

Señores

**JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI (REPARTO)**

E. S. D.

**ASUNTO:** DEMANDA DE IMPUGNACIÓN DE DECISIONES DE ASAMABLEA

**DEMANDANTE:** AXA COLPATRIA SEGUROS S.A

**DEMANDADO:** EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL- PH

**MARÍA CAMILA AGUDELO ORTIZ**, mayor de edad, domiciliada y residente de Bogotá, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 1.016.094.369 expedida en Bogotá D.C., abogada en ejercicio portadora de la TP. No. 347.291 del Consejo Superior de la Judicatura actuando en mi calidad de apoderado especial de **AXA COLPATRIA SEGUROS S.A.**, sociedad legalmente constituida, con NIT 860.002.194-6, con domicilio principal en la carrera 9 No. 24-38 Local Mezzanine 202 en la ciudad de Bogotá D.C. y dirección electrónica [notificacionesjudiciales@axacolpatria.co](mailto:notificacionesjudiciales@axacolpatria.co), representada legalmente por la Dra. Elisa Andrea Orduz, identificada con cédula de ciudadanía No. 53.114.624, tal como consta en el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia que se adjuntan, por medio del presente respetuosamente acudo ante su Despacho para formular **DEMANDA DE IMPUGNACIÓN DE DECISIONES DE ASAMBLEA** en contra de **EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL**, con domicilio en Cali, con personería jurídica que surgió con la inscripción de la escritura pública número 4520 del 28 de noviembre de 2008 otorgada en la Notaría Trece de Cali en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la misma ciudad y certificada por la resolución número 4161.0.21.0587 de 2009, expedida por la Secretaría de Gobierno, Convivencia y Seguridad, representada legalmente por la sociedad Administraciones GJ Ltda con Nit 890322694-2, cuyo representante legal es la señora Sandra Patricia Niño Sánchez, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.104.140, o por quien haga sus veces al momento de la notificación y con dirección electrónica [admonsantamonica@administracionesgj.com](mailto:admonsantamonica@administracionesgj.com), de conformidad con los argumentos fácticos y jurídicos que se esgrimen a continuación:

#### I. SOLICITUD DE MEDIDA CAUTELAR

Teniendo en cuenta que la acción que se promueve consiste en la impugnación de los actos de la asamblea de la propiedad horizontal, al tenor del artículo 382, en concordancia con lo dispuesto por el literal c) del numeral 1 del artículo 590 del Código General del Proceso, se torna procedente la solicitud de medidas cautelares, por ende, comedidamente solicito lo siguiente:

1. Ordenar a la propiedad horizontal Edificio Santa Mónica que se abstenga de efectuar cobro extrajudicial o judicial en contra de la demandante por los valores definidos como contribución especial a cargo de la unidad privada 2 del piso 7 del edificio, que ascienden a una suma \$9.931.412 mensuales a partir del mes de abril de 2024.
2. Ordenar la suspensión provisional del acto impugnado, es decir, la decisión adoptada que consta en el acápite de proposiciones y varios del acta número 019 del 20 de marzo de 2024 de la reunión ordinaria de la Asamblea General de Copropietarios del Edificio Santa Mónica Central P.H., específicamente la de aprobar “*como anexo al Presupuesto de gastos del año 2024, el Módulo de Contribución Especial para la Oficina 2 Piso 7 y la Oficina 3 piso 10 de la Torre 1, para cubrir los costos por la contratación de 4 guardas de apoyo y 1 recepcionista destinados exclusivamente para orientar, registrar y anunciar los visitantes de estas oficinas. El valor mensual por el concepto de Módulo de Contribución Especial a cargo de la Oficina 2 piso 7 es de \$9.931.412 y el valor mensual por el concepto de Módulo de Contribución Especial a cargo de la oficina 3 piso 10 es de \$6.044.991*”.

Esta solicitud tiene lugar en la medida en que el acto de la asamblea de copropietarios adoptada el 20 de marzo de 2024 consistente en la imposición de una contribución especial por \$9.931.414 a cargo de la oficina 702 del piso 7 del Edificio Santa Mónica, es contraria a derecho, y su ilegalidad se aprecia con facilidad, puesto que:

- (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.
  - (v) El artículo 31 de la ley 675 indica que “Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto deberán prever de manera expresa la sectorización de los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas, en razón a su naturaleza, destinación o localización. Las expensas comunes necesarias relacionadas con estos bienes y servicios en particular estarán a cargo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución respectivos, calculados conforme a las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal.”

A su vez los módulos de contribución de conformidad con el artículo 3 de la mentada ley corresponden a los “Índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto.”

Es decir que los módulos de contribución solo sirven para fijar los índices de participación en que los propietarios contribuirán al pago de las expensas comunes en atención al sector al que pertenezcan, empero en los estatutos de la PH en el artículo 12 que fue modificado mediante escritura pública No. 2859 del 27 de diciembre de 2021 de la Notaria 13 de Cali, dispone que el Edificio se compone solo de dos sectores: sector oficinas y sector comercio.

El artículo 31 del reglamento que fue modificado por la misma escritura 2859 del 2021 contempla 6 módulos a saber: 1- Modulo de contribución de expensas comunes necesarias generales (primera torre o torre I segunda torre o torre II), 2- módulo de contribución de expensas comunes necesarias generales ç(primera torre o torre I, 3- módulo de contribución expensas comunes necesarias del sector oficinas (primera torre o torre I), 4- módulo de contribución expensas comunes necesarias del sector comercio (primera torre o torre I), 5- módulo de contribución expensas comunes necesarias de las unidades privadas (segunda torre o torre II) y 6- módulo de contribución especial.

Los 5 primeros módulos como se ve guardan relación con el sector al que pertenece cada unidad, sin embargo el módulo 6 no define el sector al que aplica, por lo tanto la asamblea de copropietarios no podía aprobarlo para crear arbitrariamente una contribución exclusivamente a cargo de dos oficinas entre ellas la 702 del piso 7 por el simple hecho de vender el soat, puesto que aquella unidad pertenece al sector oficinas y la actividad aseguradora que ahí se desarrolla no constituye un sector distinto, que en todo caso tendría que estar regulado en los estatutos y no lo está.

