De: Administración Santa Mónica Central <admonsantamonica@administracionesgj.com>
Enviado: jueves, 11 de agosto de 2022 11:07
Para: Adriana Isabel Lozano Gutierrez <ailozano@segurosmundial.com.co>
Cc: 'Asistente Administrativa' <santamonicacentral@administracionesgj.com>
Asunto: INCONVENIENTES CON USUARIOS DE LA OFICINA No. 1003 - EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL

Santiago de Cali, 11 de agosto de 2022

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

REFERENCIA: INCONVENIENTES CON USUARIOS DE LA OFICINA No. 1003

En los últimos días se vienen presentando inconvenientes con el alto número de usuarios de la oficina por ustedes ocupada, que entendemos que son personas que buscan adquirir el SOAT para motocicletas.

Somos conocedores de que este alto flujo de visitantes se debe a que son pocas las compañías aseguradoras que están prestando este servicio a los interesados. Sin embargo, requerimos que su oficina tome 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.

Desde las 5:30 de la mañana empiezan a llegar personas para la oficina de Mundial de Seguros.
Teniendo en cuenta que la atención de Ustedes inicia a las 8 a.m. a esta hora ya hay una fila considerable en la parte externa del Edificio.
Esto ha ocasionado largas filas en la parte externa del Edificio de Lunes a viernes desde las 5:30 a.m. hasta aproximadamente 4:00 p.m.

La anterior petición la hacemos porque nuestros guardas de seguridad y personal de la recepción, a quienes no les corresponde tener y suministrar información de los servicios que ustedes prestan, constantemente son agredidos verbalmente por estas personas, y en ocasiones, esa respuesta agresiva o grosera es por falta de información o por falta de organización para el ingreso a su oficina.

Aunado a lo anterior, estas personas esperan afuera del edificio sentándose en el piso u organizándose como quieran, ante la falta de direccionamiento por parte del prestador del servicio, generando un mal aspecto exterior e incomodidades a otros usuarios del edificio. El siguiente es el panorama diario que actualmente tiene el edificio por esta situación :

Recordamos que de acuerdo al Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio su artículo 52 – PROHIBICIONES manifiesta textualmente: Los propietario y todas las personas que ocupen unidades privada 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:

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 a permanencia de las personas en el Edificio.

Por lo anterior, solicitamos 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.

Agradecemos su atención inmediata sobre este particular.

Cordialmente,

Sandra Milena Vivas G.
Administradora Delegada
+57 (602) 485 51 54 - 58
admonsantamonica@administracionesgj.com
Calle 22 N 6AN 24
Cali - Colombia

lun 29/08/2022 08:40 a.m.

Administración Santa Mónica Central <admonsantamonica@administraci

INICIO DE REGIMEN SANCIONATORIO OF. 1003 EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL

Para 'Ingrid Alexandra Tobón Rodríguez'; 'Adriana Isabel Lozano Gutierrez'

Santiago de Cali, 29 de agosto de 2022

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

REFERENCIA: INICIO DE REGIMEN SANCIONATORIO OF. 1003 EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL

Cordial saludo,

El pasado 11 de agosto de 2022 mediante correo electrónico que le fue remitido por la administración informamos a usted sobre los inconvenientes que se están presentando por el alto número de usuarios de su oficina y de que estas personas continúan aguardando aglomeradas en la portería y área exterior del Edificio, andén, hall de ingresos, etc. En ese mismo comunicado les informamos que esta situación configura una violación al reglamento de propiedad horizontal (art. 52) sin que a la fecha hayamos recibido una respuesta o solución de su parte pese a que han pasado días suficientes para corregir esta situación.

En tal sentido, le notifico que la copropiedad iniciará el trámite sancionatorio por violación al reglamento de propiedad horizontal, por lo que, conforme al art. 55 del reglamento, le notifico que cuenta con el término de **dos días hábiles** para resolver la situación que fue puesta en su conocimiento el pasado 11 de agosto de 2022 y de esa manera ajustarse a las normas que rigen la copropiedad y que obligan a todos sus propietarios y tenedores.

Igualmente, le notifico que el Consejo de Administración, conforme a lo dispuesto en los arts. 55 y siguientes, se reunirá de manera extraordinaria el próximo **Jueves 01 de septiembre de 2022 a las 2:30 p.m.** en la sala de juntas del piso 9. Así las cosas por medio de este escrito **citamos** al representante legal de Compañía Mundial de Seguros S.A. para que comparezca a dicha reunión para surtir los establecidos en el art. 58 del reglamento y que pueda ejercer su derecho de defensa y aportar las pruebas que considere convenientes para la misma.

