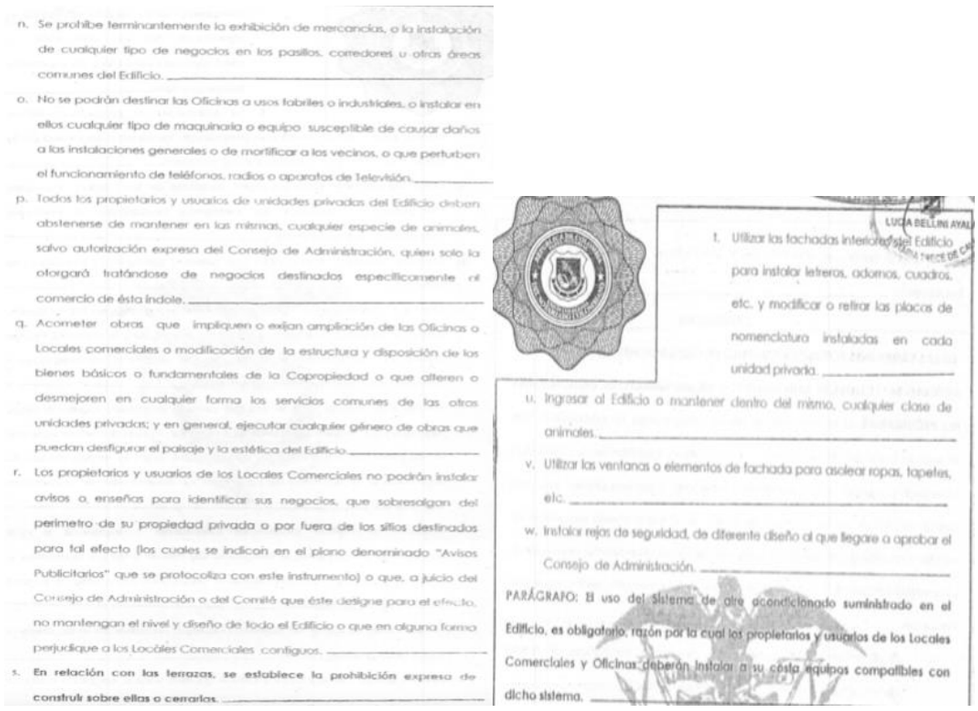
i. Obstruir u obstaculizar los paseos, escaleras, estacionamientos, andenes, zonas de circulación y demás sitios que sirvan para la locomoción de personas o automotores de manera que se dificulte el cómodo paso o permanencia de las personas en el Edificio.

j. Introducir al Edificio o a su unidad privada cemento, ladrillos u otros materiales de construcción, sin haber obtenido la debida autorización de los Órganos de Administración competentes, para la realización de la respectiva obra por fuera de las exigencias establecidas en el presente reglamento.

k. Introducir al Edificio substancias inflamables o explosivas o que representen peligro para la integridad del mismo o de sus ocupantes o materias primas y sustancias ilícitas o armas con las cuales se pueda causar daño a las personas.

l. Arrojar cualquier clase de objetos, basuras o desperdicios a las áreas o zonas de propiedad común.

m. Usar los bienes comunes para instalar en ellos ventas, negocios o como lugares de almacenamiento de cosas.



n. Se prohibe terminantemente la exhibición de mercancías, o la instalación de cualquier tipo de negocios en los pasillos, corredores u otras áreas comunes del Edificio.

o. No se podrán destinar las Oficinas a usos fabriles o industriales, o instalar en ellos cualquier tipo de maquinaria o equipo susceptible de causar daños a las instalaciones generales o de mortificar a los vecinos, o que perturben el funcionamiento de teléfonos, radios o aparatos de televisión.

p. Todos los propietarios y usuarios de unidades privadas del Edificio deben abstenerse de mantener en las mismas, cualquier especie de animales, salvo autorización expresa del Consejo de Administración, quien solo la otorgará tratándose de negocios destinados específicamente al comercio de ésta índole.

