

Señores

JUZGADO TERCERO (3°) CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

j063ccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

REFERENCIA: ACCIÓN DE TUTELA
ACCIONANTE: EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL PH
ACCIONADO: JUZGADO 12 CIVIL MUNICIPAL DE CALI
RADICACIÓN: 760013103003-2025-00079-00

ASUNTO: RÉPLICA CONTRA LA ACCIÓN DE TUTELA

GUSTAVO ALBERTO HERRERA Á VILA, mayor de edad y vecino de Cali, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 19.395.114 de Bogotá D.C., abogado titulado y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 39.116 del C.S de la J., actuando en mi calidad de apoderado especial de la compañía **AXA COLPATRIA SEGUROS S.A.** sociedad identificada con el NIT., con dirección de notificaciones electrónicas en, tal como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio que se anexa. Dentro del término legal, procedo a presentar RÉPLICA frente a la acción de tutela formulada por el EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL PH., de acuerdo con los fundamentos fácticos y jurídicos que se esgrimen a continuación:

I. ARGUMENTOS FÁCTICOS Y JURÍDICOS DE LA OPOSICIÓN

1. IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE TUTELA

El amparo constitucional es improcedente y por lo tanto pido rechazarlo o negarlo, por cuanto no se cumplen los requisitos de procedibilidad de la acción de tutela contra providencia judiciales, ni los generales, ni los especiales que ha establecido la Corte Constitucional, empezando, entre otros, porque el asunto no tiene relevancia constitucional, condición esta esencial para la procedencia de este mecanismo en contra resoluciones judiciales, además, de la absoluta carencia de la vulneración de los derechos fundamentales invocados. De conformidad con los postulados jurisprudenciales, se debe verificar el cumplimiento de los aludidos requisitos, siendo los mismos los siguientes:

“(…) (a) Que la cuestión que se discuta resulte de evidente relevancia constitucional; (b) Que se hayan agotado todos los medios -ordinarios y extraordinarios- de defensa judicial al alcance de la persona afectada, salvo que se trate de evitar la consumación de un perjuicio iusfundamental irremediable; (c) Que se cumpla el requisito de la inmediatez: Es decir, que la tutela se hubiere interpuesto en un término razonable y proporcionado a partir del hecho que originó la vulneración; (d) Cuando se trate de una irregularidad procesal, debe quedar claro que la misma tiene un efecto decisivo o determinante en la

sentencia; (e). Que la parte actora identifique de manera razonable tanto los hechos que generaron la vulneración como los derechos vulnerados y que hubiere alegado tal vulneración en el proceso judicial siempre que esto hubiere sido posible; (f). Que no se trate de sentencias de tutela: Lo anterior se justifica bajo el riguroso proceso de selección que hace la Corporación. (...)¹.

Conforme lo dispone los postulados jurisprudenciales, es más que necesario que las condiciones descritas para la procedencia de una acción de tutela contra una decisión judicial, es que se cumplan completamente cada uno de los presupuestos antes señalados, que obviamente en este caso no encuentran presentes.

Descendiendo al caso en particular, se evidencia que todos y cada uno de los requisitos para la procedibilidad de la acción de tutela promovida por el Edificio Santa Mónica Central PH, no se cumplen por lo siguiente:

- i) Los argumentos expuestos por la accionante no son de relevancia constitucional, pues en el presente asunto no se han vulnerado los derechos fundamentales incoados, y para verlo basta precisar que el proceso judicial del Juzgado 12 Civil Municipal de Cali, bajo el radicado No. 760014003012-2024-00662-00, aún no ha terminado, solamente se suspendió por la orden de un superior jerárquico, específicamente el Juzgado 8 Civil del Circuito dentro del proceso de Impugnación Actas De Asamblea, con radicado No. 76-001-31-03-008-2024-00127-00, el cual dispuso "(...) *“PRIMERO: Decretar la medida cautelar especial de suspensión de la decisión adoptada por la asamblea de propietarios del EDIFICIO SANTA MÓNICACENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL del 20 de marzo de 2024 a través del acta No. 19. Como medida cautelar se dispone la suspensión del punto “MODULO DECONTRIBUCIÓN ESPECIAL”, que dispuso cobrar a la oficina 702 una cuota de administración ordinaria adicional, sin que ello constituya prejuzgamiento sobre la impugnación del acta de asamblea. (...) NOTIFÍQUESE. LEONARDO LENIS. JUEZ” (...)*".
- ii) Nótese que la providencia del superior jerárquico, Juzgado 8 Civil del Circuito dispuso dos cosas; a saber, (i) *“Decretar la medida cautelar especial de suspensión de la decisión adoptada por la asamblea de propietarios del EDIFICIO SANTA MÓNICACENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL del 20 de marzo de 2024 a través del acta No. 19”*; y (ii) *“la suspensión del punto “MODULO DECONTRIBUCIÓN ESPECIAL”, que dispuso cobrar a la oficina 702 una cuota de administración ordinaria adicional”*. Consecuentemente, encontrándose suspendida la decisión adoptada por la respectiva Asamblea General de Copropietarios, por un lado, y por el otro, suspendido el punto del llamado módulo de contribución especial, evidentemente no es ejecutable o se tiene que suspender la ejecución de la supuesta obligación que pretende cobrar coercitivamente la solicitante del amparo.

