

Doctoras

MARIA DEL PILAR SALAZAR

Árbitro Única

MARIA FERNANDA SILVA MEDINA

Secretaria

mariafernandasilva@silvaabogados.com

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

ccya@ccc.org.co

RADICADO: TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO A-20231201/0925

DEMANDANTE: COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A.

DEMANDADO: EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL PH

ASUNTO: DESCORRE EXCEPCIONES DE MÉRITO

GUSTAVO ALBERTO HERRERA AVILA, de notas civiles ya conocidas, actuando en mi calidad de apoderado de la **COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A.**, de manera respetuosa y encontrándome dentro del término legal me permito DESCORRER las excepciones de mérito formuladas por el Edificio Santa Mónica Central PH, solicitando desde ya que sean desestimadas dichas defensas de conformidad con las razones que puntualizo a continuación:

OPORTUNIDAD DE LA PRESENTACIÓN DE ESTE ESCRITO

Honorable arbitro en este asunto se encuentra que la apoderada del Edificio Santa Mónica Central PH, el 19 de marzo de 2024 remitió la contestación a la demanda dentro del proceso de la referencia, así las cosas, de conformidad con el parágrafo del artículo 9 de la ley 2213 de 2022 el traslado de aquella se entenderá realizado dos días hábiles siguientes al envío del respectivo memorial. En otras palabras, como la aquí demandada envió la contestación con copia al suscrito el día 19 de marzo 2024, el término de traslado de las excepciones se entenderá surtido el 21 de marzo de esta anualidad, y por ende los 5 días para efectuar pronunciamiento se extienden desde el 22 de marzo hasta el martes 2 de abril de 2024, por lo tanto este memorial se radica dentro del término de ley.

- **FRENTE A LA “CONSIDERACIÓN PRELIMINAR SOBRE LA CLÁUSULA COMPROMISORIA”**

La parte demandada manifiesta que las pretensiones cuarta, quinta, sexta, séptima, octava y novena de la demanda escapan al alcance de la cláusula compromisoria y de una acción de impugnación, razón por la cual la señora árbitro no es competente para conocer de las mismas. Sin embargo, debe precisarse que aquellas pretensiones pueden ser conocidas por este Tribunal en la medida en que no es posible entenderlas de manera separada a los hechos que suscitan esta controversia, es decir la imposición de una multa con violación al debido proceso y contraria a los derechos de defensa, igualdad, libre iniciativa privada, propiedad y derechos de los consumidores financieros.

Es decir, no puede entenderse la habilitación que brinda la cláusula compromisoria prevista en el reglamento de propiedad horizontal de forma ajena a los supuestos fácticos que rodean el asunto, lo anterior porque en esta oportunidad se trata de impugnar las decisiones unilaterales que imponen

multas a la Compañía Mundial de Seguros sin el agotamiento del proceso sancionatorio, sin el respecto de las garantías mínimas del debido proceso y sobre todo es una materia que involucra derechos de índole constitucional que derivan del problema principal que es la imposición injustificada de la multa del 4 de noviembre de 2023.

Ahora bien, la cláusula compromisoria prevista en el Reglamento de propiedad horizontal del Edificio Santa Mónica P.H. establece:

“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.”

De lo anterior no queda duda que las partes que establecieron la mentada cláusula definieron que TODA controversia relativa al reglamento de propiedad horizontal y las obligaciones en él contenidas se resolverá por un Tribunal de arbitramento, es decir, el pacto arbitral fue estipulado de manera amplia, sin enumerar taxativamente los puntuales eventos en que habría lugar a la instalación de un tribunal para resolver las disputas. Por ende la habilitación que han exteriorizado las partes evidentemente incluye la totalidad de pretensiones enfiladas en la demanda, pues aquellas devienen exclusivamente de discrepancias con el reglamento de propiedad horizontal y las consecuentes obligaciones no pecuniarias que presuntamente la Compañía que represento ha vulnerado, sin pasar por alto que dichas diferencias inciden directamente en el ejercicio del derecho de propiedad que le asiste a mi mandante y la consecuente incidencia frente a los derechos de terceros consumidores financieros que buscan adquirir las pólizas del SOAT. Es decir las pretensiones no pueden entenderse de manera aislada pues atienden al desconocimiento del procedimiento sancionatorio previsto en el reglamento de propiedad horizontal así como a los derechos fundamentales que la administración de la propiedad horizontal vulnera al imponer multas arbitrariamente.

En consecuencia no debe pasarse por alto que la forma en que se redactó la cláusula compromisoria en efecto buscó que toda controversia entre la copropiedad y los propietarios o tenedores de las unidades privadas se resuelve mediante arbitraje y ello no se circunscribe únicamente a la impugnación de decisiones sino a todo litigio que se suscite, en virtud de ello es claro que la habilitación de tribunal está estatuida por la misma forma en que se redactó la cláusula compromisoria y que incluso la jurisprudencia ha avalado las cláusulas de esta naturaleza, tal como se puede apreciar en el siguiente apartado:

“La cláusula compromisoria tiene, pues, su fuente jurídica en el contrato y su finalidad no es otra que la de procurar la solución ágil de los eventuales conflictos que surjan entre las partes que lo celebran. Debe la Sala precisar cómo, cuando en la cláusula compromisoria no se delimita el campo o materias de su aplicación, esto es, que no se especifican las controversias y desacuerdos que han de someterse al conocimiento de los árbitros, válidamente debe

entenderse que la cláusula compromisoria se extiende, en principio, a los conflictos que tengan, directa o indirectamente, relación con el contrato que le sirvió de fuente (Consejo de Estado 23 feb. 2000 rad. 16394)."

En conclusión, como se desprende de la redacción de la cláusula compromisoria que habilita a este tribunal arbitral, se encuentra que la intención de las partes no se circunscribe a someter la impugnación de decisiones al trámite arbitral, sino todas las controversias que se susciten entre los propietarios o tenedores de las unidades privadas del Edificio Santa Mónica Central PH y dicha copropiedad. Es por ello que las pretensiones de la demanda tienen que ver con la potestad sancionatoria que indebidamente se ha atribuido la administración de la propiedad horizontal, quien sin fórmula de juicio impone multas a la Compañía Mundial de Seguros desconociendo las mínimas garantías del derecho al debido proceso y defensa, además de desconocer que su interpretación subjetiva de las obligaciones presuntamente infringidas por mi representada tienen una trascendencia en los derechos de terceras personas como los consumidores que buscan adquirir sus pólizas de seguro obligatorio de accidentes de tránsito. Luego, no puede desconocerse la competencia que se ha brindado al tribunal cuando la misma propiedad horizontal decidió someter TODAS las controversias al conocimiento de un árbitro.

Por lo anterior, ruego al honorable tribunal que, en la etapa procesal pertinente, esto es en la primera audiencia de trámite, se declare competente para conocer de todas las pretensiones enfiladas en contra del Edificio Santa Mónica Central PH., lo anterior en virtud del principio *Kompetenz-Kompetenz*, que lo habilita para decidir sobre su propia competencia tal y como se prevé en los artículos 30 y 79 de la ley 1563 de 2012. Además, por encontrarse plenamente demostrado que la intención de las partes fue someter toda controversia a la decisión de un tribunal de arbitramento, tal como se desprende de la redacción de la cláusula compromisoria contenida en el reglamento de propiedad horizontal del Edificio Santa Mónica PH.