q. Acometer obras que impliquen o exijan ampliación de las Oficinas o Locales comerciales o modificación de la estructura y disposición de los bienes básicos o fundamentales de la Copropiedad o que alteren o desmejoren en cualquier forma los servicios comunes de las otras unidades privadas; y en general, ejecutar cualquier género de obras que puedan desfigurar el paisaje y la estética del Edificio.

r. Los propietarios y usuarios de los Locales Comerciales no podrán instalar avisos o enseños para identificar sus negocios, que sobresalgan del perímetro de su propiedad privada o por fuera de los sitios destinados para tal efecto (los cuales se indican en el plano denominado "Avisos Publicitarios" que se protocoliza con este instrumento) o que, a juicio del Consejo de Administración o del Comité que éste designe para el efecto, no mantengan el nivel y diseño de todo el Edificio o que en alguna forma perjudique a los Locales Comerciales contiguos.

s. En relación con las terrazas, se establece la prohibición expresa de construir sobre ellas o cerrarlas.

t. Utilizar las fachadas interiores del Edificio para instalar letreros, adornos, cuadros, etc. y modificar o retirar las placas de nomenclatura instaladas en cada unidad privada.

u. Ingresar al Edificio o mantener dentro del mismo, cualquier clase de animales.

v. Utilizar las ventanas o elementos de fachada para asolear ropas, tapetes, etc.

w. Instalar rejas de seguridad, de diferente diseño al que llegare a aprobar el Consejo de Administración.

PARÁGRAFO: El uso del sistema de aire acondicionado suministrado en el Edificio, es obligatorio, razón por la cual los propietarios y usuarios de los Locales Comerciales y Oficinas deberán instalar a su costa equipos compatibles con dicho sistema.

Como se ve ninguno de los literales del articulo 52 del reglamento se enmarca en las conductas que se pretende atribuir a Seguros Mundial. Incluso si se analiza el literal (i), ni siquiera bajo ese entendido los supuestos fácticos, se enmarcan dentro de dicha prohibición, veamos:

> *"ARTÍCULO 52. - PROHIBICIONES.* ***Los propietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas en el Edificio****, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiere perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes, o pusiere en peligro la seguridad, solidez o salubridad de la edificación. En especiales, deberán tenerse en cuenta las prohibiciones específicas que se indican en seguida, las cuales implican obligaciones de NO HACER:*
>
> *(…)*
>
> *(i)Obstruir u obstaculizar los pasillos, escaleras, estacionamientos, andenes, zonas de circulación y demás sitios que sirvan para la locomoción de personas o automotores de manera que se dificulte el cómodo paso o permanencia de las personas en el edificio."*

De la textualidad del propio reglamento se extrae que la prohibición de dirige a los propietarios y todas las personas que ocupen las unidades privadas, de tal suerte que si contravienen las obligaciones de no hacer, deberá afrontar la sanción, claro está previo agotamiento del respectivo proceso con el respecto de todas las garantías. Pese a ello, los actos violatorios del reglamento que se pretende atribuir a Mundial aunque no se comunicaron en el acto de imposición de la sanción del 4 de noviembre de 2023, debe decirse que carecen de todo medio de prueba, y además tampoco son causados por personal adscrito o vinculado a la compañía; por lo mismo, el flujo de TERCEROS que acuden al Edificio NO es un asunto que pueda ser controlado por parte de la aseguradora, porque la ley no se lo permite, por ende la PH no puede sancionar a la aseguradora por actos que

escapan de sus facultades y (iii) como se vio en párrafos anteriores por razones legales y con gran trasfondo social, mi representada tiene la obligación expresa de emitir todos los Seguros de Accidentes de Tránsito- SOAT que le sean solicitados, sin poder negarse a la expedición de los mismos, ni siquiera imponer barreras para el acceso a dicho seguro.