¹ Corte Constitucional sentencia C-590/05 y Corte Constitucional, Sentencia SU-448, de agosto 22 de 2016

- iii) Lo anterior nos conduce a la necesidad de señalar que, insoslayablemente la solicitante del amparo, improcedentemente esta pretendiendo obtener que se le tutelen derechos fundamentales que no han sido conculcados, accionando contra el Juzgado 12 Civil Municipal de Cali, mientras que la providencia que decretó la medida cautelar, que somete obligatoriamente a este último, no solo cobró ejecutoria, sino que no fue atacada por la propiedad horizontal en aquel otro despacho, Juzgado 8 Civil del Circuito.
- iv) De lo anterior se desprende que no se cumple el requisito de subsidiaridad, para ejercer la acción de tutela, ya que aparte de la improcedencia que se viene señalando, sobresale que si la accionante estaba inconforme con la medida cautelar, pese a que tuvo a su discreción y no uso o no tuvo éxito en el ejercicio de los actos, los recursos o las acciones, que hubiera podido impetrar contra esa medida provisional, no lo hizo, es decir no llevó a cabo todos los actos o procedimientos que estaban a su discreción y por ende no puede ahora, ya no contra el Juzgado 8 mencionado, sino contra el Juzgado 12 Civil Municipal, pretender que se le otorgue un amparo, porque evidentemente no se cumple el requisito de subsidiariedad para el ejercicio de la acción constitucional.
- v) Tampoco puede pasarse por alto que el juzgado hoy accionado, no puede ser sometido a un amparo que signifique el desacató de la orden de un superior jerárquico; tampoco puede ser sometido a que desacate el efecto jurídico de la suspensión de la decisión adoptada por la asamblea de propietarios del edificio Santa Mónica central propiedad horizontal del 20 de marzo de 2024 del acta No. 19 y la suspensión del punto de módulo de contribución especial; así mismo las suspensiones indicadas anteriormente, comportan la suspensión de la supuesta obligación de pago de la dicha contribución especial y por lo tanto, no puede proseguirse con la ejecución de la obligación y por lo tanto también debe suspenderse el tramite del cobro ejecutivo de dicha obligación, efecto este perentorio, toda vez que la ejecución judicial presupone liminarmente la existencia de una obligación exigible, expresa y clara, de suerte que no encontrándose una obligación exigible, pues al haber sido suspendida la decisión que pretendió imponerla, lógicamente, por sustracción de materia no permite su ejecución.
- vi) Lo anterior es suficiente para confirmar lo dicho sobre la improcedencia de la acción que busca el amparo, ya que este no puede cubrir a un pretensor que lo que en realidad busca es que una obligación que no es exigible por estar suspendida pueda ser ejecutada, lo cual ocurrió en otro proceso distinto del cual son objeto los infundados reparos de la accionante.
- vii) El amparo constitucional implicaría una licencia para que el juez pueda desacatar la medida cautelar decretada en otro juzgado y en otro proceso, el de Impugnación Actas De Asamblea conocido por el Despacho 8 Civil del Circuito de Cali, en el cual brilla por su incuria, ya que la accionante no actuó impugnando o atacando tal medida cautelar en este último despacho, y no puede suplir su omisión pretendiendo impropriamente una protección constitucional a la que carece de legitimación, precisamente porque allá, en aquel otro despacho tampoco actuó y esto confirma la falencia del requisitos de subsidiariedad.