- **FRENTE A LA EXCEPCIÓN “LA ACCIÓN DE IMPUGNACIÓN ESTÁ PRESCRITA”**

H. tribunal, la parte demandada funda este medio exceptivo en el hecho de que a su juicio mi mandante debía impugnar la resolución del 28 de septiembre de 2022, por ser aquella la decisión del Consejo de administración del Edificio Santa Mónica que avaló la imposición de multas a cargo de la Compañía Mundial de seguros. De esa imprecisión se deja en evidencia dos aspectos (i) mi mandante impugna la multa impuesta el 4 de noviembre de 2023 porque no estuvo precedida del trámite sancionatorio respectivo, además de violar distintos derechos de rango constitucional, (ii) se admite por parte de la demandada que nunca agotó el trámite sancionatorio, por lo que desde ya se evidencia la total procedencia de las pretensiones de la demanda.

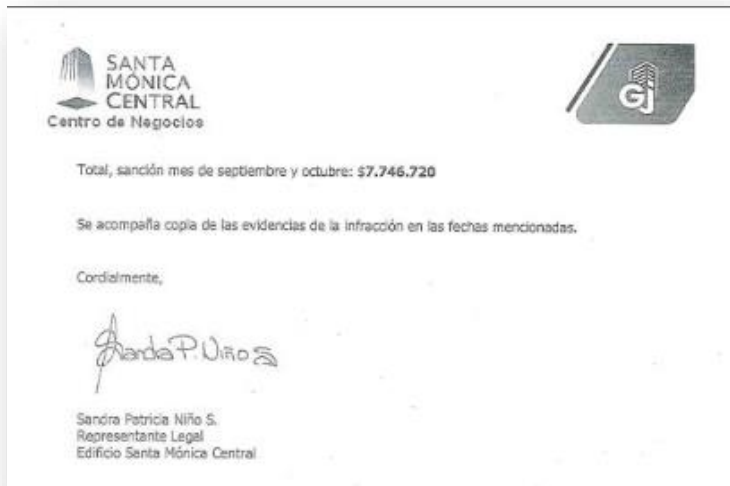
Se indica por parte de la demandada que de conformidad con la prueba documental que allega, se agotó el trámite sancionatorio para expedir la resolución del 28 de septiembre de 2022 y que dicho acto avala para que la administración continúe imponiendo las sanciones que a futuro considere. Pese a lo anterior, debe indicarse que esta representación ha censurado el hecho de que la imposición de la multa del 4 de noviembre de 2023 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, no estuvo precedida de un juicio, que se traduce en el agotamiento del procedimiento sancionatorio previsto en el artículo 58 del reglamento de propiedad horizontal, la ley 675 de 2001 y la línea jurisprudencial en materia de defensa y debido proceso en tramites sancionatorios que ha edificado la Corte Constitucional.

En otras palabras, desde el inicio de la demanda se había afirmado que la aquí demandada no había agotado el trámite previo para imponer sanciones a la Compañía Mundial de Seguros, situación que primigeniamente se enmarca en el marco probatorio de las negaciones indefinidas de

conformidad con lo dispuesto en el artículo 167 del CGP, es decir que le corresponde a la propiedad horizontal probar que en efecto si agotó el trámite requerido, pese a ello, a través de la contestación de la demanda queda en evidencia a partir de la confesión por apoderada que no existió trámite sancionatorio alguno, pues se trata de sustentar la imposición de la multa del 4 de noviembre de 2023 a partir de una resolución del año 2022 que no se ocupó de los mismos hechos y sobre todo que no puede entenderse como un aval para multar de manera indefinida e indeterminada en el tiempo, de lo contrario ese argumento llevaría al absurdo jurídico de considerar que no se requiere juicio por cada hecho contrario que se alegue y tan absurdo como entender que ya se han juzgado las conductas a futuro que ni siquiera se han consumado.

Primero no cabe duda de que en este evento no ha operado la prescripción alegada por la parte demandante pues la multa que se impugna corresponde a aquella impuesta el 4 de noviembre de 2023 y que se comunicó a través de oficio de fecha 1 de noviembre de la misma anualidad, tal como se observa:

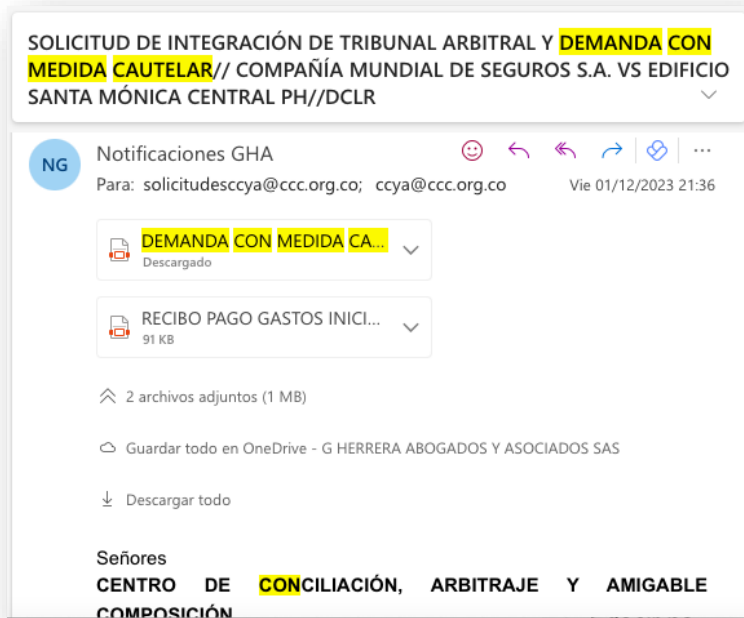




“Documento: imposición de multa de fecha 1 de noviembre de 2023

Transcripción parte esencial: Total sanción mes de septiembre y octubre \$7.746720 (...) Cordialmente, Sandra Patricia Niño.”

Como se observa de las imágenes anteriores, el documento por medio del cual se impone la multa se encuentra suscrito por la representante legal de la copropiedad y el mismo fue entregado a mi mandante el 4 de noviembre de 2023, por ende, el mes previsto para ejercer dicha impugnación de conformidad con lo previsto en el artículo 63 de la ley 675 de 2001 y el artículo 60 del reglamento de propiedad horizontal se extendió hasta el 4 de diciembre de 2023, por su parte esta demanda fue radicada ante el Centro de Conciliación, arbitraje y amigable composición de la cámara de comercio de Cali el día 1 de diciembre de 2023, tal como se corrobora en la siguiente imagen:



De lo anterior se desprende que la multa notificada el 4 de noviembre de 2023 fue oportunamente impugnada a través de la demanda que hoy ocupa la atención del tribunal y por ende no ha operado la prescripción alegada, razón por la cual este medio exceptivo está llamado a fracasar. Incluso si

se sostuviera la argumentación de la parte demandada se llegaría a una consecuencia absurda, pues se afirma que la resolución del año 2022 avala a la propiedad horizontal para imponer a futuro las multas que a su juicio considere, es decir que si de aquí al año 2025, 2028 o cualquier calenda futura, la administración impusiera nuevas multas fundándose en la resolución del 28 de septiembre de 2022 mi mandante habría perdido toda posibilidad de impugnar esas sanciones a través del proceso arbitral, porque aquellas presuntamente derivan de la resolución del año 2022. Sostener esa afirmación no tiene lógica y se aparta de toda consideración de las garantías mínimas del derecho de defensa y debido proceso, pues trata de instituir una resolución en una sanción irredimible que juzga anticipadamente cualquier conducta que se atribuya a la aseguradora, vedando la posibilidad de afrontar un proceso sancionatorio que garantice su derecho a ser escuchada, a solicitar y practicar pruebas, a rendir alegaciones, a recurrir las decisiones y en general a gozar de unas garantías mínimas que no pueden ser coartadas bajo ninguna circunstancias, so pena de infringir la misma constitución política que asegura el debido proceso como derecho fundamental, por lo tanto no puede entenderse como una argumentación válida y ajustada a derecho. Empero, lo cierto es que aquí se impugna la multa del 4 de noviembre de 2023 y que por lo visto la demanda frente a ello fue radicada el 1 de diciembre de 2023 y por ende ni siquiera transcurrió un mes desde la imposición de dicha multa hasta la presentación del respectivo escrito de demanda.