Cordialmente,

Sandra Milena Vivas G.
Administradora Delegada
+57 (602) 485 51 54 - 58
admonsantamonica@administracionesgi.com
Calle 22 N 6AN 24
Cali - Colombia

Señores

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL PH

E. S. D.

Referencia: Alegaciones Escritas respecto a la supuesta violación al Reglamento de PH imputada a Compañía Mundial de Seguros S.A.

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.395.114 de Bogotá, abogado titulado y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 39.116 del C. S. de la J., actuando como apoderado general de **COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A.**, conforme al poder general otorgado mediante Escritura Pública número 13.771 de fecha 01 de diciembre de 2014, de la Notaría 29 de Bogotá, procedo de manera respetuosa a presentar las correspondientes **alegaciones escritas**, frente a la supuesta violación al Reglamento de PH, que ha sido imputada a mi representada, con fundamento en los siguientes argumentos:

- **IMPOSIBILIDAD DE COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A. PARA RESTRINGIR EL PASO, CIRCULACIÓN O ACCESO DE USUARIOS QUE REQUIEREN A LA ASEGURADORA PARA LA EXPEDICIÓN DEL SEGURO OBLIGATORIO DE ACCIDENTES DE TRÁNSITO – SOAT**

Como es de conocimiento de la Administración, el flujo de usuarios en el Edificio, motivo de la supuesta violación al reglamento, ha sido suscitado con ocasión a la venta del Seguro Obligatorio de Accidentes de Tránsito (en adelante SOAT), debido a la contingencia que se presentó (y actualmente se presenta) en algunas zonas del país, por la no venta de este seguro por parte de algunas aseguradoras.

Sobre este asunto, es fundamental poner en conocimiento del Consejo que, por disposición legal, mi representada está **obligada** a expedir el SOAT a cualquier usuario que así lo requiera, so pena de ser investigada y sancionada, tal como dispone el artículo 9 de la Ley 2161 de 2021:

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

Bajo ese entendido, como mi procurada en efecto se encuentra autorizada por la Superintendencia Financiera para explotar el ramo de SOAT, debe ser claro para la Administración y el Consejo, que NO puede, en contravía del mandato legal, restringir,

negar o limitar la expedición del seguro ni de las personas que demanden la emisión de la póliza.

En este punto, también es importante poner a consideración del Consejo, el carácter obligatorio y la función social que distingue al mentado contrato de seguro. En efecto, según el artículo 192 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, todo automotor debe contar con un seguro obligatorio de daños corporales causados a personas en accidentes de tránsito, y las aseguradoras deben otorgar tal seguro:

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

Igualmente, sobre la función social que cumple este seguro, la Corte Suprema de Justicia[1] ha dicho:

> "*Es que, por mandato del artículo 192 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (decreto 663 de 1993), todo automotor debe contar con un Seguro Obligatorio de daños corporales causados a las personas en Accidentes de Tránsito (SOAT), el cual **tiene como función social**, al tenor del numeral 1º de ese precepto, la de «a. Cubrir la muerte o los daños corporales físicos causados a las personas; los gastos que se deban sufragar por atención médica, quirúrgica, farmacéutica, hospitalaria, incapacidad permanente; los gastos funerarios y los ocasionados por el transporte de las víctimas a las entidades del sector salud»; así como «b. La atención de todas las víctimas de los accidentes de tránsito, incluso las de causados por vehículos automotores no asegurados o no identificados, comprendiendo al conductor del vehículo respectivo»; entre otras, (numeral 2º)".*

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

- **EL TRÁNSITO O CIRCULACIÓN DE USUARIOS AL INTERIOR DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL CORRESPONDE A UN FACTOR EXÓGENO A LA ASEGURADORA, Y, POR TANTO, ES AJENO A SU CONTROL**

[1] Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia SC 3094-2020.

En concordancia con lo expuesto en líneas anteriores, es claro que, como la compañía no puede, a su arbitrio, imponer límites para la expedición del seguro, la circulación o tránsito de los usuarios que obligatoriamente requieren el seguro, corresponde a un factor externo, que, por lo mismo, es ajeno a su control, pues evidentemente, **en ningún escenario la compañía ejerce ni puede ejercer control sobre los actos de terceras personas**.