- viii) En adición a lo dicho, respecto del agotamiento de todos los actos y medios de defensa judicial, se precisa que tanto el asunto conocido por el Juzgado 12 Civil Municipal de Cali, como el tramitado en el Juzgado 8 Civil del Circuito de Cali, aún se encuentran en curso. En ese orden de ideas, todos los medios de defensa judicial no han sido agotados por la accionante, Edificio Santa Mónica Central PH, en tanto procesalmente el asunto ejecutivo y el declarativo están en trámite.
- ix) Además, mi representada, en el Juzgado 8 Civil del Circuito, presentó también una demanda o coadyuvancia de la demanda de Impugnación Actas De Asamblea, bajo el radicado 76-001-31-03-008-2024-00127-00, la cual se funda en los presupuestos normativos, fácticos y jurídicos que además deja *sub judice* o en entredicho la existencia misma de la supuesta obligación que se pretende cobrar ejecutivamente, lo cual resulta relevante en este momento, a saber, por los fundamentos expuestos entonces:
1. Los señores 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.
 2. 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.
 3. 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.
 4. 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 (...)”.

5. 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.
6. 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 anteriormente, 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 terminó 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.
7. 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.
8. 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 siquiera hipotéticamente si hubiera sabido de la reunión que supuestamente se habría llevado a cabo.

9. 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.

10. 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 párrafo 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 lo dice la mencionada providencia.

11. No es dable que la PH a su exclusivo arbitrio, arbitrariamente, de manera subjetiva, como si fuera juez y parte, careciendo de jurisdicción, por sí 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.

x) En otras palabras, es importante que su Honorable Despacho tenga en consideración que, pese a que en el caso en concreto no se reúnen los presupuestos para dictar un fallo que acceda a la tutela, de todos modos, se hace evidente el empleo de la presente acción constitucional como un mecanismo adicional para reabrir un debate sobre una cuestión que en todo caso aún está

en litigio. En consecuencia, dado que no se implicó el uso de una facultad que la ley le otorga al Juez 12 Civil Municipal de Cali, esto es, dar el alcance correcto de una medida cautelar ordenada por el Juez 8 Civil del Circuito de Cali, no habrá lugar a que se tutelen los derechos fundamentales que se aduce por el extremo accionante que al cual definitivamente no se le han conculcado, circunstancia de la cual tampoco existe ninguna prueba.

2. ACTUALMENTE ESTA PEDIENTE QUE EL JUZGADO ACCIONADO RESUELVA LOS DIFERENTES PEDIMENTOS FORMULADOS POR LAS PARTES

Es sabido por las partes, en especial la accionante que dentro del proceso ejecutivo conocido por el Juzgado 12 Civil Municipal de Cali, están pendiente de resolverse varios pedimentos formulados por las partes. Al respecto, cabe destacar, que el Edificio Santa Mónica Central PH, ha presentado impugnaciones dentro del trámite ejecutivo, situación que a todas luces evidencia la garantía al debido proceso y la administración de justicia, es distinto que el despacho hoy accionado no los ha resuelto o no ha emitido pronunciamiento alguno, situación que no comporta una vulneración de derechos fundamentales y constitucionales. En ese mismo orden de ideas, mi representada también ha impuesto diferentes pedimentos ante el Juzgado 12 Civil Municipal de Cali, dentro del asunto con radicado No. 012-2024-00662-00, siendo los siguientes:

- Se presentó de manera oportuna, recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra el auto interlocutorio que libro mandamiento ejecutivo en contra de mi representada y otros, impugnación que no ha sido resuelta por el Despacho hoy accionado.
- Así mismo, Axa Colpatria Seguros S.A. formuló en debida manera y durante el término procesal oportuno para ello, las excepciones de mérito, como uno de los mecanismos de defensa de sus intereses, mismos que tampoco han sido objeto de pronunciamiento por parte del accionado.
- Finalmente, mi representada el pasado 13 de marzo de 2025, presentó y radico recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra el auto interlocutorio No, 530 de fecha 06 de marzo de 2024, impugnación en espera de pronunciamiento.