Pero además a la administración de la propiedad horizontal no le corresponde imponer la sanción en contra de Mundial por cuanto (i) se itera aquella no tiene esa facultad, (ii) el lugar de donde se predica la inconformidad en realidad hace parte del espacio público, por lo que ni la administración ni a mi mandante, ni a ningún otro propietario ocupante de las unidades inmobiliarias del Edificio Santa Mónica le corresponde limitar el uso de dichos espacios; (iii) los hechos que en su trasfondo envuelve la sanción se refiere a la presencia de terceros, de ciudadanos, que están por fuera del control de Mundial y de cualquier otro propietario de las unidades privadas, a quienes no se les puede negar, prohibir o limitar su concurrencia en espacios públicos y menos aún el acceso a una edificación con destinación comercial como el Edificio Santa Mónica.

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

De lo anterior, entonces, se concluye que no es cierto que la demandante haya violado el reglamento de propiedad horizontal durante los meses de septiembre y octubre de 2023 y aunque no hay prueba de la infracción que injustamente se le endilga, lo cierto es que aquella tampoco puede ser sancionada por la administración y menos por hechos ajenos que en ninguna medida permiten presumir su responsabilidad, por el contrario es a la PH a quien le compete desvirtuar la presunción de inocencia que le asiste a esta compañía aseguradora, situación que no ha ocurrido y pese a ello injusta e ilegalmente se le atribuyó una sanción o “condena”.

Ahora, lo que debe reiterarse, es que la aseguradora no puede regular dicho flujo o tránsito de personas, no por una decisión o postura caprichosa, 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 incrementara la venta de este seguro obligatorio, la compañía no cuenta con más alternativa que proceder con la emisión de la póliza, como se lo impone la ley.

Aun al margen de todo lo dicho, es evidente que para imponer la multa del 4 de noviembre de 2023 debía la PH garantizar el debido proceso y previo a emitir una sanción o al menos con miras a morigerar los efectos de aquella, debía atender (i) a la verificación de la tipicidad, es decir a verificar que la falta se encuentre en el reglamento de propiedad horizontal y que no sea incompatible con los derechos de terceros, (ii) tambien verificar la intención del presunto agravio, (ii) a la intensidad

de la infracción y (iii) a la intensidad el daño ocasionado, tal como dispone el articulo 60 de la ley 675 de 2001 que textualmente indica:

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

Como se observa la expresión DEBERÁ comporta un verdadero mandato de obligatorio cumplimiento, pues se aparta de la acepción facultativa podrá, entonces es indiscutible que las medidas sancionatorias deben ser proporcionales y atender a la gravedad de la infracción y daño causado. Por lo visto, aquí nunca existió proceso ni mucho menos decisión motivada en la que se pudiera valorar estos aspectos, por el contrario se impuso las sanciones de manera objetiva sin detenerse a pensar en que nunca existió lesión a las obligaciones de la PH, por parte de la demandante y que muy por el contrario su decisión si termina lesionando derechos como el debido proceso, el derecho de defensa, el derecho de propiedad, la iniciativa privada e incluso derechos colectivos de los usuarios del sector asegurador.

Entonces en contundente que no es ajustado a derecho imponer sanciones sin juicio previo y mucho menos que aquellas pretendan desconocer obligaciones a las que la demandante se encuentra supeditada so pena de las sanciones que pueda imponerle la autoridad que ejerce su vigilancia y control, es decir la Superintendencia Financiera. No es proporcional que mientras las normas (artículo 192 del Estatuto orgánico del sistema financiero y artículo 9 de la Ley 2161 de 2021) obligan a Seguros Mundial a emitir las pólizas de SOAT y no imponer barreras administrativas como lo seria restringir la cantidad de usuarios a atender, manejar cronogramas para la venta, entre otras, por otro lado, se encuentre una administración que no tiene facultad para sancionar pero que aun así de espalda a la regulación sobre el sector asegurador pretende imponer su caprichosa voluntad de que se restrinja la atención a compradores del SOAT, cuando ello claramente vulnera el derecho de propiedad, el ánimo de lucro, el mismo deber de toda persona natural o jurídica de cumplir las leyes y por supuesto el debido proceso, porque de forma caprichosa se imponer sanciones cuando lo propio es que la misma PH debe propender por el ejercicio libre de la iniciativa privada de los comerciantes, mucho más cuando los servicios que ofrecen tienen inminente connotación social como el caso del seguro del SOAT.