Sobre este asunto, además, debe ser claro para la Copropiedad que la aparente obstrucción u obstaculización que supuestamente genera la presunta violación, **NO ES COMETIDA POR PERSONAL DE LA ASEGURADORA**, sino por terceras personas, a quienes se insiste, no puede impedírseles la venta del seguro obligatorio; por ende, en ninguna infracción está incurriendo la compañía.

- **EN TODO CASO, COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS HA ADOPTADO Y PROPUESTO FÓRMULAS, FRENTE A LOS REQUERIMIENTOS DE LA COPROPIEDAD**

Sin perjuicio de lo dicho en líneas anteriores, es necesario manifestar que la aseguradora, comprendiendo las incomodidades y/o inconvenientes ocasionados por la situación reseñada, de todos modos, y aunque le es imposible evitarlo, ha adoptado algunas medidas con el fin de dar solución a los requerimientos que le ha formulado la Copropiedad.

En efecto, la aseguradora ha procedido con la realización y entrega de boletines o folletos informativos, que tienen como propósito organizar a los terceros y/o usuarios que acuden al Edificio, de modo que con ello se pretende un flujo controlado y ordenado de esas personas.

Además, y como fue manifestado en la Asamblea que se llevó a cabo el 01 de septiembre de esta anualidad, la aseguradora siempre ha estado, y continúa estando, en total disposición de implementar las medidas que, dentro de sus posibilidades y obligaciones, le sea posible adoptar.

Por esta razón, se reitera al Consejo, como nueva medida, que la aseguradora puede, a su costa, ubicar un empleado suyo, para que de manera permanente y continua garantice el orden de las terceras personas que visitan la Copropiedad.

PETICIÓN

En virtud de lo expuesto, comedidamente solicito al Consejo de Administración NO imponer sanción alguna en contra de la aseguradora que represento, habida cuenta la imposibilidad que tiene de controlar y/o modificar la situación causante de la presunta violación al Reglamento de Propiedad Horizontal.

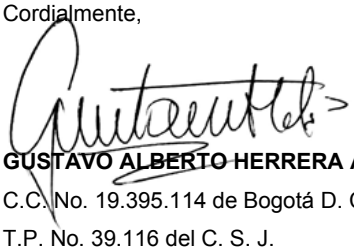
No obstante, si hipotéticamente el Consejo decidiera la imposición de una sanción, de manera respetuosa solicito que, conforme a lo previsto en el artículo 56 de dicho Reglamento, se valore *"*(…) ***la intencionalidad del acto****, la imprudencia o negligencia, así*

como las circunstancias atenuantes (…)" y que, igualmente, se atienda a los "(…) *criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia".*

NOTIFICACIONES

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

Cordialmente,



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

MCMD

REUNIÓN EXTRAORDINARIA
CONSEJO DE ADMINISTRACION
EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL

FECHA : SEPTIEMBRE 28 DE 2022
HORA : 12:00 M.
LUGAR : REUNION VIRTUAL

ASISTENTES: Arq. Juan Manuel Echeverri, Dra. Maria Fernanda Solanilla y Dr. Steven Flórez.

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

ORDEN DEL DÍA

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

DESARROLLO

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

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

CONSIDERANDO

PRIMERO- Que COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A. identificada con NIT No. 860.037.013-6 es actualmente propietaria de la oficina 1003, inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-842944 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, la que hace parte del EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL P.H.

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

edificio, dificultad para acceder al edificio y una mala presentación del edificio con estas personas ubicadas en su parte externa.

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

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

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

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

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

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

Este término venció el pasado 8 de septiembre de 2022.

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

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

DÉCIMO- ANÁLISIS DEL CASO:

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

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

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

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

Múltiples ocupantes del edificio han manifestado a la administración su queja y preocupación con esta situación, pues en ocasiones se les dificulta ingresar al edificio, o escuchan la algarabía que se forma afuera, y en general les parece que esta situación ha afectado la buena presentación y calma que caracteriza a la copropiedad, pidiéndole a la administración tomar medidas sobre el particular.