Es claro entonces que hasta el momento en el cual ha sido radicada y presentada la acción de tutela por parte del Edificio Santa Mónica Central PH, no se agotan todos los medios y/o mecanismos de defensa establecidos para salvaguardar los derechos de las personas, se reitera que el juzgado hoy accionado, aún no ha resuelto las diferentes impugnaciones formuladas por las partes, destacando de esa que ante el ejercicio del derecho a la defensa y a la administración de justicia, las partes han expuestos sus inconformismo frente a las decisiones judiciales tomadas por el Juez 12 Civil Municipal, situación que no se traduce en la violación de los derechos fundamentales incoados por la accionante.

3. APLICACIÓN DE LA TEORIA DE LOS ACTOS PROPIOS

Colindando con lo expuesto, se tiene que el pasado 13 de marzo de 2025, la hoy accionante radicó

ante el Juzgado 12 Civil Municipal de Cali, recurso de reposición y en subsidio de apelación contra el auto interlocutorio No. 530 de fecha 06 de marzo de 2025, dentro del cual, como uno de los argumentos para recurrir la citada providencia, que se opuso a que el proceso judicial continuara, defendiendo la postura de que el proceso está suspendido; de esta manera obró con un acto propio en contravía de la tutela que ahora está solicitando se le otorgue. Lo cual va en contra vía de la teoría de los actos propios, según la cual nadie puede ir contra sus propios actos o venirse contra *factum proprium non valet*.

La H. Corte Constitucional explica lo siguiente en relación con la teoría de los actos propios:

“(...) La teoría del respeto del acto propio, tiene origen en el brocardo “Venire contra pactum proprium nellí conceditur” y, su fundamento radica en la confianza despertada en otro sujeto de buena fe, en razón de una primera conducta realizada. Esta buena fe quedaría vulnerada, si fuese admisible aceptar y dar curso a una pretensión posterior y contradictoria.

El tratadista y Magistrado del Tribunal Constitucional Español Luis Díaz Picazo [25] enseña que la prohibición no impone la obligación de no hacer sino, más bien, impone un deber de no poder hacer; por ello es que se dice “no se puede ir contra los actos propios”

Se trata de una limitación del ejercicio de derechos que, en otras circunstancias podrían ser ejercidos lícitamente; en cambio, en las circunstancias concretas del caso, dichos derechos no pueden ejercerse por ser contradictorias respecto de una anterior conducta, esto es lo que el ordenamiento jurídico no puede tolerar, porque el ejercicio contradictorio del derecho se traduce en una extralimitación del propio derecho (...)”² (resaltado propio)

La teoría de la contradicción del acto propio, como se evidencia en las sentencias antes citadas, limita a las personas en sus actuaciones para que no desconozcan en el futuro las conductas inicialmente desplegadas, lo cual se cimienta en la primacía del principio de la buena fe que rige principalmente en los negocios y relaciones comerciales. Dentro del asunto en particular, como ha quedado claro, la hoy accionante, presentó un recurso de reposición el 13 de marzo de 2025, dentro del cual defendió la posición de que el proceso ejecutivo estaba suspendido contra los demandados. En ese orden de ideas, resulta no ser de recibo que, los argumentos hoy expuestos por la accionante sean contrarios a las posturas que la accionante a formulado con anterioridad, máxime cuando sabe y conoce que mi representada Axa Colpatria Seguros S.A., en ningún momento adquirió algún tipo de obligación clara, expresa y exigible con el Edificio Santa Mónica Central PH.

Por otro lado, es necesario destacar que, según los argumentos fácticos de la presente acción de tutela, más concretamente el hecho segundo, precisa que *“(...) En Santa Mónica se encuentra ubicada, entre otras, la oficina 2 del piso 7 (en adelante “Oficina 702”), identificada con el folio de matrícula inmobiliaria*

² Corte Constitucional, Sentencia T-295/99. M.P. Dr. Alejandro Martínez Caballero.

No. 370-805554 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, **de propiedad del señor John Bernard Rabb (16%) y de la sociedad Ameral S.A.S. (84%), estando a cargo de estos dos últimos todas las obligaciones relacionadas con la oficina en mención**, especialmente el pago de las expensas de administración (...)” (sic) (resaltado propio). De acuerdo con los argumentos expuestos por la accionante, es claro para ella que los propietarios de la oficina 702 del Edificio Santa Mónica Central PH, son quienes tienen a cargo toda las obligaciones que provengan de ese inmueble, por lo que dicha manifestación, también contraria el hecho, de que pretenda el cobro de alguna obligación, la cual ni siquiera a nacido a la vida jurídica, por parte de Axa Colpatria Seguros S.A., pues se reitera que mi representada en ningún momento a establecido o acordado obligaciones en favor de la hoy accionante, máxime, con quien tampoco medio ningún tipo de relación.