Por lo anterior luce completamente contrario a la ley la imposición de la contribución especial y además vulnera derechos fundamentales como la igualdad, aunado al hecho de que su aprobación se realizó sin citación de la compañía aseguradora a quien la administración se encuentra cobrando el valor mensual de la ilegal contribución.

- (vi) Incluso el módulo de expensas comunes generales y del sector oficinas ya contempla el costo de vigilancia y recepción, por ende estos servicios no pueden incluirse en un módulo de contribución especial que grave a la oficina 702 por el simple hecho de desarrollarse en dicha unidad privada la venta de SOAT, que es una actividad de interés general y sujeta a vigilancia de la Superintendencia Financiera.

Además de no citar a Axa Colpatria Seguros S.A. aun cuando la administración sabía que presentaría la propuesta de aprobar la gravosa contribución, la propiedad horizontal actualmente está facturando de manera mensual a esta compañía por un lado la suma de \$4.270.387 por cuota ordinaria y la suma de \$9.931.412 por concepto de la denominada “contribución especial”, es decir un total de \$14.201.799.

Actualmente el canon de arrendamiento que paga la demandante para usar la oficina 702 del piso 7 es de \$13.142.508, es decir incluso menos que el total que la administración ilegalmente factura mensualmente a Axa, situación que rompe el equilibrio, atenta contra el derecho de empresa y la igualdad, pues ni la ley ni el reglamento de propiedad horizontal proscriben que en las unidades privadas se ejerza actividades de venta del Soat, pero aun así se impuso una gravosa contribución sin fundamento alguno que discrimina a la demandante por el simple ejercicio de una actividad legal que incluso es obligatoria so pena de las investigaciones y sanciones que puede imponer la Superintendencia Financiera tal como advierte el artículo 192 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y el artículo 9 de la ley 2161 de 2021:

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

En este caso salta a la vista la apariencia de buen derecho porque los hechos de la demanda muestran la vulneración de derechos fundamentales y la ilegalidad de la decisión impugnada, situaciones que tornan razonables las pretensiones, pero además existe un riesgo derivado por el término que pueda durar el proceso, puesto que mientras este transcurre la administración de la PH seguirá facturando la contribución especial a cargo de la demandante, lo que incluso genera el riesgo de ser ejecutada para obtener el pago de dichos valores, además de encontrarse obligada a asumir una decisión completamente al margen de la legalidad.

Estos motivos demuestran que las pretensiones no lucen arbitrarias, sino que se aprecia las ilegalidades reseñadas, por ende, ruego al despacho se acceda al decreto de las medidas cautelares solicitadas.

## II. PRETENSIONES

### Pretensiones principales

**PRIMERA PRINCIPAL:** Que se reconozca los presupuestos de la ineficacia de la decisión adoptada por la Asamblea General de copropietarios del Edificio Santa Mónica Central P.H., en reunión llevada a cabo el día 20 de marzo de 2024 y que consta en el Acta número 019, específicamente la de aprobar el Módulo de Contribución Especial a cargo de la de la oficina 2 piso 7 de la torre 1. Decisión cuyo tenor literal reza: “(...) Se aprobó como anexo al Presupuesto de gastos del año 2024, el **Módulo de Contribución Especial para la Oficina 2 Piso 7** y la Oficina 3 piso 10 de la Torre 1, para cubrir los costos por la contratación de 4 guardas de apoyo y 1 recepcionista destinados exclusivamente para orientar, registrar y anunciar los visitantes de estas oficinas. **El valor mensual por el concepto de Módulo de Contribución Especial a cargo de la Oficina 2 piso 7 es de \$9.931.412** y el valor mensual por el concepto de Módulo de Contribución Especial a cargo de la oficina 3 piso 10 es de \$6.044.991 (...)” (Subraya y negrilla fuera de texto), teniendo en cuenta que no se efectuó la convocatoria a Axa Colpatria Seguros S.A. en calidad de arrendataria de la oficina 2 piso 7, asimismo porque la convocatoria que fue enviada a los propietarios no cumple con las disposiciones del artículo 67 del reglamento de propiedad horizontal.

**SEGUNDA PRINCIPAL:** Consecuencialmente se ordene a la propiedad horizontal Edificio Santa Mónica Central abstenerse de efectuar el cobro a Axa Colpatria Seguros S.A. de la contribución especial que fue aprobada a cargo de la oficina 702 del piso 2.

**TERCERA PRINCIPAL:** En el evento en que Axa Colpatria Seguros S.A. llegare a efectuar a favor de la demandada el pago de la contribución especial que fue aprobada a cargo de la oficina 702 del piso 2 en la reunión ordinaria del 20 de marzo de 2024, se ordene restituir dichos valores con los correspondientes intereses, así como el pago de los perjuicios que dicha medida le pudiera ocasionar.

**CUARTA PRINCIPAL:** Que se condene en costas y agencias en derecho a la demandada.

### Primer grupo de pretensiones subsidiarias:

**PRIMERA SUBSIDIARIA:** Declarar la nulidad absoluta de la decisión adoptada por la Asamblea General de Copropietarios del Edificio Santa Mónica Central en reunión llevada a cabo el día 20 de marzo de 2024 y que consta en el Acta número 019 específicamente la de aprobar el Módulo de Contribución Especial a cargo de la de la oficina 2 piso 7 de la torre 1. Decisión cuyo tenor literal reza: “(...) Se aprobó como anexo al Presupuesto de gastos del año 2024, el **Módulo de Contribución Especial para la Oficina 2 Piso 7** y la Oficina 3 piso 10 de la Torre 1, para cubrir los costos por la contratación de 4 guardas de apoyo y 1 recepcionista destinados exclusivamente para orientar, registrar y anunciar los visitantes de estas oficinas. **El valor mensual por el concepto de Módulo de Contribución Especial a cargo de la Oficina 2 piso 7 es de \$9.931.412** y el valor mensual por el concepto de Módulo de Contribución Especial a cargo de la oficina 3 piso 10 es de \$6.044.991 (...)” (Subraya y negrilla fuera de texto) por no haberse cumplido los requisitos para la convocatoria, no garantizar el derecho de mi representada a ser oída en las decisiones que la puedan afectar tal como se dispuso en la sentencia C-318 de 2002 y porque la decisión viola la ley 675 de 2001 y los estatutos de la copropiedad.