Escuchadas las explicaciones o descargos rendidos por el personal de Mundial de Seguros, se destaca lo siguiente:

a) Que en efecto el incremento de sus usuarios se debe a que el SOAT, debido al fraude con las reclamaciones con cargo a dicho seguro, dejó de ser vendido por la mayoría de las aseguradoras. No obstante, Seguros del Estado y Mundial de Seguros, quienes han sido líderes en este mercado, no dejaron de venderlo. Por lo tanto, empezaron a tener un mayor número de personas interesadas en adquirirlo.

b) Que normalmente esta oficina vendía 5 SOAT diarios y ahora venden aproximadamente 30 al día, sin que tengan la capacidad de recurso humano para atender a tantas personas, por lo que el proceso se hace demorado. Que, una vez recibido el reclamo de la administración, un funcionario suyo baja y entrega unos turnos para la mañana y la tarde y de esta manera controlan el número de usuarios, no obstante, es inevitable la fila que se forma y que estos tengan que esperar afuera a su llamado.

c) Que debido a que el SOAT usualmente lo compran en efectivo, también han tenido que tomar medidas de seguridad para el transporte de estos dineros.

d) Que esperan que esta problemática tome entre 2 o 3 meses máximo en resolverse.

e) Que cuentan con corredores de seguros que venden el SOAT pero que al ser punto de venta no pueden negarse a venderlo porque los sanciona la superintendencia.

f) Que a sabiendas de los malestares e inconvenientes que esto ha generado en la copropiedad, proponen que se permita que una persona de su oficina esté permanentemente en la portería organizando la fila, dando explicaciones á los usuarios, solicitándoles que tengan una buena conducta, que no ingieran alimentos en el lugar, mientras que esta situación se resuelve. Que están convencidos de que esta es una situación coyuntural que se va a mejorar en la medida de que la Superintendencia ordenó a las otras aseguradoras que tienen que vender el SOAT.

En ese orden de ideas, corresponde al Consejo de Administración establecer si la conducta desplegada por Compañía Mundial de Seguros S.A. dará lugar o no a la

imposición de una sanción, para lo cual se deberán tener en cuenta los hechos narrados, así como las razones de hecho y de derecho aducidas por la aseguradora citada y el conjunto de pruebas que hacen parte del caso. No se tendrá en cuenta el escrito de alegaciones dado que el mismo fue presentado extemporáneamente.

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

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

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

Es igualmente censurable que Mundial de Seguros solicite al vigilante y recepcionista del Edifico colaboración para que brinden información y

direccionamiento a sus usuarios, pues estos funcionarios no deben encaminar sus esfuerzos al servicio de una oficina o unidad privada sino en beneficio de toda la copropiedad.

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

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

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

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

En tal sentido, como se apreciará en la parte resolutiva de esta decisión, el Consejo de Administración procederá a la imposición de la multa, a la publicación en la lista de infractores, pero no restringirá el uso de bienes comunes no esenciales.

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

RESUELVE

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTIFIQUESE.

Juan Manuel Echeverri
Consejero

Maria Fernanda Solanilla
Consejero

Steven Flórez
Consejero

SANDRA PATRICIA NINO SANCHEZ
Firmado digitalmente por SANDRA PATRICIA NINO SANCHEZ
Fecha: 2022.09.30 10:07:48 -05'00'

Sandra Patricia Niño
Administración

Sandra Milena Vivas
Administración

Señores

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL PH

E. S. D.

Referencia: Recurso de Reposición contra la Resolución emitida por el Consejo de Administración de la Propiedad Horizontal.

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.395.114 de Bogotá, abogado titulado y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 39.116 del C. S. de la J., actuando como apoderado general de **COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A.**, conforme al poder general otorgado mediante Escritura Pública número 13.771 de fecha 01 de diciembre de 2014, de la Notaría 29 de Bogotá, en virtud de lo dispuesto en el artículo 58 del Reglamento de Propiedad Horizontal (en adelante PH), procedo de manera respetuosa a formular Recurso de Reposición en contra de la Resolución de fecha 28 de septiembre de 2022, notificada el día 30 del mismo mes y año, emitida por el Consejo de Administración de la PH, mediante la cual se resolvió, entre otros, la imposición de una multa en contra de mi representada, solicitando desde ya se REVOQUE dicha decisión, con base en los siguientes argumentos fácticos y jurídicos:

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

Según el Consejo de Administración, mi procurada ha incurrido en violación del Reglamento de PH, en lo que concierne específicamente a la prohibición contenida en el literal *i* del artículo 52 del mismo, al considerar que *"*(…) *sus usuarios obstaculizan la portería del edificio* (…)". Sin embargo, dicha premisa, en la que se fundamenta la imposición de la sanción objeto de recurso es errada, comoquiera que desconoce que: **(i)** la presunta obstaculización de espacios NO es causada por personal adscrito o vinculado a la compañía; **(ii)** por lo mismo, el flujo de **TERCEROS** que acuden al Edificio NO es controlable por parte de la aseguradora; y **(iii)** por razones legales, mi representada tiene la obligación expresa de emitir todos los Seguros de Accidentes de Tránsito (en adelante SOAT) que le sean solicitados, sin poder negarse a la expedición de los mismos.