Por lo dicho, es claro que la teoría de los actos propios se encuentra configurado en el asunto, encontrando que las posiciones y argumentos aludidos por la accionante, son contrarios entre si, tanto los que se encuentran expuestos como motivos fácticos para la presente acción de tutela, como los que ha manifestado y respaldado dentro del proceso ejecutivo que conoce el Juzgado 12 Civil Municipal de Cali.

4. AUSENCIA DE UNA OBLIGACIÓN CLARA EXPRESA Y EXIGIBLE PROVENIENTE DE AXA COLPATRIA SEGUROS S.A.

1. Es inexistente la obligación que el Edificio Santa Mónica Central PH alega se creó en el acta de la asamblea de copropietarios del 20 de marzo de 2024 habida cuenta que no provino de una de las fuentes previstas taxativamente en el artículo 1494 del Código Civil. En efecto, la legislación civil consagró como fuente de las obligaciones los contratos, los cuasicontratos, los delitos y la Ley, significando así que todo vínculo jurídico que pretenda constreñir a una persona deberá nacer de las fuentes indicadas.

Es claro que el acta de la asamblea de copropietarios del 20 de marzo de 2024, la cual es la base utilizada para promover el proceso ejecutivo conocido en el Juzgado 12 Civil Municipal de Cali, no emana ni de un contrato ni de la Ley ni de las otras dos fuentes de obligaciones taxativamente consagradas en el Código Civil. En efecto, Axa Colpatria Seguros S.A en su calidad de arrendataria no fue citada ni se le otorgó la oportunidad para ser oída en la asamblea de copropietarios, desatendiendo así a lo dispuesto 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 2011, que en cuanto al deber de citación a la reunión ordinaria establece lo siguiente:

*“(...) 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). Es decir que necesariamente la administración de la propiedad horizontal debió convocar a mi procurada a la reunión ordinaria del 20 de marzo de 2024, situación que se desconoció completamente.

Ante esta situación, es clara la inexistencia de la obligación por carecer de fuente legítima por no haberse cumplido con el requisito señalado por la Alta Corte de darle la oportunidad a la arrendataria Axa Colpatria Seguros S.A. de ser oída en la reunión ordinaria donde se aprobó la contribución especial cuyo cobro se persigue en el proceso ejecutivo.

2. Es ineficaz la decisión aprobada en la reunión ordinaria del 20 de marzo de 2024 teniendo en cuenta que no se efectuó la convocatoria a la sociedad Axa Colpatria Seguros S.A. en calidad de arrendataria, asimismo porque la convocatoria que fue remitida a los propietarios no cumple con las disposiciones del artículo 67 del reglamento de propiedad horizontal, el cual dispone:

*“(...) toda convocatoria se hará mediante comunicación escrita enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio, a la última dirección registrada por los mismos, y por cartel fijado en un lugar visible a la entrada del Edificio. **El aviso de convocatoria a la Asamblea General Ordinaria contendrá necesariamente la indicación de la fecha, hora y lugar de reunión y también la circunstancia de estar los balances, inventarios, presupuestos de gastos, cuentas y demás documentos y libros contables, a disposición de los propietarios para su examen, en las oficinas de la administración durante ocho horas hábiles cada día** (...)”* (énfasis propio)

Al respecto, se precisa que la administración del Edificio Santa Mónica Central P.H. en contravía de la disposición estatutaria y del derecho legal de inspección, informó en la misma convocatoria que **“el informe de Revisoría Fiscal, los estados financieros a Diciembre 31 de 2023, el informe de gestión y el proyecto de presupuesto, serán enviados 8 días antes a la realización de la reunión.”** (énfasis propio). En ese sentido, la convocatoria del 2 de marzo de 2024 no se realizó como disponen los estatutos, constituyendo una causal de ineficacia a luces de los artículos 186 y 190 del Código de Comercio.

Así las cosas, la misma convocatoria que aunque no fue enviada a mi representada, se dejó

mención expresa de que los estados financieros, el informe de gestión y el proyecto de presupuesto serían enviados 8 días antes de la reunión, por lo que salta a la vista el desconocimiento de los propios estatutos, lo que conlleva a entender que la citación no se envió como ordena el reglamento de propiedad horizontal y que tampoco se efectuó con 15 días de antelación, puesto que la convocatoria está compuesta por un solo acto, mismo que desde el inicio debe cumplir los preceptos que la misma copropiedad estatuyó.