**SEGUNDA SUBSIDIARIA:** Consecuencialmente se ordene a la propiedad horizontal Edificio Santa Mónica Central abstenerse de efectuar el cobro a Axa Colpatria Seguros S.A. de la contribución especial que fue aprobada a cargo de la oficina 702 del piso 2.

**TERCERA SUBSIDIARIA:** En el evento en que Axa Colpatria Seguros S.A. llegare a efectuar a favor de la demandada el pago de la contribución especial que fue aprobada a cargo de la oficina 702 del piso 2 en la

reunión ordinaria del 20 de marzo de 2024, se ordene restituir dichos valores con los correspondientes intereses, así como el pago de los perjuicios que dicha medida le pudiera ocasionar.

### **Segundo grupo de pretensiones subsidiarias:**

**PRIMERA SUBSIDIARIA:** Que se reconozca la inexistencia de la decisión adoptada por la Asamblea General de Copropietarios del Edificio Santa Mónica Central en reunión llevada a cabo el día 20 de marzo de 2024 y que consta en el Acta número 019, específicamente la de aprobar el Módulo de Contribución Especial a cargo de la oficina 2 piso 7 de la torre 1. Decisión cuyo tenor literal reza: “(...) *Se aprobó como anexo al Presupuesto de gastos del año 2024, el Módulo de Contribución Especial para la Oficina 2 Piso 7 y la Oficina 3 piso 10 de la Torre 1, para cubrir los costos por la contratación de 4 guardas de apoyo y 1 recepcionista destinados exclusivamente para orientar, registrar y anunciar los visitantes de estas oficinas. El valor mensual por el concepto de Módulo de Contribución Especial a cargo de la Oficina 2 piso 7 es de \$9.931.412 y el valor mensual por el concepto de Módulo de Contribución Especial a cargo de la oficina 3 piso 10 es de \$6.044.991 (...)*” (Subraya y negrilla fuera de texto) debido a que decisión de la asamblea de la propiedad horizontal estuvo precedida de una convocatoria que no cumple el lleno de los requisitos legales y estatutarios para que las decisiones nazcan a la vida jurídica.

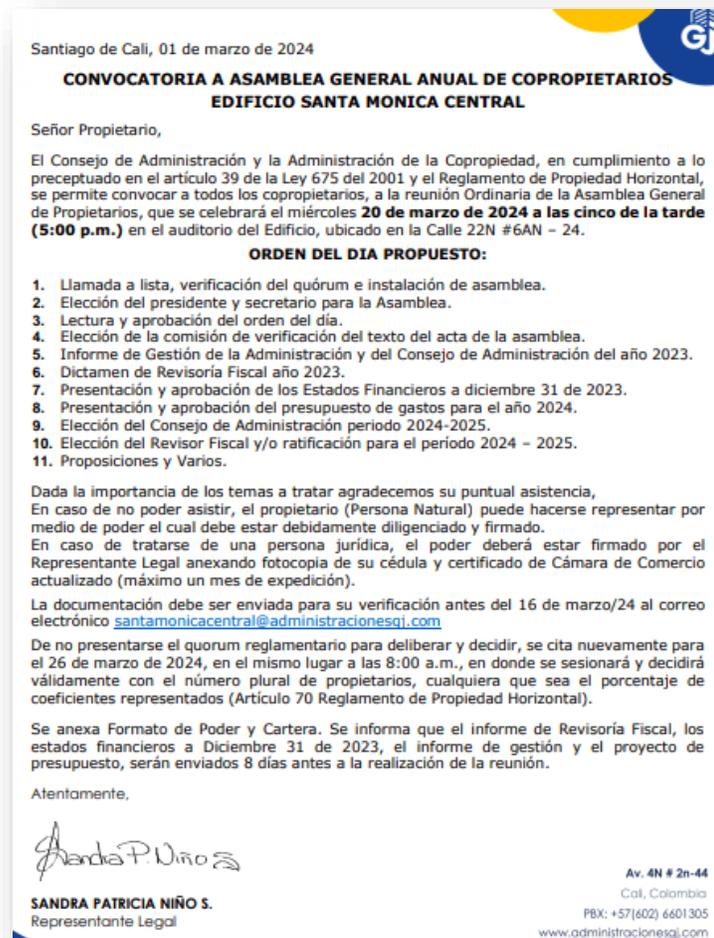
**SEGUNDA SUBSIDIARIA:** Consecuencialmente se ordene a la propiedad horizontal Edificio Santa Mónica Central abstenerse de efectuar el cobro a Axa Colpatria Seguros S.A. de la contribución especial que fue aprobada a cargo de la oficina 702 del piso 2.

**TERCERA SUBSIDIARIA:** En el evento en que Axa Colpatria Seguros S.A. llegare a efectuar a favor de la demandada el pago de la contribución especial que fue aprobada a cargo de la oficina 702 del piso 2 en la reunión ordinaria del 20 de marzo de 2024, se ordene restituir dichos valores con los correspondientes intereses, así como el pago de los perjuicios que dicha medida le pudiera ocasionar.

