

Señores

JUZGADO OCTAVO (8) CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

E.S.D.

REFERENCIA: DECLARATIVO
RADICADO: 760013103008-2024-00127-00
DEMANDANTE: AMERAL SAS y JOHN BERNARD RABAB
DEMANDADO: EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL PH
ASUNTO: INTERVENCIÓN COMO COADYUVANTE DE LA PARTE DEMANDANTE

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con CC No. 19.395.114 de Bogotá, abogado en ejercicio y portador de la T.P. No. 39.116 del C.S. de la J., obrando en nombre de **AXA COLPATRIA SEGUROS S.A.**, sociedad legalmente constituida, con NIT 860.002.194-6, con domicilio en Bogotá, con sede en la carrera 9 No. 24-38 Local Mezzanine 202, Torre Colpatria y dirección electrónica notificacionesjudiciales@axacolpatria.co, con sucursal en Cali, sociedad representada legalmente por la Dra. Elisa Andrea Orduz, domiciliada en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía No. 53.114.624, todo lo cual se acredita con los Certificados de Existencia y Representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, y el memorial que contiene el poder que me fue otorgado, los cuales se adjuntan, por medio del presente respetuosamente presento a su Despacho la solicitud de admisión de intervención de mi poderdante en el proceso de la referencia como coadyuvante de la parte demandante, conforme al artículo 71 del C.G.P., y ruego sea aceptada mi procurada en tal calidad, por cuanto se reúnen los presupuestos normativos para ese propósito, toda vez que la Aseguradora tuvo una relación sustancial con los actores, consistente en el contrato de arrendamiento que concertaron, en el cual estos obraron como arrendadores y aquella como arrendataria, de la oficina 702 del piso 7, en el Edificio Santa Mónica Central Propiedad Horizontal (PH), en el cual tuvo la sede de su sucursal o establecimiento de comercio en esta ciudad, hasta el 16 de noviembre de 2024 cuando finalizó ese arriendo, y considerando que tal persona jurídica, aquí accionada, empleando como base el acta que se encuentra demandada ante su despacho, separadamente, aunque de manera improcedente, está tratando de cobrar a la aseguradora una supuesta e inexistente obligación de pago de una llamada “contribución especial”, empleando para ello precisamente tal acta que está *sub judis* en el proceso de la referencia; consecuentemente aunque los efectos de la sentencia no se extienden ni pueden alcanzar a la compañía que represento, ésta si puede resultar afectada si la parte actora fuere vencida o le fueren negadas sus pretensiones, pues a su vez, aunque también improcedente e injustificadamente, le han hecho manifestaciones a la aseguradora instándola a que pague una supuesta obligación por un extraño concepto a la arrendataria denominado “contribución especial”, y si los hoy demandantes no obtuvieran que se decretará la nulidad que están demandado ante usted Señoría.

La mención anterior y este acto se hacen, sin que por ello se pueda entender que la actuación que se está ejerciendo con esta intervención y su justificación o fundamento, constituyen, por cuanto no lo es, reconocimiento de obligación alguna, ya que es inexisten cualquier derecho de crédito de la propiedad horizontal demanda en contra de esta aseguradora y no hay ninguna obligación que conforme al ordenamiento jurídico de Colombia, ya sea de origen legal o convencional, que pueda exigírsele o endilgarse a mi representada.

1. HECHOS

1.1. HECHOS RELATIVOS AL VÍNCULO SUSTANCIAL DE MI MANDANTE PARA INTERVENIR COMO COAYUVANTE CON LOS INTEGRANTES DE LA PARTE ACTORA