Lo anterior incluso porque si mi mandante llegare a restringir la atención de usuarios tal como pretende la administración de la propiedad horizontal, el riesgo al que se expone a Mundial de Seguros debería ser asumido por la misma propiedad horizontal quien debería asumir las sanciones pecuniarias que imponga la Superintendencia Financiera e incluso debería asumir el lucro cesante que se deriva de la no atención de usuarios que buscan la expedición de la póliza del SOAT. Riesgos a los que evidentemente se opondrán pero que sí esperan que de manera injustificada mi representante los asuma.

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

> *La jurisprudencia de esta Corporación ha reconocido la posibilidad de imponer sanciones a residentes por el incumplimiento de obligaciones previstas en la ley o los reglamentos de propiedad horizontal. En sintonía con ello, la normativa vigente (Ley 675 de 2001) autoriza el cobro de multas ante la inobservancia de obligaciones no pecuniarias:*
> *Empero, la adopción de correctivos debe guardar relación directa con los objetivos del régimen de propiedad horizontal y nunca puede considerarse como suficiente el simple hecho de que esté prevista en el manual de convivencia, aunque la Asamblea General goza de un amplio margen de apreciación al momento de aprobar los reglamentos internos.* ***En otras palabras, toda sanción demanda parámetros de razonabilidad de tal manera que persiga un fin legítimo, sea idónea para su realización y no se refleje como desproporcionada en términos de costo-beneficio.*** *(énfasis añadido) (Corte Constitucional, Sentencia C-328 de 2019, MP Cristina Pardo Schlesinger)*

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

por ser de interés general debe primar sobre el sentir subjetivo y arbitrario de la PH.

Como corolario de lo anterior no cabe duda de que la multa comunicada el 4 de noviembre de 2023 debe ser declarada nula por la ilegalidad en el procedimiento, porque se impuso sin la más mínima garantía del derecho de defensa y porque termina imponiendo a Seguros Mundial una consecuencia adversa por hechos que no ha cometido y además porque se pretende orillarla a cometer una conducta contraria a la ley al constreñirla a restringir el acceso o atención a los usuarios que requieran la expedición de pólizas de SOAT.

VIII. PROCEDIMIENTO

El procedimiento que se debe seguir es el previsto en el capítulo II de la Ley 1563 de 2012

IX. COMPETENCIA Y CUANTÍA

De acuerdo con la cláusula compromisoria incluida en los estatutos de la PH, 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 se designará un (1) árbitro que decidirá en derecho. El asunto es de menor cuantía, conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 1563 de 2012, en virtud de que el detrimento patrimonial no excede los 400 SMLMV.

X. MEDIOS DE PRUEBA

Solicito respetuosamente se decreten como pruebas las siguientes:

1. DOCUMENTALES

1.1. Copia de la comunicación de fecha 11 de agosto de 2022 remitida por la administración del Edificio Santa Mónica Central a mi procurada.

1.2. Copia de la comunicación de fecha 29 de agosto de 2022 remitida por la administración del Edificio Santa Mónica Central a mi procurada.

1.3. Copia de las alegaciones escritas presentadas por Compañía Mundial de Seguros S.A.

1.4. Copia de la resolución de fecha 28 de septiembre de 2022, emitida por el Consejo de Administración del Edificio Santa Mónica Central.

1.5. Copia del recurso de reposición formulado por Compañía Mundial de Seguros S.A. en contra de la resolución de fecha 28 de septiembre de 2022.

1.6. Copia de la resolución de fecha 12 de octubre de 2022, emitida por el Consejo de Administración del Edificio Santa Mónica Central.

1.7. Copia de la multa impuesta mediante comunicación del 1 de septiembre de 2023 en donde se informa de la imposición de multas por actos presuntamente desarrollados en el mes de agosto de 2023.