### **III. FUNDAMENTOS FÁCTICOS**

1. El Edificio Santa Mónica Central ubicado en la calle 22 Norte No. 6 AN – 24 del 7° de la ciudad de Cali se encuentra constituido como propiedad horizontal, tal como consta en la escritura pública número 4.520 de 28 de noviembre de 2008, de la Notaría Trece del Círculo de Cali.
2. Dentro del Edificio Santa Mónica Central se encuentra la oficina 702 del piso 7 o también denominada oficina 2 del piso 7, cuyos propietarios son Ameral SAS y John Bernard Rabab.
3. El 12 de noviembre de 2021 las sociedades Axa Colpatria Seguros S.A. (como arrendatario) y por otro lado Ameral S.A.S. y John Bernard Rabab (como arrendadora) celebraron un contrato de arrendamiento sobre la Oficina 702 que se encuentra ubicada en el piso del Edificio Santa Mónica Central en la ciudad de Cali.
4. Axa Colpatria S.A. como tenedora de la oficina 702 antes referida, se encuentra desarrollando en dicha unidad privada las actividades de comercialización del seguro obligatorio de accidentes de tránsito-Soat, actividad para la cual se encuentra debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. El reglamento de propiedad horizontal no contempla restricciones frente al tipo de actividad comercial permitida en la oficina 702 del piso 7 del Edificio, ni la ley proscribiera la venta de este tipo de seguros en las copropiedades con destinación comercial, por lo que la actividad desarrollada por la demandante se encuentra dentro del marco jurídico.
6. El 22 de septiembre de 2023 la administración de la propiedad horizontal comunicó a Axa Colpatria Seguros S.A. el inicio de un proceso sancionatorio presuntamente por violación al reglamento de propiedad horizontal, a su juicio porque existía un alto tráfico de visitantes en la unidad privada.
7. En aras de mantener relaciones cordiales con la administración de la propiedad horizontal, y pese a que no han existido aglomeraciones, motines o situaciones de riesgo, la demandante, entre otras opciones, decidió utilizar un local externo en el mismo Edificio para efectuar la venta del Soat.
8. La propiedad horizontal nunca impuso sanción alguna a cargo de Axa Colpatria Seguros S.A. por los supuestos hechos de infracción a los estatutos.
9. El miércoles 20 de marzo de 2024 a las cinco de la tarde (5:00 p.m.) se llevó a cabo en las instalaciones del edificio, la reunión ordinaria de la asamblea general de copropietarios.
10. Axa Colpatria Seguros S.A. no fue convocada a la reunión ordinaria mencionada en el numeral anterior, pese a que allí se presentarían y aprobarían decisiones que afectaron a la demandante en su calidad de tenedora de una unidad privada, como se precisará más adelante.

11. Por medio del derecho de petición Axa Colpatria Seguros S.A. solicitó a la administración de la propiedad horizontal que compartiera el documento de la convocatoria realizada y el acta de la reunión. Estos documentos fueron suministrados mediante misiva del 19 de abril de 2024.
12. De los documentos aportados por la administración, se encuentra una citación con fecha del 1 de marzo de 2024, contentiva de la convocatoria a la reunión ordinaria a celebrarse el 20 de marzo de 2024, tal como se muestra:



13. De la revisión de la convocatoria se advierte que no cumplió lo dispuesto en el parágrafo 1 del artículo 67 del reglamento de la propiedad horizontal, que 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)*

14. 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). Como se puede apreciar, la convocatoria del 2 de marzo de 2024 no se realizó como disponen los estatutos.
15. El hecho derivado de la convocatoria sin el cumplimiento de los requisitos estatutarios limitó y/o cercenó el derecho de inspección, toda vez que dichos documentos e información debían estar a disposición para su inspección en las oficinas de la Administración durante todo el plazo que transcurrió entre la fecha de la convocatoria y la de la reunión de la Asamblea General de Copropietarios, durante ocho horas hábiles cada día.
16. La administración del Edificio Santa Mónica Central P.H. tiene conocimiento desde noviembre de 2021 que mi representada es arrendataria y, en consecuencia, tenedora y/o moradora de la unidad privada Oficina 702 del piso 7.

17. En la reunión de la Asamblea General de Copropietarios del 20 de marzo de 2024, la administración de la P.H. sometió a consideración del órgano de administración, la propuesta de aprobar la aplicación del “Módulo de Contribución Especial” que afectaría directamente a mi representada. La propuesta se presentó durante la etapa de proposiciones y varios, en los siguientes términos:

*“Presentación del Presupuesto del Módulo de Contribución Especial que sólo aplica a la oficina 702 piso 7 y a la oficina 1003 piso 10 de la Torre 1: De acuerdo con el artículo 31 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Santa Mónica Central, se presenta a consideración de la Asamblea la aplicación del Módulo de Contribución Especial a la oficina 702 piso 7 y a la oficina 1003 piso 10 de la Torre 1, para la vigencia abril -2024 - abril - 2025:*

*\* Valor mensual por Módulo de Contribución Especial a cargo de la Oficina 702 Piso 7 \$9.931.412*

*Valor mensual por Módulo Contribución Especial a cargo de la Oficina 1003 Piso (sic) \$6.044.991”*

18. Según consta en el acta número 19 del 20 de marzo de 2024, el valor del Módulo de Contribución Especial se divide, así:

CONCEPTO	VALOR MES		VALOR UNITARIO MENSUAL	
<b>CUATRO GUARDAS DE APOYO</b> De Lunes a Viernes de 7 am a 5 p.m.	\$ 13.139.488		\$ 3.284.872	
<b>RECEPCIONISTA</b> De Lunes a Viernes de 7:30 am a 5 p.m.	\$ 2.836.916		\$ 2.836.916	
	OFICINA 702		OFICINA 1003	
AREA M2	254	62,16%	154,89	37,84%
			409,36	100%
COSTO CUATRO GUARDAS MES	\$ 8.167.899,93	\$ 4.971.588,07	\$ 13.139.488	
COSTO RECEPCIONISTA MES	\$ 1.763.512,09	\$ 1.073.403,91	\$ 2.836.916	
TOTAL POR MES	\$ 9.931.412,02	\$ 6.044.991,98	\$ 15.976.404	
4 GUARDAS EXCLUSIVOS VISITANTES SOAT OFICINAS 702 Y 1003 TORRE 1 - Horario de Lunes a Viernes de 7 am a 5 p.m.				
1 RECEPCIONISTA EXCLUSIVO VISITANTES SOAT OFICINAS 702 Y 1003 TORRE 1 - Horario de Lunes a Viernes de 7:30 a.m. a 5:00 p.m.				
VALOR MENSUAL A CARGO DE LA OFICINA 702 \$9.931.412				
VALOR MENSUAL A CARGO DE LA OFICINA 1003 \$6.044.991				

19. Lo anterior implica que a cargo de la unidad privada 702 del piso 7 hay unas expensas ordinarias mensuales por la suma de \$4.270.387 y una contribución especial por valor mensual de \$9.931.412, para un total de \$14.201.799 mensuales, que están siendo facturados a cargo de Axa Colpatría Seguros S.A.

20. 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 efectuó la citación a la arrendataria Axa Colpatría, tal como dispone 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 debió convocar a la demandante a la reunión ordinaria del 20 de marzo de 2024, situación que se desconoció completamente.