Y SOBRE LAS CIRCUNSTANCIAS EN VIRTUD DE LAS CUALES, SE CUMPLEN LOS REQUISITOS DEL ART. 71 DEL CGP

- a. Los demandantes Ameral S.A.S., y el señor John Bernard Rabab son propietarios de la unidad privada oficina 702 del piso 7 o también denominada como oficina 2 del piso 7, del Edificio Santa Mónica Central PH, localizado la Calle 22 Norte No. 6 AN-12/24/30 de la ciudad de Cali como se acredita con el certificado de tradición No. 370-805554.
- b. El 12 de noviembre de 2021 Axa Colpatria Seguros S.A. (en adelante Axa), en calidad de arrendatario y, como arrendadores, Ameral S.A.S. y el señor John Bernard Rabab, celebraron el contrato de arrendamiento sobre la unidad privada descrita en el numeral anterior, el cual inició el 16 de noviembre del 2021, y finalizó el 16 de noviembre de 2024.
- c. En el contrato de arrendamiento, se destinó el bien arrendado al “(...) *funcionamiento de oficinas comerciales de EL ARRENDATARIO y/o oficinas comerciales de compañías vinculadas al Grupo Empresarial al cual pertenece(...)*”, y siendo esta una compañía de seguros vigilada por la Superfinanciera de Colombia y tiene que cumplir con todas las normas del Estatuto Orgánico del sistema Financiero, entre ellas las relativas a la protección de los consumidores y la de satisfacer las necesidades de estos, en materias tales como, obligatoriamente vender los seguros obligatorios de accidente de tránsito – SOAT, según lo reglado en la Ley 769 de 2002, Ley 2161 de 2021, Decreto 998 de 2022, Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, Circular Básica Jurídica y demás normas concordantes.
- d. Entre las condiciones del arrendamiento, que es la relación sustancial que se ha tenido con la parte demandante, se pactó lo siguiente: “(...) *El pago de (...) expensas por administración estará a cargo de EL ARRENDATARIO, quien, a su vez, se compromete a realizar oportunamente dichos pagos. Los pagos correspondientes a administración y servicios públicos, los asumirá EL ARRENDATARIO a partir de la firma del presente contrato. (...). EL ARRENDATARIO no asumirá pago de expensas de administración extraordinarias. PARÁGRAFO: Las expensas de administración será (sic) facturado por la administración del Edificio Santa Mónica Central al ARRENDATARIO. Este valor será incrementado cada año de conformidad con lo que establezca la asamblea general de copropietarios del Edificio Santa Mónica Central (...)*”.
- e. La estipulación transcrita, de manera taxativa precisa lo qué convencionalmente le correspondía pagar a mi representada como arrendataria. Por sustracción de materia, no encontrándose en ese pacto ningún otro concepto destino al del precio del alquiler y las expensas ordinarias de administración, es diáfano que a la aseguradora no se le podría ni puede cargársele o exigírsele el pago de conceptos o rubros distintos, y por ende no es obligación suya el pago de expensas de cualquier otra naturaleza, como las que tengan el carácter de extraordinarias o especiales o excepcionales, ni tampoco de otros conceptos como contribuciones especiales, ya que tanto estatutaria como legalmente estas últimas corresponden a conceptos diversos a los de las expensas comunes u ordinarias de administración. En efecto ontológicamente está claro que, lo que se concertó en el arriendo, que sería de cargo de la aseguradora, de ninguna manera comprende contribuciones o valores por módulos de contribución especial o expensas especiales.
- f. Axa entre los estrictos límites que tiene de acuerdo con el objeto social que puede desarrollar, el cual está vigilado, supervisado y/o autorizado, por el Presidente de la República y/o por el Superintendente Financiero, tiene la obligación impostergable e

inexcusable de vender al público o a cualquier ciudadano que lo solicite el Seguro Obligatorio de Accidentes de Tránsito (SOAT), y debe hacerlo sin condicionamientos, ni dilaciones, ni obstaculizando el acceso, ni retardando la atención, ni dando turnos, o de lo contrario se incurriría en violación de normas superiores que rigen ese tipo de seguro obligatorio, toda vez que de hacerlo se verá incurso en causales de investigaciones administrativas por violación del régimen vigente y será acreedora a las sanciones por el citado órgano de control.

- g. Mi procurada tiene el deber de satisfacer la demanda del público en general, frente a la venta y adquisición de seguros obligatorios, por lo que la PH y los arrendadores conocen y conocían que la aseguradora si bien es una entidad de derecho privado, su actividad es de interés general para el público, porque afecta los mercados de seguros y financieros, que como ya se dijo, son reglados, vigilados y supervisados por los órganos de control, siendo obligatoria su prestación del servicio al público en general o consumidor financiero que demanda la obtención del SOAT sin ningún tipo de excusa o dilación.
- h. Axa cumplió sin excepción todas sus obligaciones contractuales derivadas del arrendamiento, lo que incluye haber pagado las expensas comunes de administración mensuales como se indicó en el literal “d” y e” de este escrito, y no tuvo ni tiene ninguna otra obligación a su cargo o pendiente de pago, está a paz y salvo, toda vez que el contrato de arrendamiento termino y durante su ejecución no había sufrido modificaciones, ni inclusión de obligaciones adicionales a las pactadas expresamente en favor de los arrendadores y tampoco respecto a la administración de la PH, con la cual mi procurada no tuvo ningún vínculo jurídico ni existe deber alguno u obligación insoluta a su favor.