- **FRENTE A LA EXCEPCIÓN “MUNDIAL DE SEGUROS SÍ INCUMPLIÓ EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL”**

Esta excepción no tiene vocación de prosperidad comoquiera que de ninguna manera es cierto o se encuentra probado que Seguros Mundial haya incumplido el reglamento de propiedad horizontal. Frente a este particular deberá decirse que: (i) Contrario a lo alegado por la parte demandada, las multas impuestas por las supuestas infracciones carecen de fundamentos legales, ya que ninguno de los actos sancionados se encuentran contemplados en el Reglamento de Propiedad Horizontal, es decir hay un desconocimiento del principio de legalidad; (ii) Asimismo, se entrevé que la las multas no pueden ser exigibles pues atentan contra el derecho fundamental de la propiedad al vulnerar el libre desarrollo económico que le asiste a Mundial como propietaria del local 1003 de la propiedad horizontal; y, (iii) Finalmente tal como se expuso en la demanda que inició este proceso, Seguros Mundial no tiene la facultad de negar, limitar o restringir la venta del Seguro Obligatorio de Accidente de Tránsito (SOAT). La Superintendencia Financiera, como entidad encargada de la vigilancia, puede imponer sanciones severas a mi representada en caso de negativa de venta del SOAT, por lo tanto, ni mi mandante ni muchos menos la propiedad horizontal pueden limitar el acceso de los usuarios que pretendan adquirir este seguro obligatorio. Lo anterior se explica de la siguiente manera:

1. **Existe una completa transgresión del principio de legalidad pues no se encuentra tipificada la conducta reprochada.**

Es fundamental destacar inicialmente que el principio de legalidad desempeña un papel crucial en el ámbito sancionatorio, ya que garantiza que la conducta objeto de reproche esté debidamente tipificada previamente. En este contexto, esto implica que las acciones por las cuales se imponen multas a mi representada deben estar claramente definidas y especificadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Sin embargo, tras revisar detenidamente dicho documento, se constata que las conductas atribuidas a la compañía aseguradora no se encuentran contempladas como infracciones en el mismo.

La Ley 675 de 2001, en su Capítulo II, Artículos 59 y 60, establece de manera precisa que cualquier sanción por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias debe estar debidamente consagrada en la Ley o en el Reglamento de la Propiedad Horizontal para poder ser efectiva, como se lee:

“ARTÍCULO 59. CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones

(...)

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.

Parágrafo. En el reglamento de propiedad horizontal se indicarán las conductas objeto de la aplicación de sanciones, con especificación de las que procedan para cada evento, así como la duración razonable de las previstas en los numerales 1 y 2 del artículo precedente, de la presente ley.” (Énfasis propio)

Así, se evidencia que para que se configure la posibilidad de sancionar por parte de la propiedad horizontal, se torna necesario que las conductas se encuentren previamente tipificadas dentro del Reglamento de propiedad horizontal, y que en cualquier caso los procedimientos deberán emplear el debido proceso. Este es un principio fundamental del derecho sancionador, tanto, así como el previsto en materia penal, consistente en que nadie puede ser juzgado sin delito preexistente.

Frente a esta importante materia, es decir el principio de legalidad que aplica para cualquier trámite sancionatorio, sea en materia penal, disciplinaria o incluso para el caso de la propiedad horizontal, no puede entenderse que una conducta no definida en el reglamento de la copropiedad pueda ser sancionada, pues se quebranta con esta garantía de no ser juzgado sin norma preexistente. Al tenor de dicha argumentación se encuentra que el Consejo de Estado hizo referencia a este importante instituto al señalar que:

“(…)Que el señalamiento de la infracción y la sanción sea hecho directamente por el Legislador (lex scripta). El Legislador debe agotar la descripción precisa de la infracción o conducta prohibida, aunque de manera excepcional -dado el carácter técnico o cambiante de la regulación de cierto sector específico de la economía-, se ha aceptado la flexibilización de ese principio mediante la utilización del instrumento de las normas en “blanco” o normas de remisión. (...) Que este señalamiento sea previo al momento de comisión del ilícito y también al acto de imposición de la sanción (lex praevia); de ahí se sigue, como regla general, el principio de irretroactividad de las sanciones, que tiene como excepción el

principio de favorabilidad, y Que la sanción no solo se determine previamente, sino también a plenitud, es decir, que sea determinada y no determinable (lex certa). En consecuencia, por ser competencia privativa del Legislador, su definición no puede ser delegada a las autoridades administrativas. (...) (Consejero ponente: GERMÁN ALBERTO BULA ESCOBAR cinco (5) de marzo de dos mil diecinueve (2019) Radicación número: 11001-03-06-000-2018-00217-00(2403))

Es decir, tal como desde la interposición de la demanda se dejó claro, en este evento la presunta aglomeración de usuarios a las afueras de la propiedad horizontal y en áreas comunes (hecho que no se ha probado) NO se encuentra prevista como una violación de obligaciones no pecuniarias previstas en el reglamento de la copropiedad, por ende sin mayor dificultad este honorable tribunal podrá corroborar que del contenido del artículo 52 del reglamento no se estipula que la conducta que indebidamente imputa la administración del Edificio Santa Mónica Central obedezca a una infracción susceptible de ser sancionada. Por ende, no se cumple con la definición ex ante de las conductas reprochadas, de tal suerte que ni Mundial de Seguros S.A. ni otra persona puede ser sancionada por hechos que no se encuentran tipificados.

Ahora bien, la parte demandada argumenta que presuntamente los usuarios de la Compañía Mundial de Seguros obstaculizan la entrada al edificio, que generan “*Mal aspecto del edificio ante el cúmulo de personas en la portería del edificio, en donde hacen largas filas para ser atendidos, se sientan en el piso, duermen en el piso, comen en el piso*”, que representan un mayor consumo de energía ante el uso de ascensores y que implica para la copropiedad realizar mayores mantenimientos a dichos ascensores, estos hechos no están probados, no se imputaron como conductas contrarias al reglamento de propiedad horizontal y tampoco pueden ser atribuidos a la compañía, pues se itera no son faltas que se encuentren previamente tipificadas y por las cuales se pueda afrontar una sanción. Ahora bien, de dicha explicación no queda duda que la copropiedad trata a través de dichas multas imponer circunstancias subjetivas frente a lo que considera es un mal aspecto del edificio y frente a supuestos consumos de energía y demanda de mantenimientos, esto desconoce la destinación comercial que tiene el Edificio Santa Mónica que desde su reglamento se define que las unidades privadas están destinadas a la explotación comercial, por ende no puede negarse o restringirse el acceso de los usuarios so pena del aspecto negativo que a su juicio ello genera.