21. El artículo 44 de la ley 675 de 2001 dispone que cuando alguno de los propietarios de una unidad privada o también los moradores no propietarios, como se prevé en la sentencia C-318 de 2002, no participen en la reunión, las decisiones serán ineficaces.

22. La consecuencia de que un propietario o morador de una unidad privada no participe en la reunión en la cual la asamblea general de copropietarios adoptó determinada decisión, comporta la ineficacia conforme a la norma transcrita en el numeral anterior. Es decir, la falta de citación a Axa Colpatria Seguros S.A. implicó que aquella no pueda participar en la reunión ordinaria del 20 de marzo de 2024, situación que deriva en la ineficacia de las decisiones aprobadas, especialmente aquella correspondiente a la aprobación de la aplicación de una contribución especial a cargo de la oficina 702 del piso 7.
23. Según información, los dos propietarios de la oficina 702, Ameral S.A.S. y John Bernard Rabab, no fueron citados a la reunión ordinaria del 20 de marzo de 2024, situación que incluso comporta la nulidad de las decisiones ahí adoptadas porque se transgrede el artículo 39 de la ley 765 de 2001 y del artículo 67 de los estatutos de la copropiedad.
24. De acuerdo con el artículo 38 de la ley 675 de 2001 la asamblea general de propietarios tiene como funciones:

*“ARTÍCULO 38. Naturaleza y funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:*

- 1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración.*
- 2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.*
- 3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial.*
- 4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.*
- 5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año.*
- 6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.*
- 7. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.*
- 8. Decidir la reconstrucción del edificio o conjunto, de conformidad con lo previsto en la presente ley.*
- 9. Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.*
- 10. Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica.*
- 11. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley.*
- 12. Las demás funciones fijadas en esta ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal. (...)*”

Ninguna de las funciones previstas en la ley le permite a la asamblea establecer contribuciones especiales a cargo de una o unas determinadas unidades privadas por el solo hecho de estar desarrollando en ellas el objeto social del propietario o tenedor de aquellas. Entonces cuando en la reunión ordinaria del 20 de marzo de 2024 se aprobó la imposición de una contribución especial a cargo de la oficina 702 por el simple hecho de desarrollar en ella una actividad lícita y reglada como la venta del Soat, la asamblea violó el artículo 38 de la ley 675 de 2001 al exceder las facultades que le confiere la norma.

25. El artículo 25 numeral 3 de la ley 675 de 2001 dispone que:

*"Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:*

*(...)*

- 3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de*

acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento. (énfasis propio)

**26.1.** Según el artículo 31 de los estatutos que fue reformado mediante la escritura pública No. 2859 del 27 de diciembre de 2021 de la Notaria 13 de Cali, las expensas comunes en el Edificio Santa Mónica Central se determinan de acuerdo con los módulos de contribución.

EL ARTÍCULO 31, QUEDA ASÍ: -----  
"ARTÍCULO 31. - CONCEPTO DE LOS MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN Y CRITERIOS PARA SU CÁLCULO Y APLICACIÓN. Los Módulos de Contribución son los índices que establecen la participación con la que cada uno de los propietarios de bienes privados del Edificio debe contribuir a las expensas comunes necesarias causadas por la administración de los bienes y servicios comunes. Estos MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN se clasifican en seis (6), a saber: -----

**26.2.** Los módulos de contribución especial que tiene el edificio Santa Mónica se dividen en 6 a saber:

1. MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN DE EXPENSAS COMUNES NECESARIAS GENERALES (PRIMERA TORRE o TORRE I Y SEGUNDA TORRE o TORRE II) -----
2. MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN DE EXPENSAS COMUNES NECESARIAS GENERALES (PRIMERA TORRE o TORRE I) -----
3. MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN EXPENSAS COMUNES NECESARIAS DEL SECTOR OFICINAS (PRIMERA TORRE o TORRE I) -----
4. MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN EXPENSAS COMUNES NECESARIAS DEL SECTOR COMERCIO (PRIMERA TORRE o TORRE I) -----
5. MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN EXPENSAS COMUNES NECESARIAS DE LAS UNIDADES PRIVADAS (SEGUNDA TORRE o TORRE II) -----
6. MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN ESPECIAL. -----

**26.3.** El módulo de contribución de expensas comunes necesarias generales (primera torre o torre I y segunda Torre o torre II) se aplica a la totalidad de las unidades privadas del Edificio y sirve para calcular la proporción con la que cada propietario contribuirá al pago de las expensas comunes necesarias de carácter general tales como los gastos del personal de la oficina de administraciones, la vigilancia de parqueaderos, como se muestra:

1) **MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN DE EXPENSAS COMUNES NECESARIAS, GENERALES (PRIMERA TORRE Y SEGUNDA TORRE O TORRE II):** Se aplica a la totalidad de las unidades privadas del Edificio y sirve para calcular la proporción con la que cada propietario contribuirá al pago de las expensas comunes necesarias de carácter general, tales como: Honorarios o salarios del Administrador, del Revisor Fiscal, del Asesor Jurídico y del personal de la oficina de administración; la contabilidad de la copropiedad; la papelería; los servicios públicos de la oficina de la administración; las primas de seguros obligatorios de la Edificación y el Fondo de Imprevistos; los costos de vigilancia de los parqueaderos; el mantenimiento, reparación y reposición de los siguientes bienes: a) el ascensor N° 4, localizado al lado de la escalera de emergencia; b) el tanque de reserva de agua potable; c) el sistema de bombeo y presión constante; d) el tanque y la red contra incendio; e) el pozo de succión de aguas lluvias con sus bombas; f) el Cuarto de comunicaciones localizado en el segundo piso de la Primera Torre. **PARÁGRAFO:** Dado que la enumeración de los gastos que constituyen el MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN DE EXPENSAS COMUNES NECESARIAS, GENERALES (PRIMERA TORRE Y SEGUNDA TORRE O TORRE II) no es taxativa, para efectos de la elaboración del presupuesto deberán considerarse dentro de este Módulo, los **bienes y servicios comunes que sirvan o beneficien a la totalidad** de las unidades privadas del Edificio, sin importar la Etapa, TORRE o SECTOR al que pertenezcan. -----