1.2. HECHOS RELATIVOS A LA INEXISTENCIA DE CUALQUIER RELACIÓN DE MI REPRESENTADA CON LA PROPIEDAD HORIZONTAL, LAS REUNIONES DE LOS ORGANOS DE ESA PERSONA JURÍDICA Y LAS DECISIONES QUE UNILATERALMENTE TOMÓ ESTA ÚLTIMA.

- i. Axa nunca supo, no fue informada, no fue convocada, no es copropietaria, no es miembro de la asamblea general de copropietarios, que el 20 de marzo de 2024, supuestamente se habría llevado a cabo una reunión ordinaria de ese órgano máximo de la PH. Ni tampoco fue enterada que al interior de tal supuesta reunión, en contravía del ordenamiento legal vigente, de los derechos fundamentales de mi representada, del contrato de arrendamiento, del reglamento y estatutos de dicha persona jurídica, sin su audiencia, que a sus espaldas estarían pretendiendo crear una obligación que le endilgarían a los hoy demandantes, propietarios y arrendadores, y respecto de la cual considerarían que también podría, lo cual es improcedente, trasladársela a AXA o endilgársela, como si fuera suya.
- j. Tampoco fue informada la aseguradora que esa supuesta obligación, que pretendieron crear mediante el acto que está impugnado, y que en realidad es inexistente jurídicamente para mi representada, o, subsidiariamente, por lo menos no produce ningún efecto en derecho, por la ineficacia; posteriormente han pretendido endilgarle a aquella tal supuesta obligación de pago, siendo que esta última es completamente ajena a la supuesta “contribución especial”, que pretenden haber creado a sus espaldas, sin su audiencia y sin su consentimiento ni conocimiento, por lo cual ni siquiera habría podido intervenir mi mandante ante el órgano máximo de la PH, ya que no es miembro, ni tiene la calidad de copropietaria y no habría podido entrar si hipotéticamente hubiera

sabido de la reunión que supuestamente habría llevado a cabo.

- k. La oficina que tenía como arrendataria mi representada, es aquella sobre la cual la persona jurídica demandada pretendió, mediante las decisiones que están demandadas, crear una obligación, sin citación, sin cumplir los requisitos de audiencia, información, publicidad, convocatoria, legitimación, y que luego ha empleado como argumento para intentar cobrarle no solo a mi procurada sino que aparte también a los demandantes, el pago del supuesto y citado concepto o rubro, que es completamente extraño y ajeno a mi representada, aparte de que no tiene respaldo en la ley, constituyendo el intento de la creación de una supuesta obligación que acuñó con el nombre de “contribución especial”, y que no corresponde o es diferente a la noción de expensas comunes de administración que son las únicas que mientras estuvo vigente el arrendamiento estaban a cargo de AXA.
- l. En efecto, la propiedad horizontal está tratando de cobrarle extrajudicial y judicialmente a mi mandante, esa supuesta obligación, de una también supuesta contribución especial, que teóricamente solo podría estar a cargo de los propietarios del inmueble hoy demandantes, a quienes también ha hecho intentos de cobro análogamente; empleado comunicaciones a uno y otro, y ahora ha presentado una demanda ejecutiva que cursa en el Juzgado Doce Civil Municipal de Cali, bajo el radicado 760014003012-2024-00662-00, como se acredita con el mandamiento de pago que anexo como prueba.
- m. La PH demandada indicó, lo cual es inoponible a mi representada, ya que la aseguradora no fue citada, ni enterada, ni fue escuchada en tal asamblea de su órgano máximo; que a su arbitrio, ilegal e inconstitucionalmente, había creado de manera unilateral una figura que catalogó como “módulo de contribución especial”, como si fuera posible cargarle esa imposición arbitraria a una entidad que solo es tenedora de la oficina 702 del piso 7, por la exorbitante suma mensual de \$9.931.412. (Cabe destacar que ese rubro es distinto a las expensas ordinarias, que mes a mes pagaba mi mandante a la administración de esa PH como se indicó en el literal “e” de estos hechos).
- n. En lo que respecta a mi representada, el acta o actos impugnados obviamente son inexistentes, o en el mejor de los casos no producen efecto jurídico alguno en derecho, es decir es ineficaz. Pero a pesar de ello, la demandada ha intentado cobrar a la aseguradora dicha contribución especial, siendo que le es completamente ajena, en la medida que no tiene sobre sus hombros obligación de semejante concepto. No obstante, aunque no existe ningún fundamento para que la PH pretenda de los demandantes, y menos de mi procurada, el pago de obligación alguna asociada o por concepto de dicha supuesta contribución especial, de todos modos, también la parte demandante expresamente manifestó, por supuesto sin razón ni con bases jurídicas admisibles o viables, su idea, aunque infundada, de que la aseguradora podría en lugar de ellos, tal contribución especial, si no obtuviera una sentencia favorable acepte y declare las pretensiones de la impugnación de actos de asamblea de la PH que conoce su H. Despacho.
- o. Consecuentemente, aunque lo que se decida mediante la sentencia que dicte su Despacho no se extendería ni surtiría efectos jurídicos que alcancen a la relación sustancial materializada en el contrato de arrendamiento referido celebrado con la parte actora, eventualmente mi procurada podría resultar afectada si los demandantes fueren vencidos o les fueren negadas sus pretensiones, pues a su vez, aunque también improcedente, ilegal e injustificadamente, los accionantes intentarían como lo han hecho dirigirse a la aseguradora instándola a que pague, a pesar de no ser suya la supuesta obligación por concepto de “contribución especial” que creó arbitrariamente la PH.

