**NOMBRE ABOGADO:** GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA

**AFIANZADO (T):** N/A

**ASEGURADO**: N/A

**No. PÓLIZA: N/A**

**SUCURSAL PÓLIZA:** N/A

##### **VIGENCIA PÓLIZA:** N/A

# **FECHA DE EXPEDICION:** N/A

# **VALOR ASEGURADO:** N/A

**OBJETO PÓLIZA**: N/A

## CLASE SE PROCESO: IMPUGNACIÓN DE MULTAS IMPUESTAS POR LA PROPIEDAD HORIZONTAL

## RAD: A-20231201/0925

## INSTANCIA DEL PROCESO: PRELIMINAR

## FECHA DEL SINIESTRO: N/A

**DEMANDANTE:** COMPAÑIA MUNDIAL DE SEGUROS S.A.

**DEMANDADO:** EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL PH

**LLAMADA EN GARANTÍA:** NO APLICA

**RESUMEN DE LA CONTINGENCIA:**

1. Compañía Mundial de Seguros S.A. es copropietaria del Edificio Santa Mónica Central PH, en razón a la propiedad que ostenta sobre la oficina número 1003.
2. El día 4 de noviembre de 2023, la administradora de la PH, impuso una multa a la aseguradora por $7.746.720, presuntamente por violar las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal.
3. Previo a la imposición de dicha multa no se llevó a cabo el trámite sancionatorio previsto en el reglamento de propiedad horizontal. Sin embargo, la administración informa que impone la multa estando avalada por la Resolución del 28 de septiembre de 2022 emitida por el Consejo de Administración que supuestamente sancionó por los mismos hechos.

**PRETENSIONES:** Las pretensiones de la demanda van encaminadas a la declaratoria de la nulidad de la multa impuesta a la Compañía Mundial de Seguros el día 4 de noviembre de 2023, por valor de $7.746.720 que se funda en presuntos incumplimientos de obligaciones no pecuniarias que supuestamente tuvieron lugar durante cuatro días del mes de septiembre y cuatro días del mes de octubre de 2023.

**VALOR CONTINGENCIA:** La pretensión perseguida no es pecuniaria, pero se fija en$7.746.720

**CALIFICACION DE LA CONTINGENCIA:** El abogado califica la contingencia como:

xx

PROBABLE EVENTUAL REMOTA

**CALIFICACION MOTIVOS:**

La contingencia se califica como eventual ya que dependerá del criterio del árbitro determinar si las multas notificadas el 4 de noviembre de 2023 pueden considerarse avaladas por la Resolución del 28 de septiembre de 2022 y proporcionales respecto a los derechos que le asisten a la Compañía.

En primera medida debe considerarse que la demanda que busca impugnar las multas comunicadas el 4 de noviembre de 2023 se propuso de manera oportuna antes de cumplirse el mes de caducidad desde el acto de notificación de la sanción impuesta. En ese sentido igualmente se resalta que la multa impugnada no estuvo precedida del trámite sancionatorio regulado en el artículo 58 del Reglamento de Propiedad Horizontal, es decir un requerimiento previo, descargos, práctica de pruebas, decisión y posibilidad de recurrir. Así las cosas, se evidencia que (i) la multa por presuntas infracciones cometidas en los meses de septiembre y octubre del 2023 no podrían imponerse sin un trámite sancionatorio previo, (ii) los hechos por los que presuntamente se ha incumplido el reglamento de propiedad horizontal no se encuentran tipificados conforme al artículo 52 del Reglamento, (iii) la propiedad horizontal no podría imponer multas por hechos presuntamente cometidos en septiembre y octubre del 2023 con fundamento en la Resolución del 28 de septiembre de 2022 y (iv) las sanciones no pueden desconocer el derecho de propiedad, ejercicio del comercio y las normas imperativas para la compañía de seguros, como la obligación de expedir el SOAT a todos los usuarios que lo soliciten, so pena de las sanciones administrativas por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

En esta medida es claro que el hecho de la presunta aglomeración de personas a las afueras de la propiedad horizontal no puede ser imputable a la compañía, lo cierto es que dependerá del criterio del árbitro definir si el alcance del numeral 2 del artículo 59 de la ley 674 de 2001 avala la imposición de multas de manera sucesiva para el caso concreto, considerando que se reprochan nuevos hechos y cuando las presuntas infracciones del año 2022 por los que se expidió la resolución del 28 de septiembre de 2022 ya se habían superado. De tal suerte que, las presuntas nuevas infracciones de los meses de septiembre y octubre del 2023 son hechos nuevos y ajenos al proceso sancionatorio del año 2022, pero además dependerá del criterio del árbitro y del ejercicio de ponderación dfinir si las sanciones son proporcionales y pueden coexistir con los derechos de propiedad, y explotación económica que se encuentran en juego, así como el deber de cumplir las normas imperativas como la venta del SOAT.

Todo lo anterior sin perjuicio del carácter contingente del proceso.

**HONORARIOS PROPUESTOS POR EL ABOGADO**

Respetuosamente pongo a su consideración la siguiente propuesta de honorarios profesionales

De esta forma dejo amablemente a su consideración la anterior propuesta y quedo atento a sus comentarios.



\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA

Abogado Externo