**26.4.** El módulo de contribución de expensas comunes necesarias generales (primera torre o torre I) se aplica a la totalidad de las unidades privadas de la primera torre del edificio y sirve para calcular la proporción con la que cada propietario contribuirá al pago de las expensas comunes necesarias de carácter general, lo que incluye entre otros el servicio de vigilancia del primer piso:

**2) MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN DE EXPENSAS COMUNES NECESARIAS GENERALES (PRIMERA TORRE o TORRE I).** Se aplica a la totalidad de las unidades privadas de la primera Torre del Edificio y sirve para calcular la proporción con la que cada propietario contribuirá al pago de las expensas comunes necesarias de carácter general de los bienes ubicados en dicha torre, tales como: el mantenimiento y vigilancia de las zonas comunes del primer piso (excluyendo el hall de ascensores que sirve a las oficinas); el mantenimiento y administración de los parqueaderos, la escalera de emergencia y su sistema de ventilación; los bienes y equipos comunes localizados en los sótanos de la Primera Torre; el mantenimiento, reparación y reposición de la planta eléctrica y de la infraestructura general del sistema de aires acondicionados (torres de enfriamiento, bombas, tubería de conducción, etc.) y el mantenimiento y reparación de las fachadas y cubiertas de la Primera Torre del EDIFICIO. Su cálculo se hizo con base en el área privada de cada unidad de dominio particular o exclusivo. **PARÁGRAFO:** Dado que la enumeración de los gastos que constituyen el MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN DE EXPENSAS COMUNES NECESARIAS GENERALES (PRIMERA TORRE) no es taxativa, para efectos de la elaboración del presupuesto, deberán considerarse dentro de este Módulo, los bienes y servicios comunes que beneficien a la totalidad de las unidades privadas de la Primera Etapa del Edificio, sin importar el sector al que pertenecieran -----

**26.5.** El Módulo 3 de contribución de expensas comunes necesarias del sector oficinas (primera torre o torre I) se aplica a la totalidad de las unidades privadas denominadas oficinas de la primera torre y cubre los gastos entre otros de vigilancia:

**3) MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN EXPENSAS COMUNES NECESARIAS DEL SECTOR OFICINAS (PRIMERA TORRE o TORRE I).** Este Módulo se aplica a la totalidad de las unidades privadas denominadas OFICINAS de la Primera Torre, cubre los gastos específicos de dicha torre, tales como: aseo, vigilancia, servicios públicos y el mantenimiento de bienes, equipos y zonas comunes, destinados a uso de las OFICINAS, tal es el caso de los tres ascensores localizados en esta Torre y de las áreas de circulación que sirven a las oficinas; las áreas de soporte conformadas por salones, depósitos, cocinetas, circulación y baterías de baños de cada piso, siempre y cuando su uso exclusivo no haya sido asignado a una oficina en particular. Cubre también las primas de seguros de los equipos y máquinas comunes cuyo uso exclusivo corresponde al SECTOR DE OFICINAS de dicha Torre. Su cálculo se hizo con base en el área de cada unidad privada. **PARÁGRAFO:** Dado que la enumeración de los gastos que constituyen el MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN EXPENSAS COMUNES NECESARIAS DEL SECTOR OFICINAS (PRIMERA TORRE) no es taxativa, para efectos de la elaboración del presupuesto de gastos de este Módulo, deberán considerarse dentro del mismo, los bienes y servicios comunes que beneficien a la totalidad de las unidades privadas que comprenden el sector Oficinas de la Primera Torre. -----

**26.6.** El módulo 6 correspondiente al módulo de contribución especial no define el sector al que se aplica, es decir si a oficinas o locales, tampoco la ubicación de las unidades, ni mucho menos la actividad que se desarrolle en la unidad privada:

6) **MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN ESPECIAL: MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN ESPECIAL:** Este módulo se aplica a aquellas unidades privadas en las que se llegue a desarrollar actividades que por su naturaleza, condición, volumen, intensidad, cantidad y frecuencia, generen un impacto en la Copropiedad a cualquier nivel, seguridad, logística, aseo, tráfico de visitantes, seguros, que sobrepasen la capacidad instalada del Edificio, en términos de recurso humano, instalaciones, recursos ordinarios, de funcionamiento, operación, sostenimiento y mantenimiento existentes y determinados en el presupuesto anual de ingresos y egresos, o que requieran la implementación, instalación de equipos electrónicos, eléctricos o mecánicos, la ejecución de obras de adecuación en zonas comunes, la instalación o prestación de servicios de administración adicionales, diferentes o complementarios a los que ordinariamente presta el Edificio. El valor de la contribución correspondiente a este Módulo será calculado por el Administrador considerando los servicios, obras y costos adicionales que deban sufragar los propietarios o usuarios de las respectivas unidades privadas, y será presentado como un anexo al presupuesto anual de ingresos y gastos para su aprobación por parte de la Asamblea, bien sea en la sesión anual ordinaria o en una extraordinaria." -----

26. Los módulos de contribución especial de conformidad con el artículo 31<sup>1</sup> de la ley 675 de 2001 tienen razón de ser cuando se trata de edificios de uso comercial o mixto, de tal manera que las expensas comunes necesarias sean sufragadas de acuerdo con los módulos de contribución respectivos, calculados conforme a las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal.
27. Por su parte el artículo 3 de la ley 675 de 2001 contempla la definición de los módulos de contribución e indica que corresponden a los *“índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto.”* Es decir, en los estatutos de la copropiedad debe definirse los sectores que tiene el edificio para así fijar los módulos de contribución, los cuales deben corresponder a los índices de participación porcentual en los que cada propietario de la unidad privada debe concurrir al pago de las expensas causadas.
28. El párrafo del artículo 12 de los estatutos que fue modificado mediante escritura pública No. 2859 del 27 de diciembre de 2021 de la Notaria 13 de Cali dispone que el Edificio se compone de dos sectores: sector oficinas y sector comercio. En la primera etapa el sector oficinas está conformado por 51 unidades privadas distribuidas en los pisos 2 al 12 y el sector comercio que lo conforman 3 locales ubicados en el primer piso y en el mezzanine. En la segunda etapa o torre II, el sector oficinas se compone de 3 unidades privadas distribuidas en los pisos 3,4 y 5 y el sector comercio lo conforman dos locales ubicados en los pisos 1 y 2.