- p. Igualmente la PH, que ya ha tratado de hacer cobros extrajudiciales y judiciales a AXA, también ha continuado realizando actos de esa índole, aunque improcedentes, ilegales y sin fundamentos, de cobros de lo debido, instándola a que pague, a pesar de no ser suya la supuesta obligación por dicho extraño concepto o rubro de “contribución especial, que “creó” arbitrariamente la PH, y que no ha tenido en cuenta que el mismo es, no solo inexistente en lo que respecta a AXA, sino que por lo menos no produce efecto alguno en derecho, o sea ineficaz.
- q. Aunque la administración de la propiedad horizontal sabía que en la reunión ordinaria del 20 de marzo de 2024 presentaría una propuesta para aplicar una “contribución especial” a la oficina 702 del piso 7, no consideró ni efectuó citación alguna a la arrendataria de tal inmueble, siendo la aseguradora AXA, desconociendo lo que el ordenamiento jurídico de Colombia, tal como lo ha dejado debidamente decantado la Corte Constitucional en la sentencia C-318 de 2002 por medio de la cual se efectuó el control de constitucionalidad al parágrafo 1 del artículo 39 de la ley 765 de 2001, que en cuanto al deber de citación a la reunión ordinaria, aplicable a un caso como el presente, en el que la PH hizo el intento de tomar medidas unilaterales, sin la debida citación y audiencia de los que potencialmente podrían resultar afectados con las mismas etc., señaló que en el Estado Social de Derecho, siempre aquellas que puedan resultar afectados, deben ser oídos por lo menos, tal como se observa en el siguiente extracto de dicha providencia y cuyo texto completo de adjunta:

(...) “PARÁGRAFO 1º. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.” (...)

El apartado subrayado fue declarado exequible por la Corte Constitucional **“bajo el entendido de que los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán ejercer ante las autoridades internas del mismo el derecho de petición, así como el de ser oídos en las decisiones que puedan afectarlos (...)”** (negrilla y subrayado propio).

- r. Jurídicamente se exige el cumplimiento de requisitos y presupuestos normativos, incluso propios de derechos fundamentales y que consultan la satisfacción de los mismos, que en este caso no existen o se desconocieron, ni se satisficieron, contradiciendo lo que ha dicho sobre el particular la Corte Constitucional, sobre la obligatoriedad de convocar a los tenedores, por ejemplo, a título de arrendamiento de unidades privadas en una Propiedad Horizontal, independientemente de que no sean miembros de la de la asamblea general, ni sean copropietarios, ni tengan derecho a voto, es decir que necesariamente la administración de la PH debió convocar no solo a los demandantes como copropietarios que son, dentro del proceso que conoce su señoría, sino también a AXA a la reunión ordinaria del 20 de marzo de 2024, que supuestamente habría llevado a cabo, en tal virtud, habiéndose omitido ese elemental pero esencial requisito, que por ende debe tenerse como incumplido, violando las disposiciones normativas y Constitucionales y estatutarias, insoslayablemente se concluye que lo hecho no existe, o no es eficaz.
- s. No es dable que la PH a su exclusivo arbitrio, arbitrariamente, de manera subjetiva,