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

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

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

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

La Resolución que se recurre, emitida por el Consejo de Administración, desconoció abiertamente la imposibilidad de la aseguradora para restringir la circulación o acceso al Edificio de terceras personas que la requieran para la expedición del SOAT, por expreso mandato legal.

Como es de conocimiento del Consejo, el flujo de usuarios en el Edificio, motivo de la supuesta violación al Reglamento, ha sido suscitado con ocasión a la venta SOAT, debido a la contingencia que se presentó (y actualmente se presenta) en algunas zonas del país, por la no venta de este seguro por parte de determinadas aseguradoras. Sobre este asunto, oportunamente, se advirtió y se expuso a ese órgano que, por disposición legal, mi representada está **obligada** a expedir el SOAT a cualquier usuario que así lo requiera, **so pena de ser investigada y sancionada**, tal como dispone el artículo 9 de la Ley 2161 de 2021:

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

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

obligatorio de daños corporales causados a personas en accidentes de tránsito, Y LAS ASEGURADORAS DEBEN OTORGAR TAL SEGURO:

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

Bajo ese entendido, y siendo que, Mundial de Seguros es una compañía efectivamente autorizada por la Superintendencia Financiera para explotar el ramo de SOAT, es claro que NO puede, en contravía del mandato legal, restringir, negar o limitar la expedición del seguro ni de las personas que demanden la emisión de la póliza.

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

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

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

En concordancia con lo expuesto en líneas anteriores, y dado que según el Consejo mi procurada supuestamente contaba con la alternativa de *"*(…) *atender en sus oficinas **exclusivamente** a los usuarios cuya capacidad de espacio y de recurso humano se lo permite* (…)" (Énfasis propio), debe advertirse que, dicha presunta alternativa en realidad no lo es, y no puede serlo, dado que la aseguradora, como se explicó y fundamentó, está

obligada a expedir todos los seguros obligatorios que le sean requeridos. Además, el citado artículo 9 de la Ley 2161 de 2021, no solo contiene la obligación expresa ya referida, sino que advierte también que, en caso de no expedirse la póliza, la Superintendencia Financiera de Colombia investigará y sancionará dicha conducta.

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

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

Corolario de todo lo expuesto, esto es, que la presunta obstaculización no proviene de la aseguradora, sino de personas ajenas y externas a ella, y que tiene la obligación legal de expedir cuantas pólizas le sean solicitadas, es claro su conducta, **esto es, lo que realmente puede decidir, gobernar o modificar**, no se enmarca dentro de ninguna de las causales de incumplimiento previstas en el reglamento.

En efecto, como se indicó, según el Consejo mi procurada está incumpliendo el literal *i* del artículo 52 del Reglamento referido. Textualmente, dicha prohibición se pactó en los siguientes términos:

> "*ARTÍCULO 52. – PROHIBICIONES.* ***Los propietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas en el Edificio****, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que 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 especificas que se indican enseguida, las cuales implican obligaciones de NO HACER:* (…)
>
> *i. Obstruir u obstaculizar los pasillos, escaleras, estacionamientos, andenes, zonas de circulación y demás sitios que sirvan para la locomoción de personas o automotores de manera que se dificulte el cómodo paso o permanencia de las personas en el Edificio.* (…)" (Resaltado propio).

De la anterior transcripción debe destacarse que mi representada, en calidad de propietaria, no está obstruyendo ni obstaculizando zonas del Edificio, **en tanto las personas que presuntamente ejecutan esos actos no están bajo su cargo y control**; de este modo, si existiere un comportamiento "*censurable*", lo cierto es que este no es desplegado por la

aseguradora, como se explicó, sino por terceros que, debe advertirse, no tienen la calidad de propietarios ni de ocupantes, como prescribe el artículo citado.