**PARÁGRAFO: SECTORES.** El Edificio está constituido por dos sectores a saber: **SECTOR OFICINAS y SECTOR COMERCIO.** En la Primera Etapa, el **SECTOR OFICINAS** lo conforman Cincuenta y una (51) unidades privadas, distribuidas en los pisos Segundo (2º) al Décimo Segundo (12º) y el **SECTOR COMERCIO** lo conforman tres (3) Locales comerciales, ubicados en el primer piso y en el Mezzanine. -----  
En la Segunda Etapa o **TORRE II**, el **SECTOR OFICINAS** lo conforman tres (3) unidades privadas, distribuidas en los pisos Tercero (3º), Cuarto (4º) y Quinto (5º) y el **SECTOR COMERCIO** lo conforman dos (2) Locales comerciales, distribuidos en los pisos Primero (1º) y Segundo (2º).” -----

29. El artículo 32 del reglamento de la propiedad horizontal Edificio Santa Mónica Central que fue modificado mediante escritura pública No. 2859 del 27 de diciembre de 2021 de la Notaria 13 de Cali

---

<sup>1</sup> **ARTÍCULO 31. Sectores y módulos de contribución.** Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto deberán prever de manera expresa la sectorización de los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas, en razón a su naturaleza, destinación o localización.

Las expensas comunes necesarias relacionadas con estos bienes y servicios en particular estarán a cargo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución respectivos, calculados conforme a las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal.

Los recursos de cada sector de contribución se precisarán dentro del presupuesto anual de edificio o conjunto, conjunto de uso comercial o mixto y solo podrán sufragar las erogaciones inherentes a su destinación específica.

prevé los índices de participación porcentual para los 5 primeros módulos de contribución, veamos un ejemplo:

EL ARTÍCULO 32, QUEDA ASÍ: "ARTÍCULO 32. – PORCENTAJES DE LOS MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN. Los porcentajes de los Módulos de Contribución para el pago de expensas comunes serán los que se indican a continuación, los cuales se calcularon con base en el área privada de cada unidad de dominio particular: —

1. MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN DE EXPENSAS COMUNES NECESARIAS GENERALES (PRIMERA TORRE o TORRE I Y SEGUNDA TORRE o TORRE II). —

PISO/ UNIDAD PRIVADA	PISO 1/ M2.	MEZZANINE/ M2.	ÁREA TOTAL/ M2.	PORCENTAJE/ %
<b>PISO 1</b>				
Local 1	232.58	125.01	357.59	4.1791
Local 2	194.45	92.57	287.05	3.3547
Local 3			150.97	1.7844
<b>PISO 2</b>				
Oficina 1			183.85	2.1720
Oficina 2			191.40	2.2366
Oficina 3			109.58	1.2827
Oficina 4			78.44	0.9187
Oficina 5			54.93	0.6474
<b>PISO 3</b>				
Oficina 1			52.27	0.6109
Oficina 2			52.75	0.6185
Oficina 3			47.33	0.5531
Oficina 4			49.95	0.5838
Oficina 5			106.54	1.2451
Oficina 6			65.94	0.7706
Oficina 7			65.93	0.7705
Oficina 8			65.22	0.7739
Oficina 9			64.93	0.7588
<b>PISO 4</b>				
Oficina 1			52.59	0.6146
Oficina 2			52.75	0.6185
Oficina 3			47.33	0.5531
Oficina 4			49.95	0.5838
Oficina 5			106.54	1.2451
Oficina 6			65.94	0.7706
Oficina 7			65.93	0.7705
Oficina 8			65.22	0.7739
Oficina 9			64.93	0.7588
<b>PISO 5</b>				
Oficina 1			52.59	0.6146
Oficina 2			52.75	0.6185
Oficina 3			47.33	0.5531
Oficina 4			49.95	0.5838
Oficina 5			106.54	1.2451
Oficina 6			65.94	0.7706
Oficina 7			65.93	0.7705
Oficina 8			65.22	0.7739
Oficina 9			64.93	0.7588
<b>PISO 6</b>				
Oficina 1			52.59	0.6146
Oficina 2			52.75	0.6185

Oficina 3		47.33	0.5531
Oficina 4		49.95	0.5838
Oficina 5		106.54	1.2451
Oficina 6		65.94	0.7706
Oficina 7		65.93	0.7705
Oficina 8		65.22	0.7739
Oficina 9		64.93	0.7588
<b>PISO 7</b>			
Oficina 1		222.79	2.5937
Oficina 2		254.47	2.9740
Oficina 3		133.81	1.5638
<b>PISO 8</b>			
Oficina 1		614.65	7.1834
<b>PISO 9</b>			
Oficina 1 A		107.74	1.2590
Oficina 1 B		106.92	1.2729
Oficina 2		269.67	3.1516
Oficina 3		133.81	1.5638
<b>PISO 10</b>			
Oficina 1		106.71	1.2471
Oficina 2		95.39	1.1265
Oficina 3		154.89	1.8102
Oficina 4		66.40	0.7771
Oficina 5		65.49	0.7771
Oficina 6		112.81	1.3184
<b>PISO 11</b>			
Oficina 1		614.65	7.1834
<b>PISO 12</b>			
Oficina 1		121.31	1.4177
Oficina 2		133.46	1.5675
Oficina 3		173.70	2.0300
<b>ETAPA 2</b>			
<b>Piso 1</b>			
Local 1A		180.24	2.1085
<b>Piso 2</b>			
Local 2A		261.32	3.0540
<b>Piso 3</b>			
Oficina 1A		261.32	3.0540
<b>Piso 4</b>			
Oficina 1A		216.06	2.5229
<b>Piso 5</b>			
Oficina 1A		258.60	3.0229
<b>TOTAL</b>		<b>8.596.55</b>	<b>100.0000</b>