Ahora bien, se indica que el local o unidad privada cuya titularidad ostenta la compañía Mundial de Seguros no tiene la capacidad de área para atender usuarios, sin embargo, nótese que en ninguna parte del reglamento de propiedad horizontal se indica que la unidad privada en donde opera la aseguradora tenga algún tipo de restricción para el ejercicio del derecho de propiedad e iniciativa privada en que se funda el mismo reglamento, no existe gravamen o imposición alguna que limite el uso de la unidad 1003, por ende no puede pretenderse fundar supuestas infracciones en normas inexistentes.

Lo anterior sin lugar a duda deja ver como desde cualquier arista resalta la violación al debido proceso que le asiste a la compañía que represento porque se pretende fundar una sanción sin juicio previo, sin normas o infracciones establecidas con anterioridad y en todo caso atentando contra los derechos fundamentales que le asisten a cualquier persona. En concordancia con lo anterior, la Corte Constitucional sostuvo 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, tal como dejó expresado en el siguiente pronunciamiento:

“El artículo 29 de la Constitución establece que el debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. Esto significa que en todos los

campos donde se haga uso de la facultad disciplinaria, entiéndase ésta como la prerrogativa de un sujeto para imponer sanciones o castigos, deben ser observados los requisitos o formalidades mínimas que integran el debido proceso. Mandato que, dada su naturaleza, no sólo involucra u obliga a las autoridades públicas, en el sentido amplio de este término, sino a los particulares que se arrogan esta facultad, como forma de mantener un principio de orden al interior de sus organizaciones (v.gr. establecimientos educativos, empleadores, asociaciones con o sin ánimo de lucro, etc). Razón que hace indispensable que los entes de carácter privado fijen unas formas o parámetros que delimiten el uso de este poder y que permitan al conglomerado conocer las condiciones en que puede o ha de desarrollarse su relación con éstos. **Es aquí donde encuentra justificación la existencia y exigencia que se hace de los llamados reglamentos, manuales de convivencia, estatutos, etc., en los cuales se fijan esos mínimos que garantizan los derechos al debido proceso y a la defensa de los individuos que hacen parte del ente correspondiente**¹(Énfasis propio)

De acuerdo con lo anterior, es fundamental entender que el derecho al debido proceso se aplica en todos los ámbitos del derecho sancionatorio, lo que implica que estos deben cumplir con todos los requisitos mínimos para su correcta aplicación. En este sentido, la Corte Constitucional, en la sentencia T-623/17 y reiterada en la sentencia T-283/20, estableció que uno de los elementos esenciales para garantizar el efectivo cumplimiento del debido proceso en casos en los que una parte tiene derecho a imponer sanciones es el cumplimiento al principio de legalidad:

*“En concordancia con lo anterior, 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 propio)

Es imperativo destacar que, para evitar una vulneración del debido proceso, incluso en casos en que particulares impongan sanciones, es imperativo que se respeten los elementos mínimos del debido proceso. Entre estos, el cumplimiento del principio de legalidad es fundamental. Esto significa que las conductas sancionadas deben estar claramente tipificadas en el reglamento correspondiente y que el procedimiento previo para imponer una sanción debe atender a aquel que estrictamente se encuentre reglado. Es decir, no puede existir sanción sin conducta previamente proscrita y mucho menos sin agotar un juicio previsto de las garantías de defensa y debido proceso.

¹ Corte Constitucional. Sentencia T-433 de 1998

Así, se evidencia que en el caso bajo estudio la sanción impuesta el 4 de noviembre de 2023 se basa en un sentir subjetivo de que los usuarios causan molestia y mala imagen al Edificio, y en la presunta aglomeración que impide el paso por las zonas comunes, situación que no está probada de ninguna manera, es decir la multa sanción o condena se impuso sin ningún procedimiento previo, vulnerando todas las garantías del debido proceso y defensa, pero además la conducta que se atribuye a la compañía aseguradora no corresponde a una obligación no pecuniaria, es decir no se cumple con el principio de tipicidad, por el contrario con esta indebida sanción se contraría la Constitución Política que en su artículo 29 propende por la garantía del debido proceso y que además busca promover el ejercicio empresarial como motor de la economía.

Pero, al margen de ello, lo que se puede extraer es que el reproche de la administración de la copropiedad no obedece a comportamientos desplegados por personas vinculadas a la propietaria del local 1003, es decir de mi representada Mundial de Seguros, sino que hace alusión a hechos que, aunque no se han probado, involucran a terceras personas que como usuarios del sector asegurador acuden a la oficina para adquirir las pólizas de SOAT. En otras palabras, es tan evidente el error de la propiedad horizontal, que termina sancionando a mi mandante por hechos de terceros sobre los cuales esta compañía no puede ejercer acción alguna, aspecto tan inimaginable como sancionar a un sujeto por acciones cometidas por un tercero, tan absurdo como endilgar un delito a quien no lo cometió.

Por lo antes indicado, se puede afirmar con total convicción que NO existió proceso sancionatorio previo a la sanción o condena al pago de multa por valor de \$7.746.720 impuesta a la Compañía Mundial de Seguros S.A el día 4 de noviembre de 2023, hecho que se encuentra probado mediante confesión por apoderada judicial, quien al contestar la demanda manifiesta que no existió proceso alguno. Luego no puede surtir efectos, una sanción sin proceso previo, que además se finca en conductas no tipificadas dentro del Reglamento de la propiedad horizontal, y además porque no puede entenderse que una Resolución del 28 de septiembre de 2022 emitida por el Consejo de administración faculte al administrador de la propiedad horizontal para imponer multas de manera indefinida en el tiempo, como si de ahí en adelante mi mandante se encontrará obligada a pagar multas que corresponden al mero capricho de la administración, y como si se encontrara condenada de manera irremediable, situación que incluso está proscrita y atenta contra las garantías del debido proceso y el derecho de defensa.

2. Vulneración al derecho fundamental de propiedad pues la sanción impuesta por la administración de la propiedad horizontal restringe el libre ejercicio de la actividad privada.

Debe decirse enfáticamente que la sanción impuesta el 4 de noviembre de 2023 a parte de no estar precedida de un proceso sancionatorio de todas maneras no puede surtir efectos porque restringe el derecho de propiedad de la compañía Mundial de Seguros porque pretende que mi mandante limite o restinga la atención a los usuarios que buscan adquirir el SOAT, es decir se desconoce el derecho de propiedad que ostenta mi representada y que en ejercicio de aquel le está permitido desarrollar su objeto social, máxime cuando el local 1003 se encuentra de una copropiedad con destinación comercial, y más aún cuando la actividad aseguradora que se ejerce obedece a la venta de un seguro obligatorio que imperativamente debe otorgarse sin restricción o limitación alguna so pena de las sanciones que puede imponer la Superintendencia Financiera de Colombia como autoridad encargada de la vigilancia de este tipo de personas jurídicas.