como si fuera juez y parte, careciendo de jurisdicción, por si y ante sí, sin formula de juicio, sin audiencia de los afectados, porque se observa que no convocó a los demandantes en debida forma, y arrogándose una suerte de poder equivalente al legislativo, cree una obligación, así la denomine como “contribución especial” específica para terceros que no han consentido semejante exabrupto, sin su audiencia, ni escuchándolos, es decir sin permitir siquiera que oyeran y pudieran controvertir o ejercer la contradicción de los fundamentos que ese ente aquí demandado cree tener para crearle a terceros obligaciones, que por ende no proviene de ellos. No es dable que la PH se arrogue jurisdicción como si fuera juez y parte, estableciendo obligaciones, que ni siquiera para el propietario de la unidad privada son imputables; al punto que si el propietario no aceptara una contribución especial, la PH está en la obligación de acudir al único camino factible y es rogar al juez ordinario, para que sea este, quien constitucionalmente está revestido de jurisdicción, exclusivamente, dé esa potestad, y pueda, administrando justicia, definir si es viable o no crear o establecer la pretendida contribución especial y cargársela al propietario o a terceros ajenos no propietarios, si es que la ley lo permitiera. Los actores y mi representada debieron tener la posibilidad de ser citados debidamente, para ser escuchados previamente; no como pasó en este caso; y peor aún, si se trata de un tenedor arrendatario, como en el caso de AXA, ya que con mayor razón no se puede crear a espaldas suyas, en una reunión “furtiva” de cuya realización no se le informó, en una fecha y hora secreta para mi mandante, a la cual se ha sabido citar solo a algunos copropietarios, y que en la convocatoria no se indica nada sobre que fuera a tratarse el tema de la pretendida creación de dicha obligación exótica que llamaron contribución especial, en un recinto al que no se le convocó y menos permitió acceder, ni de lo cual se tuvo oportuna y delantera información. Por consiguiente, lo ocurrido con respecto al propietario demandante y también frente a la compañía de seguros arrendataria, es inexistente o por lo menos ineficaz, o subsidiariamente inoponible, sin perjuicio de la inconstitucionalidad e ilegalidad que también lo aquejan.

- t. Reiterando que si bien las resultas de este proceso no surten efectos que se puedan extender a la relación sustancial de carácter convencional, contenida en el contrato de arrendamiento que tiene o tuvo AXA con los demandantes, de todo modos si estos fueran vencidos, mi poderdante podría verse expuesta o afectada, a tener que enfrentar, aunque es infundada, la pretensión o mejor la aspiración de la PH y de los mismos demandantes, de que sea ella la que eventualmente asuma, como si fuera que se tratara de un deber jurídico, que no lo es, la obligación de pagar el valor mensual de la “contribución especial”. Esto se indica, para acreditar la legitimación para presentar la presente coadyuvancia, pero de ninguna manera significa que la aseguradora tenga o pueda llegar a tener una obligación, ni que la hipótesis en la que aparentemente se fundan los demandantes y la PH para dirigir su mirada hacia AXA sea jurídicamente viable o admisible, por cuanto está claro que en la órbita del patrimonio de ésta última no existe tal obligación, ni proviene de ella, ni el ordenamiento jurídico permite que terceros le creen esa especie de deber jurídico. Cumpliéndose así las reglas de procedencia de esta actuación contenidas en el artículo 71 del CGP, que en su parte pertinente reza;

“(…) Artículo 71. Coadyuvancia: *Quien tenga con una de las partes determinada relación sustancial a la cual no se extiendan los efectos jurídicos de la sentencia –(el arrendamiento que se tiene con los demandantes)–, pero que pueda afectarse si dicha parte es vencida, podrá intervenir en el proceso como coadyuvante de ella, mientras no se haya dictado sentencia de única o de segunda instancia.* (…)”.

2. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

- Código General del Proceso Art. 71 Coadyuvancia
- Corte Constitucional, sentencia C- 318 de 2002

La norma citada avala a mi mandante a intervenir como coadyuvante dentro del proceso de la referencia, pues por un lado (i) se ha probado la existencia de un vínculo entre AXA y quienes integran la parte demandante, toda vez que existió un contrato de arrendamiento mediante el cual los accionantes le entregaron a la aseguradora la tenencia de la oficina 702 del piso 7 de la PH; (ii) en el hipotético, remoto e improbable supuesto de una sentencia adversa para los demandantes, aunque no se extienda sus efectos a mi representada, aquella podría generar una afectación para AXA por cuanto se enfrenta a un riesgo latente, de que los demandantes ejerzan el cobro de la supuesta y equivocada “contribución especial” sobre mi procurada, dada la relación sustancial convencional surgida del contrato de arrendamiento, lo cual se afirma sin que esto constituya reconocimiento de obligación o derecho alguno de ellos, y menos de la PH, de cobrar los valores de la denominada “contribución especial” que como se dijo es un rubro ilegal, contrario a derecho, es decir ineficaz, inexistente, nulo, inoponible a mi procurada.

3. COADYUVANCIA DE LAS PRETENSIONES

Coadyuvo íntegramente las pretensiones formuladas por la parte demandante dentro del proceso de la referencia, lo anterior a fin de que se declare la nulidad de la decisión adoptada por la Asamblea de Propietarios de la PH en la reunión celebrada el marzo 20 de 2024 donde se decidió ilegal y arbitrariamente fijarle a la oficina 702 una “contribución especial”.

4. SOLICITUD

- 1) Solicito al Despacho se reconozca a Axa Colpatria Seguros S.A. como tercero coadyuvante de la parte demandante dentro del proceso de la referencia.
- 2) Solicito al Despacho que previos los trámites del proceso acceda a la totalidad de las pretensiones que fueron formuladas por la parte demandante, así:

“(…) CAPITULO III

LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA EXPRESADO CON PRECISION Y CLARIDAD

“(…) ”

***PRIMERO.** DECLARAR LA NULIDAD ABSOLUTA de la decisión adoptada por ASAMBLEA DE PROPIETARIOS DE MARZO 20 DE 2024 del EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL al fijarle a la OFICINA 702 una CUOTA DE ADMINISTRACION ORDINARIA ADICIONAL DENOMINADA “MODULO DE CONTRIBUCION ESPECIAL” por las razones y fundamentos expuestos en los hechos de la demanda.*

***SEGUNDO.** ORDENAR al administrador en su calidad de Representante Legal y al Consejo de Administración de EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL abstenerse de cobrar a la OFICINA 702 una CUOTA DE ADMINISTRACION ORDINARIA ADICIONAL DENOMINADA “MODULO DE CONTRIBUCION ESPECIAL” por las razones y fundamentos expuestos en los hechos de la demanda.*

TERCERO. ORDENAR al administrador en su calidad de Representante Legal de EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL restituirle con intereses al ARRENDATARIO AXA COLPATRIA SEGUROS S. A. los valores que hubiese pagado por el cobro a la OFICINA 702 de la CUOTA DE ADMINISTRACION ORDINARIA ADICIONAL DENOMINADA “MODULO DE CONTRIBUCION ESPECIAL” o a los PROPIETARIOS DE LA UNIDAD PRIVADA si por solidaridad debe y tiene que pagar dicha suma que no cancele el arrendatario.

CUARTO. CONDENAR en costas y agencias en derecho a la parte demandada. (...)”