1.8. Copia de la sanción de multa impuesta mediante comunicación del 4 de noviembre de 2023.

1.9. Copia del certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria número 370-842944.

1.10. Copia de la escritura pública número 4.520 de 28 de noviembre de 2008, de la Notaría Trece del Círculo de Cali, por medio de la cual se constituyó el reglamento de propiedad horizontal.

1.11. Copia del derecho de petición presentado ante la Superintendencia Financiera de Colombia, con su respectiva constancia de radicación.

1.12. Resolución 0094 del 18 de enero de 2005 expedida por la superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera que impone sanciones por restricciones para la venta de SOAT).

1.13. Resolución 0095 del 18 de enero de 2005 expedida por la superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera que impone sanciones por restricciones para la venta de SOAT).

1.14. Respuesta parcial allegada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

1.15. Resolución 614 de 1982 expedida por la entonces Superintendencia Bancaria que autorizó la creación de la Sucursal de Seguros Mundial en Cali.

2. INTERROGATORIO DE PARTE

2.1. Comedidamente solicito se cite al representante legal de la copropiedad Edificio Santa Mónica Central, a fin de que absuelva el interrogatorio que se le formulará frente a los hechos de la demanda, relacionados con el procedimiento sancionatorio surtido, las razones de investigación aducidas, las sanciones impuestas el 4 de noviembre de 2023, y en general, frente a todos los argumentos de hecho y de derecho expuestos en este escrito.

3. DECLARACIÓN DE PARTE

3.1. En virtud de lo establecido en el artículo 198 del C.G.P., solicito se decrete la declaración de parte del representante legal de Compañía Mundial de Seguros S.A., a fin de que sea interrogado sobre los hechos relacionados con el proceso. Especialmente sobre el proceso sancionatorio seguido, que informe si la multa comunicada el 4 de noviembre de 2023 fue objeto de proceso previo, y en general de todos los hechos en que se funda esta demanda.

4. TESTIMONIALES

4.1. Sírvase citar y hacer comparecer a la doctora **INGRID ALEXANDRA TOBÓN RODRÍGUEZ**, en calidad de Director de Operaciones de la aseguradora, quien puede ser citada en la dirección electrónica itobon@segurosmundial.com.co, para que declare sobre el requerimiento previo efectuado a la compañía en el año 2022 y las actuaciones adelantadas; las comunicaciones sostenidas con la administración del edificio; las medidas adoptadas, que declare sobre las circunstancias en que se impuso la multa del 4 de noviembre de 2023 por valor de $7.746.720, el cumplimiento de la demandante de las obligaciones que le asisten con la PH y sobre los demás aspectos que resulten relevantes, relacionados con los hechos y fundamentos esbozados.

4.2. Sírvase citar y hacer comparecer a la doctora **PAOLA ANDREA LOAIZA OCAMPO**, en calidad de Gerente de Sucursal, quien puede ser citada en la dirección electrónica ploaiza@segurosmundial.com.co, para que declare sobre el requerimiento previo efectuado a la compañía en el año 2022 y las actuaciones adelantadas; las comunicaciones sostenidas con la administración del edificio; las medidas adoptadas, las circunstancias en que se impuso la multa del 4 de noviembre de 2023, los hechos en que se funda y sobre los demás aspectos que resulten relevantes, relacionados con los hechos y fundamentos esbozados.

4.3. Sírvase citar y hacer comparecer al doctor **SANTIAGO ROJAS**, , quien puede ser citado en la dirección electrónica srojas@gha.com.co, para que declare sobre el requerimiento previo efectuado a la compañía y las actuaciones adelantadas; las comunicaciones sostenidas con la administración del edificio; las peticiones elevadas ante la Superintendencia Financiera de Colombia; las circunstancias que rodearon la imposición de la multa comunicada el 4 de septiembre de 2023, los hechos en que se funda y sobre los demás aspectos que resulten relevantes, relacionados con los hechos y fundamentos esbozados.