En efecto, que mi mandante ostente la propiedad del local identificado como 1003 en el Edificio Sant Mónica le permite desarrollar su objeto comercial con total libertad y con las garantías que la libre iniciativa privada goza en nuestro ordenamiento. De tal suerte que no tiene sentido alguno que esta compañía de seguros deba afrontar una limitación de su objeto social cuando primero la unidad

privada donde ejerce sus funciones es de destinación mercantil, y segundo cuando aquella no puede de ninguna manera impedir o negar la atención de los usuarios que asistan a su oficina, como tampoco puede ejercer contra ellos medidas para impedir que acudan a su oficina, pues en nuestro país se garantiza el derecho a la igualdad de todas las personas independientemente de su raza, condición social o aspecto físico, por ende el constreñimiento que se pretende imponer a través de la multa del 4 de noviembre de 2023 es una sanción contraria a derecho que no puede pasar por alto el derecho de propiedad y el derecho de los consumidores financieros.

En línea con lo anterior, se debe indicar que la Corte Constitucional dejó claro que el derecho de propiedad no puede ser restringido de manera irrazonable que al punto que conlleve a desconocer las posibilidades que le asiste a su titular para gozar de aquel, de manera puntual se señaló lo siguiente:

*“(...) La Corte ha establecido que el ejercicio del derecho a la propiedad privada de personas naturales y jurídicas **no puede ser objeto de restricciones irrazonables o desproporcionadas que se traduzcan en el desconocimiento del interés legítimo que le asiste al propietario de obtener una utilidad económica sobre sus bienes**, y de contar con las condiciones mínimas de goce y disposición (...)”²*

Conforme a lo anterior, se evidencia que no es posible imponer restricciones irrazonables, situación que se enmarca en los supuestos facticos de este litigio, toda vez que la administración de la propiedad horizontal impone una sanción el 4 de noviembre de 2023 sin juicio previo y con la intención de que se deje de prestar el servicio a los usuarios que requieren adquirir el SOAT, es decir se busca limitar el ejercicio de explotación económica que le asiste a mi representada como propietaria de la unidad privada 1003 del Edificio Santa Mónica y sobre todo con una clara violación de las normas de carácter imperativo que proscriben que el asegurador se niegue, limite o restrinja la venta del seguro obligatorio de accidentes de tránsito.

Encontrándonos en desarrollo de este ítem, vale la pena reseñar que en efecto el derecho de propiedad de los copropietarios del Edificio Santa Mónica PH, entre ellos Seguros Mundial, conlleva o al menos eso se espera, un respeto por el libre ejercicio de la actividad comercial, máxime cuando aquella no ha incurrido en faltas y por el contrario se encuentra cumpliendo dentro de su objeto social con el deber de expedir las pólizas de SOAT sin restricción alguna. Por lo cual, la intención de sancionar para que de manera coercitiva mi prohijada deje la venta de este seguro, implica un trato diferencial e injusto que raya con la igualdad de trato que se debe garantizar a cualquier persona.

En efecto el hecho de que se deba respetar el derecho a la propiedad no es un argumento aislado sin sustento alguno, sino que incluso la Corte Constitucional se ha pronunciado al respecto al afirmar que tratándose de la propiedad horizontal se debe procurar por los derechos de los propietarios, 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*

² Sentencia C-227 de 2011. M.P Juan Carlos Henao Pérez, Ver también, entre otras, C-1074/02 MP Manuel José Cepeda; C-133/09 M.P Jaime Araújo Rentería; C-189/06 M.P Rodrigo Escobar Gil; C-666/10 M.P Humberto Sierra Porto, T-575/11 M.P Juan Carlos Henao Pérez.

*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 mismas³ (énfasis propio)*

De lo anterior, se puede extraer dos importantes alcances, el primero es que los órganos de la propiedad horizontal no pueden pasar por alto los derechos económicos de los propietarios/empresarios porque precisamente la copropiedad con destinación comercial se entiende como un espacio 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, centro comercial o similares 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 en extenso se explicó en la demanda. Luego la decisión de la administración o del Consejo de coaccionar a mi mandante para que restrinja la atención de aquellos usuarios evidencia una vulneración efectiva al derecho fundamental de propiedad de mi prohijada, sino que además la expone a sanciones por parte de la Superintendencia Financiera por imponer barreras para la expedición del SOAT.

En línea con lo antes expresado, no es válido ni medianamente racional que se pretenda limitar el derecho de propiedad y el ánimo de lucro que puede ejercer Seguros Mundial como derechos válidos derivados de su condición de copropietario de la unidad privada 1002 del Edificio Santa Mónica PH. en un evidente trato diferencial con el resto de los copropietarios, 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 que limitara la atención de usuarios que acuden con la finalidad de que se les expida las pólizas de SOAT, como se precisará en extenso más adelante.

3. Sostener la validez de la multa del 4 de noviembre de 2023 comporta una vulneración de los derechos de los consumidores que buscan adquirir el seguro obligatorio de accidente de tránsito.

Se puede vislumbrar, que la parte demanda pretende atribuir a mi mandante la aglomeración de personas y vehículos de usuarios que buscan adquirir las de pólizas de SOAT, pese a ello ese hecho no se encuentra probado de ninguna manera, no hay prueba de las supuestas aglomeraciones y que aquellas impidan el acceso a la propiedad horizontal, pero al margen de ello y aun en gracia de discusión debe decirse que la multa del 4 de noviembre de 2023 de manera coercitiva intenta ejercer presión con la finalidad de que no se atienda al público en la oficina 1003 y que se dirija a los usuarios con corredores de seguros para la venta del seguro. Esta posición expondría a graves sanciones a la compañía de seguros por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia como entidad que ejerce su vigilancia y quién puede imponer sanciones

³ Corte Constitucional, Sentencia T-283 de 2020,

por la negativa a vender el SOAT, pues implicaría una vulneración de los derechos de los consumidores que buscan adquirir este seguro obligatorio.

La Superintendencia Financiera ha dictaminado en varios casos, que las compañías aseguradoras autorizadas para vender el SOAT, no pueden negarse a su comercialización. Esto se debe a que el SOAT es un seguro reglado y obligatorio, por lo que cualquier práctica que busque limitar su venta es severamente sancionada por esta entidad. A continuación, 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.

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

Así, mal haría el personal de Compañía Mundial de la sucursal del Edificio Santa Mónica-Cali, en negarse a emitir las pólizas, en negarse a la atención del público, a negarse a atender a las personas que supuestamente casual mal aspecto en la copropiedad, porque esta compañía no solo se encuentra sujeta a la regulación del sector asegurador que proscribe estas prácticas, sino porque además debe respetar el derecho de todos los consumidores del sector asegurador sin distinción alguna, pues es un mandato constitucional garantizar la igualdad de las personas.

Igualmente, la propiedad horizontal no solo a través de las multas del 4 de noviembre de 2023 viola el debido proceso, sino que impone restricciones en el ejercicio del objeto social de la compañía de seguros, al buscar que aquella deje de vender el seguro obligatorio de accidentes de tránsito que tiene una inminente función social, contrariado así los derechos de los consumidores. Esta situación va en contra del interés general, situación que debe valorarse por el H. Tribunal, máxime cuando la conducta de la propiedad horizontal desconoce el carácter imperativo de las normas que obligan a mi mandante a vender el SOAT, pues incluso en la asamblea de copropietarios realizada el 20 de marzo de 2024 tratando de encubrir una sanción, se impuso lo que se denominó una “contribución especial” a cargo de la compañía Mundial de Seguros por un valor que supera los cuatro millones de pesos mensuales (sin contar el valor de las expensas comunes), y además se indicó la intención de reformar el reglamento de propiedad horizontal, todo con el objetivo de seguir transgrediendo los derechos de la aseguradora aquí demandante, situaciones que serán probadas a partir de la solicitud de pruebas que aquí se efectúa.