Además, como ya se ha explicado líneas atrás, la convocatoria a la reunión de la Asamblea General de Copropietarios del Edificio Santa Mónica Central P.H. debió ser enviada a mi representada, en los mismos términos que regula los estatutos, pues en dicha reunión se someterían a consideración para su aprobación aspectos que impactarían directamente a Axa Colpatria Seguros S.A., pues no es menos cierto que la administración llevó a la asamblea una propuesta que conocía de las implicaciones que ello generaría para mi procurada, no obstante, nunca se le garantizó el derecho a ser escuchada por la asamblea antes de adoptar la decisión impugnada, desconociendo así el precedente judicial obligatorio que sentó la Corte constitucional en la sentencia C 318 de 2022.

Entonces el acto de asamblea impugnado no está llamado a surtir ningún efecto ni puede oponerse a la demandante porque:

- i) La compañía de seguros NO fue citada a la reunión ordinaria donde se presentaría y aprobaría la contribución especial que terminó afectándola;
- ii) Se cercenó completamente el derecho a ser escuchado previo a la adopción de la contribución especial, aun cuando la Corte Constitucional en sentencia C-318 de 2002 que declaró la exequibilidad de algunos artículos de la ley 675 de 2001 lo hizo 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;
- iii) La asamblea de copropietarios se extralimitó en las funciones que le confiere la ley de propiedad horizontal en su artículo 38, pues dentro de ellas no se faculta a dicho órgano para imponer contribuciones exclusivamente a una o determinadas unidades por el simple hecho de la actividad mercantil que se desarrolla en ella, específicamente la venta de Soat.
- iv) El módulo de contribución especial no está previsto en la ley y la forma en como aquel se encuentra definido en los estatutos de la PH contraría lo previsto en los artículos 3, 24, y 31 de ley 675 de 2001, por cuanto dicho módulo no contiene las unidades a las que se aplica, ni los índices correspondientes para calcular las expensas comunes, pero aun así la asamblea aprobó un cobro bajo esa denominación.

3. Es importante mencionar que la decisión impugnada compromete los derechos fundamentales

de la demandante en la medida en que como se dijo en párrafos anteriores (i) se violó completamente el derecho a ser escuchado que le asiste al morador no propietario, (ii) la decisión de aprobar una contribución especial exclusivamente a cargo de dos unidades privadas, entre ellas la oficina 702 del piso 7 ocupada por Axa, es discriminatoria, (iii) la decisión de aprobar la contribución especial desconoce el derecho de empresa y (iv) vulnera el interés general al gravar una actividad lícita que tiene un importante contenido social.

Respecto al derecho a ser escuchado: Se encuentra que la administración de la propiedad horizontal ya sabía que presentaría la propuesta de aprobación de la aplicación del módulo de contribución especial a cargo de la oficina 702 del piso 7, pero aun conociendo las implicaciones de aquello decidió no citar a la aquí demandante para que fuera escuchada por parte de la asamblea general de copropietarios. Es decir, de entrada, se logra avizorar como esta propiedad horizontal actuó de espaldas a la compañía de seguros para imponer una obligación de carácter mensual que se encuentra al margen del ordenamiento jurídico.

Respecto al carácter discriminatorio que envuelve la decisión impugnada: honorable Despacho, la decisión de aprobar la contribución especial se finca en el hecho de que las dos oficinas 702 y 1003 del Edificio son aquellas que comercializan el Soat y por ende quienes deben concurrir al pago de los gastos de contratación de 4 guardas de seguridad y una recepcionista. Empero, el hecho de que además de la cuota mensual correspondiente a las expensas ordinarias en donde por naturaleza ya se encuentra incluido esos gastos normales de la copropiedad, se imponga un valor de contribución especial a cargo de la oficina 702 del piso 7, denota la discriminación al empresario que se dedica a la actividad aseguradora, pues sin ningún estudio previo y razones de peso, se aprobó una erogación mensual que termina discriminando por el solo uso legítimo del bien privado.