4.4. Sírvase citar y hacer comparecer a la Dra. **MARIA TERESA MORIONES** quien puede ser citada en la dirección electrónica maria.moriones@axacolpatria.co, quien se encuentra vinculada a la compañía Axa Colpatria Seguros S.A. para que declare sobre los requerimientos que a esa compañía le ha efectado la PH, así como cualquier procedimiento o sanción que la PH le endilga por la concurrencia de clientes en las instalaciones del Edificio Santa Mónica, a fin de dilucidar que la PH limita el ejercicio de la iniciativa privada, y no tiene establecidos lineamientos de control de la afluencia de público y pretende endilgar indiscriminadamente conductas de terceros a los propietarios u ocupantes de las unidades privadas.

4.5. Sírvase citar y hacer comparecer a la doctora **PAULA MORENO**, quien puede ser citada en la dirección electrónica maria.moriones@axacolpatria.co, para que declare sobre los requerimientos que a esa compañía le ha efectado la PH, así como cualquier procedimiento o sanción que la PH le endilga por la concurrencia de clientes en las instalaciones del Edificio Santa Mónica, a fin de dilucidar que la PH limita el ejercicio de la iniciativa privada, y no tiene establecidos lineamientos de control de la afluencia de público y pretende endilgar indiscriminadamente conductas de terceros a los propietarios u ocupantes de las unidades privadas.

5. SOLICITUD DE LIBRAR OFICIOS

5.1. Comedidamente ruego se oficie al **LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA,** debido a que se cumplió con lo dispuesto en el artículo 78 numeral 10 y el 173 del C.G.P., para la obtención de documentos sin lograr la consecución completa de los mismos, conforme se acredita con las pruebas documentales anexas, por ende solicito al despacho se sirva oficiar a la Superintendencia Financiera de Colombia, a las direcciones electrónicas super@superfinanciera.gov.co y notificaciones_ingreso@superfinanciera.gov.co, a efectos de que informe al despacho sobre: (i) las sanciones y/o procesos investigativos que se adelantaron o se adelantan en contra de las aseguradoras que se negaron y/o niegan a la expedición del seguro, indicando el fundamento legal.

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

Pese a que la superintendencia financiera emitió respuesta parcial, a la petición que le fue elevada, tambien indicó que frente al especifico punto por el que se solicita librar los oficios, que no le era posible atenderlo debido al carácter reservado de las investigaciones sancionatorias, por ende, dicha información reservada solo podrá ser aportada por orden judicial, en este caso emitida por el honorable árbitro.

6. PRUEBA POR INFORME

6.1. Comedidamente en atención a lo dispuesto en el artículo 275 del CGP solicito al honorable arbitro se solicite a **LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA,** que rinda informe sobre: (i) 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 obligatorio de accidentes de tránsito indicando el fundamento legal, inclusive remitiendo los fallos sancionatorios que hasta el momento se hayan emitido.

La Superintendencia Financiera de Colombia puede ser requerida a traves de las direcciones electrónicas super@superfinanciera.gov.co y notificaciones_ingreso@superfinanciera.gov.co.

XI. ANEXOS

1. Todas las pruebas documentales relacionadas en el acápite respectivo
2. Copia del certificado de existencia y representación legal de Compañía Mundial de Seguros S.A. expedido por la Cámara de Comercio de Cali
3. Copia del certificado de existencia y representación legal de Compañía Mundial de Seguros S.A. expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá
4. Copia del certificado de existencia y representación legal de Compañía Mundial de Seguros S.A. expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. Copia del certificado emitido por la Alcaldía de Santiago de Cali, Secretaría de Seguridad y Justifica, que certifica que mediante resolución número 4161.0.21.0587 de 2009, de la Secretaría de Gobierno, Convivencia y Seguridad, se registró la persona jurídica correspondiente al Edificio Santa Mónica Central Propiedad Horizontal.
6. Poder especial.

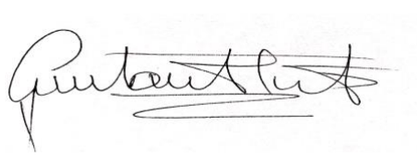
XII. NOTIFICACIONES

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

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

Del Señor (a) árbitro, Atentamente,



GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA
C.C. No 19.395.114
T.P. No. 39.116 del C.S. de la J.