En síntesis, las multas impuestas el 4 de noviembre de 2023 carecen de base legal al no estar contempladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal las conductas reprochadas. Además, porque aquella no estuvo precedida de un procedimiento sancionatorio con las garantías del debido proceso y porque además con dicha sanción o condena se vulnera el derecho fundamental de propiedad al afectar el libre desarrollo económico del local comercial y la iniciativa privada que le

asiste a la Compañía Mundial de seguros de quien se busca coartar el ejercicio legítimo del derecho que le asiste de desarrollar su actividad mercantil sin ningún impedimento, y finalmente porque dicha sanción busca en su trasfondo que se niegue, restrinja o limite la atención de los usuarios que pretenden adquirir el SOAT, siendo esta última una circunstancia contraria a derecho porque desconoce la Ley 33 de 1986, el Decreto 1544 de 1987 y el artículo 192 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero que regulan este tipo de seguro y que ponen de presente su relevancia social, de tal suerte que, no pueden existir barreras para su obtención, razón suficiente para encontrar contraria a toda lógica el hecho de que la administración del Edificio Santa Mónica busque desatender el legítimo derecho de los consumidores financieros que acuden a la compañía Mundial de seguros para solicitar el SOAT y por consiguiente tampoco puede entender dicha multa como una actuación válida que se ajuste a derecho.

- **FRENTE A LA EXCEPCIÓN DENOMINADA “EL PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO ATENDIÓ LO ORDENADO POR EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL”**

En el desarrollo argumentativo de la presente excepción de mérito, la parte demandada alega que los órganos de la administración dieron aplicación “estricta” a lo ordenado en los artículos 52 y siguientes del reglamento de la propiedad horizontal, sin embargo, dentro de las pruebas allegadas con la contestación a la demanda la parte pasiva no relaciona prueba siquiera sumaria que permita acreditar que las multas notificadas el 4 de noviembre de 2023 se impusieron siguiendo el procedimiento previsto en este reglamento, y por lo contrario, lo que se reprocha con la presente acción arbitral es que la Propiedad Horizontal Edificio Santa Mónica Central sanciona a la Compañía Mundial de seguros de manera arbitraria, por parte de quien no se encuentra investido de la facultad para hacerlo (administración) y sin agotar el trámite sancionatorio previsto en el reglamento y sin el menor respeto por los derechos de defensa y debido proceso que le asisten a esta compañía aseguradora.

Es necesario reiterar que el reglamento de propiedad horizontal en sus artículos 55, 56 y 58 prevé las etapas que se deben agotar de manera previa a la imposición de una sanción, etapas que implican la comunicación de la conducta reprochada, la posibilidad de rendir descargos, la práctica de pruebas, la oportunidad de rendir alegaciones de conclusión, la notificación de la decisión y la posibilidad de recurrir. Sin embargo, en el presente caso no puede entenderse que se agotó el trámite para imponer la multa del mes de noviembre de 2023, con el trámite desplegado para emitir la resolución del 28 de septiembre de 2022 toda vez que los hechos reprochados son distintos, cada sanción debe estar precedida del debido proceso estrictamente regulado y previsto en el reglamento y la ley. Pese a ello en esta oportunidad (i) Quien impone la multa del 4 de noviembre de 2023 es la señora Sandra Patricia Niño en calidad de representante legal de la propiedad horizontal, es decir la sanción o condena no proviene de un documento emitido por el órgano competente que en este caso es el Consejo de Administración conforme al artículo 56 del mencionado Reglamento, (ii) Nunca existió requerimiento previo a la imposición de dichas multas (iii) Nunca se siguió el procedimiento para la aplicación de sanciones, y (iv) Lo cierto es que, la Resolución del 28 de septiembre de 2022 a la que se refiere el documento no puede constituir una “sentencia o condena” de carácter indefinido que otorgue a la administración la facultad de imponer cuantas multas considere.

Es necesario reiterar que el artículo 58 del mencionado Reglamento se pasó por alto al momento de imponer la sanción o condena al pago de multa por valor de \$7.746.720 a la Compañía Mundial de Seguros S.A porque no se agotó las etapas allí estipuladas y sobre todo porque no puede dentro de una interpretación razonable pensarse que la administración puede a su arbitrio imponer las multas que a su juicio considere, pues ello constituye un acto irregular, totalmente ajeno a los principios del Estado Social de Derecho y que atenta contra los derechos fundamentales de defensa y debido proceso, porque a ninguna costa puede omitirse el trámite sancionatorio so pretexto de

haber agotado un juicio frente a supuestos facticos distintos, pues lo cierto es que tal como en el derecho punitivo, cada sujeto se debe someter a juicio cuantas veces se le acuse de un hecho delictivo, no puede el juzgador condenarlo sin proceso previo argumentando que con anterioridad había sido juzgado por la comisión de otro ilícito.

Por lo antes indicado, se puede afirmar con total convicción que la multa del 4 de noviembre de 2023 que pretende fundarse en la Resolución del 28 de septiembre de 2022 para evitar el desarrollo de un proceso sancionatorio, no puede surtir efectos, comoquiera que previo a la sanción aquí demandada no existió fórmula de juicio para que mi mandante pudiera defenderse, NUNCA tuvo la oportunidad 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.

Por lo anterior ni la administradora de la propiedad horizontal se encuentra facultada para que a su arbitrio imponga sanciones ni la sanción del 4 de noviembre de 2023 estuvo precedida de un juicio en donde esta compañía tuviese la oportunidad de ser escuchada y de defenderse en el trámite sancionatorio que prevé el reglamento de propiedad horizontal, la ley 675 de 2001 y la misma constitución Política, por ende solicito a la Honorable Árbitero declarar no probada esta excepción contenida en la contestación a la demanda y en consecuencia se acceda a cada una de las pretensiones propuestas en la demanda.

Por todo lo antes expuesto solicito al honorable tribunal despachar desfavorablemente las excepciones de mérito propuestas por el Edificio Santa Mónica en la medida en que no tienen sustento factico ni jurídico para derruir la prosperidad de las pretensiones de la demanda.

SOLICITUD DE PRUEBAS

DOCUMENTALES

- Derechos de petición remitidos a Axa Colpatria SA y a la propiedad Edificio Santa Mónica Central PH para obtener las pruebas que a continuación se precisará.