Respecto al desconocimiento del derecho de empresa: Cuando la asamblea de copropietarios decidió aprobar la contribución especial a cargo de la oficina 702 del piso 2 terminó transgrediendo el derecho de empresa que le asiste a Axa Colpatria Seguros S.A., en la medida en que dicho acto pretende anular o desincentivar la venta del Soat, es decir, atenta directamente con la posibilidad de explotar el bien para el desarrollo del objeto social de la aseguradora. Por ello se extrae, que la venta de este tipo de seguro es una actividad que la copropiedad busca eliminar del Edificio por simple capricho que riñe con el derecho de ejercer con libertad la comercialización de un seguro obligatorio.

4. Sin que implique reconocimiento alguno, pues no se adeuda suma alguna a la ejecutante, se debe poner presente que tal como se ha señalado, no ha surgido obligación alguna a cargo de mi representada habida cuenta que no provino de una de las fuentes previstas taxativamente en el artículo 1494 del Código Civil así como tampoco se le convocó ni se le brindó la oportunidad de ser escuchada en la asamblea de copropietarios desarrollada el 20 de marzo

de 2024 mediante la cual se aprobó ilegalmente el módulo de contribución especial cuyo pago se está persiguiendo en el proceso ejecutivo que nos ocupa.

Luego no puede ser tenido por desaparecido en este proceso tal comportamiento por quien pretende valerse de un injustificado cobro, y por tanto, se configuran los presupuestos de cobro de no lo debido y enriquecimiento sin justa causa por parte de la propiedad horizontal, en la medida que el ejercicio de esta acción desconoce desde los presupuestos fácticos suscitados en este asunto, y los jurídicos especiales del ordenamiento jurídico en tanto se pretende el cobro de una obligación inexistente por no surgir de las fuentes previstas por el legislador y desconocer el precedente de la Corte Constitucional que resuelve que es esencial citar al arrendatario a las reuniones de asamblea donde se discutirán temas que podrán afectarlo. Igualmente, se desconoce de manera flagrante el deber de observación de lealtad procesal y al derecho al debido proceso.

Conforme a todo lo expuesto a lo largo de este escrito, lo que se observa más que una vulneración de un derecho fundamental, como al debido proceso, o al acceso a la administración de justicia, es la obstinación y falta de entendimiento de la parte accionante, la cual insiste en que le asiste un derecho que en realidad no tiene. Máxime cuando detrás de su solicitud de ejecución y de la presente acción constitucional, más que pretender un efectivo acceso a la administración de justicia, lo que se pretende de manera oculta es obtener el pago de una presunta obligación que no ha nacido a la vida jurídica, pues de darse dicho pago se configuraría un enriquecimiento sin causa en favor de los accionantes y se vulnerarían derechos tanto de mi representada como de terceras personas.

II. SOLICITUD

En virtud de lo expuesto solicito respetuosamente al H. Despacho, al resolver la acción de tutela disponga:

PRIMERA: Se **DECLARE** la improcedencia de la acción de tutela para el presente caso, por ausencia del presupuesto de relevancia constitucional, entendiéndose que el hecho que dio base a la acción se encuentra reglado por la norma procesal, que no existe una vulneración al debido proceso, y que la accionante pretende usar esta acción como un mecanismo alternativo para abrogarse unos derechos sustanciales y pecuniarios que no le corresponden.

SEGUNDA: Que en el remoto caso en que se encuentren acreditados los requisitos de procedibilidad de la presente acción constitucional, pido comedidamente **NEGAR LAS PRETENSIONES DE LA TUTELA** por cuanto no se han vulnerado en ninguna medida los derechos fundamentales al debido proceso y al acceso a la administración de justicia de la parte accionante.

III. ANEXOS

1. Poder especial conferido al suscrito.
2. Recurso de reposición presentado y radicado ante el Juzgado 12 Civil Municipal de Cali contra el auto que libro mandamiento ejecutivo
3. Escrito de excepciones de mérito.
4. Recurso de reposición y en subsidio de apelación contra el auto interlocutorio No. 530 del 06 de marzo de 2025.
5. Demanda de coadyuvancia radicada ante el Juzgado 8 Civil del Circuito de Cali

IV. NOTIFICACIONES

- La parte accionante recibirá notificaciones en los apartados señalados en el líbello de la tutela.
- Mi poderdante y el suscrito en la Av 6A Bis #35N-100, Of. 212 de la ciudad de Cali o en la dirección electrónica: notificaciones@gha.com.co

Cordialmente,



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