Debe ser claro para el Consejo que las prohibiciones **se encuentran encaminadas a reprochar, investigar y sancionar conductas cargo de propietarios u ocupantes**, de manera que estos de ninguna manera pueden responder, comprometerse o ser sancionados por actos que ellos no desarrollan, pues eso sería tanto como imponer una sanción por conductas ajenas, sobre las que no se tiene ningún tipo de decisión.

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

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

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

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

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

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

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

En efecto, no es aceptable que se sancione a mi representada, por considerar que supuestamente tenía la referida "alternativa", cuando ello no constituye otra cosa sino la exigencia de un actuar imposible, pues está expresamente prohibido, y, además, configura una causal para investigar y sancionar a mi procurada, en tanto, legalmente, debe expedir tantas pólizas como le sean requeridas, como a la Ley 2161 de 2021:

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

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

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

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

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

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

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

"Artículo 60. Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración, cuando se haya creado y en el reglamento de propiedad horizontal se le haya atribuido esta facultad. ***Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación***. (…). (Resaltado propio).

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

"ARTÍCULO 56. – ÓRGANO COMPETENTE PARA IMPONER LAS SANCIONES. Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por el Consejo de Administración, órgano al cual se le atribuye en el presente Reglamento dicha facultad. ***Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el presente reglamento, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación***. (…)" (Énfasis por fuera del texto original).

No obstante, dada la trascendencia que tiene el cumplimiento de estos derechos fundamentales en el trámite sancionatorio en cuestión, la jurisprudencia de la Corte Constitucional[1] ha señalado, de forma reiterada, que las actuaciones desplegadas por el órgano facultado para la imposición de sanciones, debe sujetarse a tales derechos:

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

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

[1] Corte Constitucional Sentencia T-034 de 2013.

- Un requerimiento escrito, para que se ajuste la conducta a las normas que rigen la PH;

- Una citación, a través del Administrador, donde se ponga en conocimiento del presunto infractor los hechos objeto de investigación, para que en el mismo acto presente explicaciones o descargos y solicite las pruebas que pretende hacer valer. En caso de no atenderse la citación, deberá informársele por escrito los mentados hechos, solicitándole explicaciones y pruebas, y concediendo un término de 3 días para ese propósito;

- Practicadas las pruebas, se otorgará un plazo de 5 días hábiles para la presentación de alegaciones verbales o escritas;

- El Consejo emitirá una resolución; y

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

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

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

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

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

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

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

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

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

i. Es desacertado y jurídicamente incorrecto aducir que mi representada tiene "*sus corredores de seguros"*, pues tales intermediarios son absolutamente autónomos e independientes y no están vinculados a la aseguradora de ninguna manera, por lo que, entre aquellos y mi procurada **no existe relación de dependencia, mandato o representación**. Vale comentar que, conforme a lo dispuesto en el artículo 1347 del Código de Comercio, los corredores corresponden a sociedades constituidas con el exclusivo propósito de promover la celebración de seguros y obtener su renovación.

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

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

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

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

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

El citado artículo 56 del Reglamento establece:

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

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

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

Sobre esta importante estipulación legal y estatutaria, conviene resaltar que, en casos donde la Corte Constitucional[2] ha revisado sanciones impuestas por los órganos facultados por la PH para tal fin, ha determinado que tales sanciones deben resolverse en parámetros de razonabilidad, y, además, deben perseguir un fin legítimo:

[2] Corte Constitucional Sentencia T-034 de 2013.

> *"(…) la adopción de correctivos debe guardar relación directa con los objetivos del régimen de propiedad horizontal y nunca puede considerarse como suficiente el simple hecho de que esté prevista en el manual de convivencia, aunque la Asamblea General goza de un amplio margen de apreciación al momento de aprobar los reglamentos internos. En otras palabras,* ***toda sanción demanda parámetros de razonabilidad de tal manera que persiga un fin legítimo, sea idónea para su realización y no se refleje como desproporcionada en términos de costo-beneficio***. (…)
>
> *"[El] citado reglamento constituye un negocio jurídico mediante el cual las partes, en condiciones de igualdad, pactan libremente las estipulaciones correspondientes y deciden sobre los derechos disponibles, como a bien tengan. Sin embargo, las características propias del mismo y la circunstancia de que en él se pueden comprometer derechos constitucionales fundamentales obliga a señalar que* ***las mencionadas estipulaciones tienen que sujetarse a unas reglas mínimas de proporcionalidad, razonabilidad y objetividad, ajustadas a los mandatos constitucionales*** (…)*".*

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

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

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

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

En tal virtud, el Reglamento de PH, así como los actos que se surtan al interior de los trámites sancionatorios, deben respetar el debido proceso de las partes y en consecuencia,

es inadmisible que se pacten procedimientos y sanciones que terminen por convertir a la Copropiedad en Juez y Parte, de modo que ningún principio constitucional y fundamental puede garantizarse en el curso del presente asunto.