PRUEBA MEDIANTE OFICIOS

1. H. árbitro solicito muy comedidamente se requiera a **AXA COLPATRIA SEGUROS S.A.** a fin de que allegue a este despacho los documentos y certificaciones que se precisarán a continuación. Lo anterior en la medida en que se remitió derecho de petición y no fue posible obtener respuesta, de esta manera se cumple la carga prevista en el numeral 10 del artículo 78 y del artículo 173 del CGP.
- Certifique si el Edificio Santa Mónica Propiedad PH horizontal ha requerido a Axa Colpatria S.A. en su calidad de arrendataria de una de las unidades privadas de la copropiedad ubicada en la calle 22 norte No. 22N – 30 de la ciudad de Cali, por hechos que tienen que ver con la concurrencia en sus oficinas de usuarios que pretenden adquirir el SOAT. En caso afirmativo remitir copia de dichos requerimientos
 - Indique si la propiedad horizontal le inició a Axa Colpatria S.A. proceso sancionatorio fundado en el hecho de la concurrencia de usuarios en las oficinas que usted ocupa como empresa aseguradora. En caso de haberse iniciado el proceso remita copia de todo el trámite surtido.
 - Remita copia de todos los requerimientos que la propiedad horizontal Edificio Santa Mónica Central, sea a través de la administración o la asamblea de copropietarios le haya efectuado con ocasión a la concurrencia en sus oficinas de usuarios que buscan adquirir el SOAT.
 - Remita copia de todas las respuestas que Axa Colpatria S.A. le haya brindado a la propiedad horizontal Edificio Santa Mónica Central respecto a los hechos que se fundan en la concurrencia de usuarios que buscan adquirir el SOAT.

- Informe si el Edificio Santa Mónica central le ha impuesto multas fundadas en el hecho de que los usuarios acudan a la oficina de la aseguradora ubicada en la calle 22 norte No. 22N – 30 de la ciudad de Cali.
- Remita copia de todos los documentos por medio de la cual la propiedad horizontal Edificio Santa Mónica Central le haya impuesto multas por violación al reglamento de propiedad horizontal, frente a hechos relacionados con la concurrencia de usuarios a las oficinas de Axa Colpatria ubicadas en dicha copropiedad.

Esta solicitud probatoria es conducente pertinente y útil en la medida en que esta demanda de impugnación de multas evidentemente involucra derechos fundamentales como el debido proceso y defensa, y toda vez que tanto en la demanda como en la contestación se hace referencia a supuestas infracciones por parte de Axa Colpatria, se requiere conocer como se ha desarrollado el requerimiento a dicha compañía para evidenciar el trato desigual a la Compañía que represento, situación que sin duda debe ser analizado por el despacho de cara a la resolución de fondo de este asunto. Para todos los efectos la compañía Axa Colpatria S.A. podrá ser requerida a través de la dirección electrónica dispuesta para notificaciones judiciales notificacionesjudiciales@axacolpatria.co

2. H. árbitro solicito muy comedidamente se requiera al **EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL PH.** a fin de que allegue a este despacho los documentos y certificaciones que se precisarán a continuación. Lo anterior en la medida en que se remitió derecho de petición y no fue posible obtener respuesta, de esta manera se cumple la carga prevista en el numeral 10 del artículo 78 y del artículo 173 del CGP.
- Certifique si el Edificio Santa Mónica Propiedad PH horizontal ha requerido a Axa Colpatria S.A. en su calidad de arrendataria de una de las unidades privadas de la copropiedad ubicada en la calle 22 norte No. 22N – 30 de la ciudad de Cali, por hechos que tienen que ver con la concurrencia en sus oficinas de usuarios que pretenden adquirir el SOAT. En caso afirmativo allegue copia de dichos requerimientos.
 - Indique si la propiedad horizontal le inició a Axa Colpatria S.A. proceso sancionatorio fundado en el hecho de la concurrencia de usuarios en las oficinas que ocupa como empresa aseguradora. En caso de haberse iniciado el proceso remita copia de todo el trámite surtido.
 - Remita copia de todos los requerimientos que la propiedad horizontal Edificio Santa Mónica Central, sea a través de la administración o la asamblea de copropietarios le haya efectuado a Axa Colpatria S.A. con ocasión a la concurrencia en sus oficinas de usuarios que buscan adquirir el SOAT.
 - Remita copia de todas las respuestas que Axa Colpatria S.A. le haya brindado a la propiedad horizontal Edificio Santa Mónica Central respecto a los hechos que se fundan en la concurrencia de usuarios que buscan adquirir el SOAT.
 - Remita copia de todas las respuestas que la propiedad horizontal le ha brindado a Axa Colpatria por hechos relacionados con la presunta concurrencia de usuarios a la unidad privada que ocupa dicha aseguradora.
 - Informe si el Edificio Santa Mónica central le ha impuesto multas a Axa Colpatria S.A. fundadas en el hecho de que los usuarios acudan a la oficina de la aseguradora ubicada en la calle 22 norte No. 22N – 30 de la ciudad de Cali.
 - Remita copia de todos los documentos por medio de la cual la propiedad horizontal Edificio Santa Mónica Central le haya impuesto multas a Axa Colpatria por violación al reglamento de propiedad horizontal, frente a hechos relacionados con la concurrencia de usuarios a las oficinas de dicha aseguradora.
 - Remita copia de todas las comunicaciones cruzadas entre la administración de la propiedad horizontal Edificio Santa Mónica Central y los miembros del consejo de administración referentes al caso de las sanciones impuestas a la compañía Mundial de Seguros por

presuntas violaciones al reglamento de propiedad horizontal (conurrencia de usuarios), esto incluye las comunicaciones hasta la actualidad.

- Remita toda la información documentada que posea la propiedad horizontal frente al caso de las multas impuestas a la Compañía Mundial de Seguros por presunta violación al reglamento de propiedad horizontal, lo que incluye interrogantes que le haya elevado el consejo de administración a la administración, medidas que han dialogado para implementar al respecto y en general toda información que involucre el hecho que da lugar al proceso arbitral de impugnación de sanciones que actualmente cursa en el tribunal arbitral de la referencia.
- Actas de las reuniones del Consejo de Administración que se hayan celebrado desde el mes de septiembre de 2023 hasta la actualidad, por ser aquel rango de tiempo el momento en donde se empezó a imponer las sanciones a la compañía Mundial de Seguros por presuntas infracciones al reglamento de propiedad horizontal.
- Acta de la asamblea de copropietarios de Santa Mónica Central PH realizada el 20 de marzo de 2024.
- Grabación íntegra de la reunión de la asamblea de copropietarios de Santa Mónica Central PH realizada el 20 de marzo de 2024 en donde se pueda verificar la intervención de todas las personas que estuvieron presentes y las manifestaciones referentes a la imposición de una “contribución especial” a cargo de la compañía Mundial de seguros y la decisión de efectuar modificaciones al reglamento de propiedad horizontal para incluir actos sancionables.

Esta solicitud probatoria es conducente pertinente y útil en la medida en que (i) esta demanda de impugnación de multas evidentemente involucra derechos fundamentales como el debido proceso y defensa, y toda vez que tanto en la demanda como en la contestación se hace referencia a supuestas infracciones por parte de Axa Colpatria, se requiere conocer como se ha desarrollado el requerimiento a dicha compañía para evidenciar el trato desigual a la Compañía que represento, situación que sin duda debe ser analizado por el despacho de cara a la resolución de fondo de este asunto. (ii) Además, es importante conocer la totalidad de comunicaciones cruzadas entre la administración y los miembros del Consejo a fin de evidenciar la motivación detrás de las irregulares multas impuestas a la Compañía Mundial de Seguros, eventos que en efecto deben incidir en la decisión de fondo que adopte el despacho y (iii) es importante conocer por supuesto la decisión adoptada en la asamblea realizada por Santa Mónica Central PH el 20 de marzo 2024 y las discusiones frente a imposiciones pecuniarias a cargo de Mundial, para evidenciar que ahora tratando de disimular una sanción se busca imponer exorbitantes obligaciones dinerarias, situación que riñe con los derechos de propiedad, iniciativa privada y la imperiosa necesidad de cumplir con las normas del sector asegurador que obligan a la compañía Mundial de Seguros a vender el SOAT sin restricción alguna, situaciones que prueban el censurable proceder de la propiedad horizontal Edificio Santa Mónica Central quien no solo vulnera el debido proceso sino que impone restricciones en el desarrollo del objeto social de la compañía aquí demandante.