5. PRUEBAS y ANEXOS

1. DOCUMENTALES

1. Reglamento de propiedad horizontal Edificio Santa Mónica Central contenido en la escritura No. 4520 de 28 de noviembre de 2008 expedida por la Notaría Trece de Cali
2. Reformas al reglamento de propiedad horizontal contenidas en las escrituras públicas:
 - Escritura Pública No. 1763 del 8-06-2009 de la Notaria Trece de Cali.
 - Escritura Pública No. 4018 del 25-11-2009 de la Notaria Trece de Cali.
 - Escritura Pública No. 1438 del 20-05-2010 de la Notaria Trece de Cali.
 - Escritura Pública No. 2390 del 08-08-2011 de la Notaria Trece de Cali.
 - Escritura Pública No. 0215 del 03-02-2011 de la Notaria Trece de Cali.
 - Escritura Pública No. 2859 Del 27-12-2021 de la Notaria Trece de Cali- correspondiente a la última reforma del reglamento y donde se contempla el módulo de contribución especial.
3. Certificado de libertad y tradición de la oficina 702 piso 7 del Edificio Santa Mónica.
4. Contrato de arrendamiento SG-170-2021 celebrado entre Axa Colpatria Seguros S.A. y Ameral S.A.S. y Jhon Bernard Rabab.
5. Documento con consecutivo ESMC-ATC-075-2023 del 22 de septiembre de 2023 por medio del cual se informó a Axa el inicio de un trámite sancionatorio.
6. Respuesta con consecutivo ESMC-ATC-028-2024 del 19 de abril de 2024 por medio de la cual la propiedad horizontal respondió la petición de suministrar la citación y el acta de la reunión de asamblea del 20 de marzo de 2024.
7. Documento de la convocatoria a la asamblea general de copropietarios.
8. Acta No. 019 de 2024 correspondiente a la Asamblea General de Copropietarios.
9. Correo electrónico del día 02 de abril contentivo de la carta remitida por el Edificio Santa Mónica Central a Axa Colpatria Seguros S.A. notificando la decisión de aprobar el Módulo de Contribución Especial.
10. Anexo No. 1 SOAT – Contrato de Agencia Colocadora de Seguros
11. Certificados de existencia y representación legal de Axa Colpatria Seguros S.A.
12. Corte Constitucional sentencia C- 318 de 2002
13. Mandamiento ejecutivo emitido por el Juzgado 12 Civil Municipal de Cali.
14. Poder especial conferido al suscrito.

2. INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito se cite al representante legal de Edificio Santa Mónica Central PH, a fin de que absuelva el interrogatorio que de manera oral o por escrito se le formulará frente a los hechos de la demanda, relacionados con la falta de citación de Axa Colpatria S.A. a la asamblea del 20 de marzo de 2024, así como la falta de citación a la asamblea a los dos propietarios de la oficina 702 del piso 7, la errada convocatoria a la asamblea por la falta del derecho de inspección, la falta de estudios previos

para presentar la propuesta de la contribución especial y en general, frente a todos los argumentos de hecho y de derecho expuestos en este escrito.

En virtud de lo establecido en el artículo 198 del C.G.P., solicito se decrete la declaración de parte del representante legal de AMERAL SAS y del señor Jhon Bernard, a fin de que sean interrogados sobre los hechos relacionados con el proceso. Especialmente sobre los hechos relativos a la citación a la reunión ordinaria de la Asamblea General de Propietarios, el valor del canon de arrendamiento que actualmente percibe por el uso de la oficina 702 del piso 7 y el valor de los rubros que mensualmente les están facturando la PH.

3. DECLARACIÓN DE PARTE

Al tenor de lo preceptuado en el artículo 198 del Código General del Proceso, respetuosamente solicito ordenar la citación del Representante Legal de AXA COLPATRIA SEGUROS S.A., para que sea interrogado por el suscrito, sobre los hechos referidos en la demanda, los de la coadyuvancia y en especialmente, para exponer y aclarar las circunstancias en las cuales se ha dado lugar al cobro de la contribución especial, impuesta por el Edificio Santa Mónica Central PH.

4. TESTIMONIALES

- Ordénese la comparecencia del Dr. Wilson Gordon quien en calidad de gerente de la sucursal Cali de Axa Colpatria Seguros S.A. declarará sobre las medidas adoptadas por la compañía aseguradora para atender la venta de SOAT, la falta de citación a la reunión ordinaria de la asamblea general de copropietarios, el valor del canon de arrendamiento que actualmente se paga por el uso de la oficina 2 del piso 7. El testigo podrá ser citado a través del correo electrónico wilson.gordon@axacolpatria.co notificacionesjudiciales@axacolpatria.co
- Ordénese la comparecencia de la Dra. Paula Marcela Moreno quien en calidad de funcionaria de Axa Colpatria Seguros S.A. declarará sobre las medidas adoptadas por la compañía aseguradora para atender la venta de SOAT, la falta de citación a la reunión ordinaria de la asamblea general de copropietarios, el valor del canon de arrendamiento que actualmente se paga por el uso de la oficina 2 del piso 7. El testigo podrá ser citado a través del correo electrónico wilson.gordon@axacolpatria.co notificacionesjudiciales@axacolpatria.co
- Ordénese la comparecencia de la Dra. Elisa Orduz quien en calidad de funcionaria de Axa Colpatria Seguros S.A. declarará sobre las medidas adoptadas por la compañía aseguradora para atender la venta de SOAT, la falta de citación a la reunión ordinaria de la asamblea general de copropietarios, el valor del canon de arrendamiento que se pagaba por el uso de la oficina 2 del piso 7. El testigo podrá ser citado a través del correo electrónico wilson.gordon@axacolpatria.co - notificacionesjudiciales@axacolpatria.co
- Ordénese la comparecencia de la Dra. María Teresa Moriones quien en calidad de funcionaria externa de Axa Colpatria Seguros S.A. declarará sobre las medidas adoptadas por la compañía aseguradora para atender la venta de SOAT, la falta de citación a la reunión ordinaria de la asamblea general de copropietarios, el valor del canon de arrendamiento que actualmente se paga por el uso de la oficina 2 del piso 7. El testigo podrá ser citado a través del correo electrónico wilson.gordon@axacolpatria.co -