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

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

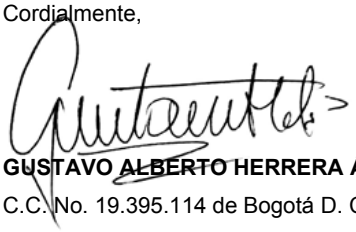
PETICIÓN

En virtud de lo expuesto, comedidamente solicito REVOCAR la sanción impuesta a mi procurada, Compañía Mundial de Seguros S.A., mediante la Resolución de fecha 28 de septiembre de 2022, emitida por el Consejo de Administración de la Propiedad Horizontal.

NOTIFICACIONES

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

Cordialmente,



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

REUNIÓN EXTRAORDINARIA
CONSEJO DE ADMINISTRACION
EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL

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

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

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

ORDEN DEL DÍA

1. Llamada a lista y verificación del Quórum.
2. Resolver el recurso de reposición formulado por Mundial de Seguros por violación al reglamento de copropiedad.

DESARROLLO

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

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

CONSIDERANDO

PRIMERO- Que mediante resolución de fecha 28 de septiembre de 2022, el Consejo de Administración del Edificio Santa Mónica Central resolvió lo siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EL RECURSO

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

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

b) Que MUNDIAL DE SEGUROS no puede negarse a recibir terceros que requieran un seguro o limitar el acceso de ciudadanos que solicitan la póliza, ni mucho menos decidir cuantas pólizas expide diariamente. Por lo tanto, pretende que la aseguradora restrinja, niegue o limite la venta del seguro correspondería a una actuación contraria al ordenamiento jurídico.

c) Que dado que la obstaculización depende de terceros que no están bajo su control y cargo, la sanción no me enmarca dentro de la prohibición del art. 52 literal i del reglamento pues esta solo aplica para los propietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas en el Edificio.

d) Que no se puede pretender que la aseguradora tome alternativas para enmendar los actos porque legalmente le es imposible controlar a terceros y negarse a expedir el SOAT.

e) La sanción viola el debido proceso, contradicción, defensa e impugnación, pues para imponer cada multa o sanción debía haber un procedimiento establecido en el reglamento y no imponerse de manera sucesiva. Esto, especialmente, cuando la aseguradora no opera los fines de semana.

f) Que la decisión que contiene la sanción tiene argumentos y motivaciones ajenos a aquellos por los que se adelantó la investigación, como es el hecho de que se citó que la aseguradora debería tomar medidas alternativas para la atención de sus usuarios, como es dirigirlos a corredores de seguros y atender en sus oficios exclusivamente a los usuarios cuya capacidad de espacio y de recurso humano se lo permitan. En tal sentido, opina el recurrente que los corredores de seguros no están vinculados a las aseguradoras ni tienen relación de dependencia, mandato o representación. Además de que nunca se reprochó en la investigación la capacidad de espacio y de recurso humano, considerando que es algo nuevo y nunca fueron enunciados como cargos.

g) Señala que es inaplicable el art. 56 del reglamento y el art. 60 de la Ley 675 de 2001, estimando la sanción como desproporcionada o por fuera de parámetros de razonabilidad, pues la aseguradora no tuvo intencionalidad, siendo la conducta ejecutada por terceras personas.

h) Que la copropiedad ha actuado ilegalmente como igualmente es ilegal el reglamento al contemplar estipulaciones y procedimientos sancionatorios, que le dan el carácter de juez y parte.

CONSIDERACIONES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RESUELVE

PRIMERO- CONFIRMAR la sanción impuesta a COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A. identificada con NIT No. 860.037.013-6, propietaria de la oficina 1003, inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-842944 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, la que hace parte del EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL P.H.

NOTIFIQUESE.

Juan Manuel Echeverri
Consejero

Andrés Murgueitio
Consejero

Patricia Buitrago
Consejero

Sandra Patricia Niño
Administración

Sandra Milena Vivas
Administración