Para todos los efectos Santa Mónica Central PH podrá ser requerida a través de su dirección electrónica de notificaciones judiciales admonsantamonica@administracionesgj.com

EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS

De manera subsidiaria a la solicitud de requerir mediante oficios a Santa Mónica Central PH, solicito se le ordene a la citada persona jurídica la exhibición de los documentos que relaciono a continuación y los cuales se encuentran en poder de la aquí demandada por ser ella quien conoce de los requerimientos adelantados ante Axa Colpatria S.A. por infracciones al reglamento de propiedad horizontal y ser quien tiene en su poder las comunicaciones que le ha remitido a dicha compañía, además frente a las comunicaciones cruzadas entre la administración y los miembros del consejo de administración respecto a las multas impuestas a la compañía mundial de seguros en septiembre y noviembre de 2023 es ella quien guarda la custodia de aquellas, asimismo las actas de asamblea y reuniones sostenidas desde septiembre de 2023 y el acta y grabación de la asamblea del 20 de marzo de 2024 también se encuentran en poder de la persona jurídica Santa Mónica Central, pues expedir este tipo de documentos es parte de sus obligaciones en virtud de la ley 675 de 2001.

Documentos que se solicita exhibir por parte de la demandada:

- Certifique si el Edificio Santa Mónica Propiedad PH horizontal ha requerido a Axa Colpatria S.A. en su calidad de arrendataria de una de las unidades privadas de la copropiedad ubicada en la calle 22 norte No. 22N – 30 de la ciudad de Cali, por hechos que tienen que ver con la concurrencia en sus oficinas de usuarios que pretenden adquirir el SOAT. En caso afirmativo allegue copia de dichos requerimientos.
- Indique si la propiedad horizontal le inició a Axa Colpatria S.A. proceso sancionatorio fundado en el hecho de la concurrencia de usuarios en las oficinas que ocupa como empresa aseguradora. En caso de haberse iniciado el proceso remita copia de todo el trámite surtido.
- Remita copia de todos los requerimientos que la propiedad horizontal Edificio Santa Mónica Central, sea a través de la administración o la asamblea de copropietarios le haya efectuado a Axa Colpatria S.A. con ocasión a la concurrencia en sus oficinas de usuarios que buscan adquirir el SOAT.
- Remita copia de todas las respuestas que Axa Colpatria S.A. le haya brindado a la propiedad horizontal Edificio Santa Mónica Central respecto a los hechos que se fundan en la concurrencia de usuarios que buscan adquirir el SOAT.
- Remita copia de todas las respuestas que la propiedad horizontal le ha brindado a Axa Colpatria por hechos relacionados con la presunta concurrencia de usuarios a la unidad privada que ocupa dicha aseguradora.
- Informe si el Edificio Santa Mónica central le ha impuesto multas a Axa Colpatria S.A. fundadas en el hecho de que los usuarios acudan a la oficina de la aseguradora ubicada en la calle 22 norte No. 22N – 30 de la ciudad de Cali.
- Remita copia de todos los documentos por medio de la cual la propiedad horizontal Edificio Santa Mónica Central le haya impuesto multas a Axa Colpatria por violación al reglamento de propiedad horizontal, frente a hechos relacionados con la concurrencia de usuarios a las oficinas de dicha aseguradora.
- Remita copia de todas las comunicaciones cruzadas entre la administración de la propiedad horizontal Edificio Santa Mónica Central y los miembros del consejo de administración referentes al caso de las sanciones impuestas a la compañía Mundial de Seguros por presuntas violaciones al reglamento de propiedad horizontal (concurrencia de usuarios), esto incluye las comunicaciones hasta la actualidad.
- Remita toda la información documentada que posea la propiedad horizontal frente al caso de las multas impuestas a la Compañía Mundial de Seguros por presunta violación al

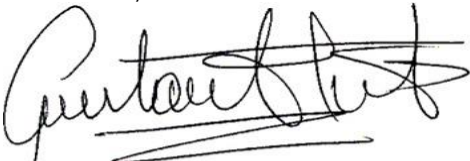
reglamento de propiedad horizontal, lo que incluye interrogantes que le haya elevado el consejo de administración a la administración, medidas que han dialogado para implementar al respecto y en general toda información que involucre el hecho que da lugar al proceso arbitral de impugnación de sanciones que actualmente cursa en el tribunal arbitral de la referencia.

- Actas de las reuniones del Consejo de Administración que se hayan celebrado desde el mes de septiembre de 2023 hasta la actualidad, por ser aquel rango de tiempo el momento en donde se empezó a imponer las sanciones a la compañía Mundial de Seguros por presuntas infracciones al reglamento de propiedad horizontal.
- Acta de la asamblea de copropietarios de Santa Mónica Central PH realizada el 20 de marzo de 2024.
- Grabación integra de la reunión de la asamblea de copropietarios de Santa Mónica Central PH realizada el 20 de marzo de 2024 en donde se pueda verificar la intervención de todas las personas que estuvieron presentes y las manifestaciones referentes a la imposición de una “contribución especial” a cargo de la compañía Mundial de seguros y la decisión de efectuar modificaciones al reglamento de propiedad horizontal para incluir actos sancionables.

Esta solicitud probatoria es conducente pertinente y útil en la medida en que (i) esta demanda de impugnación de multas evidentemente involucra derechos fundamentales como el debido proceso y defensa, y toda vez que tanto en la demanda como en la contestación se hace referencia a supuestas infracciones por parte de Axa Colpatria, se requiere conocer como se ha desarrollado el requerimiento a dicha compañía para evidenciar el trato desigual a la Compañía que represento, situación que sin duda debe ser analizado por el despacho de cara a la resolución de fondo de este asunto. (ii) Además, es importante conocer la totalidad de comunicaciones cruzadas entre la administración y los miembros del Consejo a fin de evidenciar la motivación detrás de las irregulares multas impuestas a la Compañía Mundial de Seguros, eventos que en efecto deben incidir en la decisión de fondo que adopte el despacho y (iii) es importante conocer por supuesto la decisión adoptada en la asamblea realizada por Santa Mónica Central PH el 20 de marzo 2024 y las discusiones frente a imposiciones pecuniarias a cargo de Mundial, para evidenciar que ahora tratando de disimular una sanción se busca imponer exorbitantes obligaciones dinerarias, situación que riñe con los derechos de propiedad, iniciativa privada y la imperiosa necesidad de cumplir con las normas del sector asegurador que obligan a la compañía Mundial de Seguros a vender el SOAT sin restricción alguna, situaciones que prueban el censurable proceder de la propiedad horizontal Edificio Santa Mónica Central quien no solo vulnera el debido proceso sino que impone restricciones en el desarrollo del objeto social de la compañía aquí demandante.

Para todos los efectos Santa Mónica Central PH podrá ser requerida a traves de su dirección electrónica de notificaciones judiciales admonsantamonica@administracionesgj.com

Atentamente,



GUSTAVO ALBERTO HERRERA AVILA

C.C. N° 19.395.114 de Bogotá

T.P. N° 39.116 del C. S. de la J.