- Ordénese la comparecencia de la señora Viviana Satizabal Lince en su calidad de revisora fiscal de la PH a fin de que relate al despacho todo aquello y le conste acerca de mayores gastos o inversiones en que haya tenido que incurrir la PH por el hecho de que en la oficina 702 del piso 7 se comercialice el SOAT, que informe si esos incrementos existen cuales fueron los factores técnicos para imputarlos a la mentada unidad privada, de cual rubro contable o financiero se asumió los incrementos de gastos que se relacionan con el hecho de la comercialización del SOAT en la unidad privada oficina 702 del piso 2 del Edificio Santa Mónica. El testigo podrá ser citado a través del correo electrónico de la propiedad horizontal santamonicacentral@administracionesgj.com o al correo ger.fin@administracionesgj.com
- Ordénese la comparecencia de la señora Sandra Patricia Basto en su calidad de contadora de la PH a fin de que relate al despacho todo aquello y le conste acerca de mayores gastos o inversiones en que haya tenido que incurrir la PH por el hecho de que en la oficina 702 del piso 7 se comercialice el SOAT, que informe si esos incrementos existen cuales fueron los factores técnicos para imputarlos a la mentada unidad privada, de cual rubro contable o financiero se asumió los incrementos de gastos que se relacionan con el hecho de la comercialización del SOAT en la unidad privada oficina 702 del piso 2 del Edificio Santa Mónica. El testigo podrá ser citado a través del correo electrónico de la propiedad horizontal santamonicacentral@administracionesgj.com o al correo ger.fin@administracionesgj.com

5. EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS

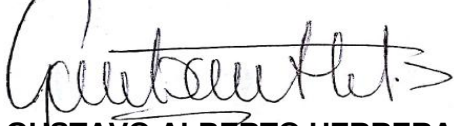
Ordénese al EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL PH exhibir en la oportunidad procesal pertinente (i) la grabación en medio magnético de lo ocurrido en la Asamblea de copropietarios del 20 de abril de 2024 donde se aprobó el módulo de contribución especial, (ii) además se ordene la exhibición de sus libros contables con la finalidad de inspeccionar los supuestos incrementos en seguridad, logística, aseo, seguros, que respalden la imposición de una contribución especial, (iii) se exhiba las bitácoras de ingreso a la PH en donde se identifique plenamente los usuarios que se dirigían a la oficina 702 del piso 7 así como a las demás aseguradoras y establecimientos de comercio existentes en esa PH. Estos documentos están en poder de la PH puesto que es aquella la persona jurídica encargada del manejo de dichos documentos propios del giro ordinario de la administración. La propiedad horizontal puede ser contactada a través de los correos santamonicacentral@administracionesgj.com ger.fin@administracionesgj.com

6. NOTIFICACIONES

- Las partes, demandante y demandado, podrán ser notificadas en las direcciones referidas en el escrito genitor y la contestación a la demanda, respectivamente.
- Axa Colpatria Seguros S.A., en la carrera 9 No. 24-38 Local Mezzanine 202 en la ciudad de Bogotá D.C., o a través de la Dirección electrónica: notificacionesjudiciales@axacolpatria.co

- El suscrito apoderado del tercero coadyuvante, en la dirección electrónica notificaciones@gha.com.co y en la dirección AV 6 a Bis 35N-100 oficina 212 en la ciudad de Cali.

Cordialmente,



GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA

C.C No. 19.395.114 de Bogotá D.C

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