30. Aunque los 5 primeros módulos de contribución previstos en los estatutos contemplan el índice porcentual sobre el cual se calculará el porcentaje de participación de cada unidad privada en las expensas comunes, lo cierto es que el módulo 6 relativo al "módulo de contribución especial" no contempla cuales son las unidades privadas a las que se aplicará, ni tampoco el índice porcentual de participación, es decir que la decisión de la asamblea de copropietarios es violatoria del artículo 3 y artículo 25 de la ley de propiedad horizontal, en la medida en que, primero, la finalidad de los módulos es dividir los sectores que tiene el edificio y segundo aquel debe imperiosamente definir cuál es el índice aplicable a cada unidad. Por lo tanto, va en contra de la norma aprobar una contribución especial a la oficina 702 del piso 2 solo por el hecho de comercializar ahí el soat, pues esta unidad no representa un sector diferente a los dos existentes (oficinas y comercio) y el módulo tampoco tiene definido un índice para determinar el valor porcentual de contribución en las expensas.
31. Los módulos de contribución sirven para calcular el valor de las expensas comunes de cada unidad privada en atención a criterios como el piso donde aquella se ubique, teniendo en cuenta si usa o no ascensor, considerando si las unidades tienen acceso exclusivo a unos determinados bienes comunes, para que de esa manera se pueda diferenciar los costos que aplican a unas u a otras unidades, pero el módulo de contribución especial no podía aplicarse a la oficina 702 del piso 7 por el simple hecho de que Axa ejerce las actividades de su objeto social como la venta del Soat.
32. La contribución especial se finca exclusivamente en el hecho de que en la oficina 702 del piso 7 se desarrolla la actividad de venta del soat, situación que a juicio de la administración implica la necesidad de contratar 4 guardas de seguridad y una recepcionista. Sin embargo, estos costos son propios de los gastos comunes y por ende son servicios que ya se incluyen en los módulos de contribución aplicables a la oficina ocupada por Axa Colpatria Seguros S.A.
33. El hecho de aprobar una contribución especial desconoce que los gastos de vigilancia y recepción ya hacen parte de los módulos de expensas comunes necesarias generales y las expensas comunes necesarias del sector oficinas, por lo tanto, aprobar una contribución especial que incluye gastos comunes de seguridad y recepción, implica realizar un doble cobro exclusivamente a cargo de dos unidades, entre ellas la oficina 702 del piso 7.

34. Incluso en la hipótesis de que el estatuto avalara la aprobación de la contribución especial, de todos modos, ese tipo de contribución no está prevista en la ley, es discriminatoria y por lo tanto está viciada de nulidad y sobre esa base no puede crearse contribuciones que estén gravando a un bien privado por el ejercicio de una actividad lícita y que además se trata de un servicio público, de interés general que no puede ser restringido con intereses particulares.
35. La llamada contribución especial que se está imponiendo es violatoria del derecho al ejercicio de la actividad comercial, porque la ley no la prevé, tan es así que esa contribución no se enmarca en los conceptos de expensas ordinarias ni extraordinarias, que son las únicas regladas en la ley de propiedad horizontal, y por lo tanto la asamblea no puede apartarse de la ley para imponer una contribución que lo único que hace es gravar una actividad lícita del sector asegurador, que es tan lícita que no cumplir esa actividad lo hace acreedor de investigaciones, sanciones y multas por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia por expresa disposición del 192 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y el artículo 9 de la ley 2161 de 2021.
36. La llamada contribución especial es producto del capricho de la propiedad horizontal y la asamblea de propietarios no podía aprobar el cobro de un excesivo monto a cargo de la oficina 702 del piso 7, máxime cuando la definición del módulo de contribución especial previsto en los estatutos no define con precisión y claridad las unidades a las que se aplicará y deja en completa discrecionalidad la valoración de los criterios para la imposición de obligaciones pecuniarias que por ley deben estar expresamente reguladas mediante la definición de los índices de participación contenidos en el módulo, como imperativamente obliga los artículos 2 y 25 de la ley 675 de 2001.
37. La aprobación del módulo de contribución especial no tuvo si quiera un estudio previo contundente que permitiera entender la necesidad, pertinencia y legalidad de aquella decisión, pues ninguno de los elementos que se especifican en el artículo 31 de los estatutos fue debidamente motivado. Frente a ellos uno a uno se puede decir que:
- ✓ El concepto "Actividades que, por su naturaleza, condición, volumen, intensidad, cantidad y frecuencia, generen un impacto en la Copropiedad a cualquier nivel": La determinación de qué actividades generan un impacto significativo en la copropiedad no está claramente definida, ya que carece de criterios objetivos que permitan establecer con certeza la magnitud de dicho impacto. El criterio del volumen no se establece con que aspecto está vinculado. Además, no se especifica con qué estándares se comparan las actividades para determinar si su impacto es alto o bajo, dejando esta evaluación a la percepción subjetiva del individuo que la realiza.
  - ✓ Los conceptos "Seguridad, logística, aseo, tráfico de visitantes, seguros": Estos términos son amplios y pueden ser interpretados de manera diferente según quien los aplique, lo que conlleva a decisiones arbitrarias. Además, tampoco se ha probado que las actividades de la demandante estén generando incrementos en las primas de seguro de la copropiedad, tampoco se define que es logística para dichos efectos, por lo que la decisión adoptada luce arbitraria.
  - ✓ "Que sobrepasen la capacidad instalada del Edificio": La definición de qué constituye una sobrecarga en la capacidad del edificio no existe en la ley ni en los estatutos, y por lo tanto es susceptible de interpretaciones diversas que se utilicen de manera unilateral según la conveniencia como se hizo en este evento, con el único fin de gravar el ejercicio de las actividades comerciales de la demandante, que están ligadas con fines de interés general como la expedición de seguros de accidentes de tránsito.
  - ✓ "Recurso humano, instalaciones, recursos ordinarios, de funcionamiento, operación, sostenimiento y mantenimiento existentes y determinados en el presupuesto anual de ingresos y egresos": La evaluación de si los recursos existentes son adecuados o insuficientes puede depender de criterios subjetivos porque no existe en los estatutos una definición de aquellos, pero en todo caso Axa Colpatria lo único que ha realizado es el ejercicio lícito de su actividad aseguradora con fines de interés general, en cuanto el giro de sus negocios incluye la venta del Soat que busca amparar a las víctimas de accidentes de tránsito y que por lo tanto es obligatorio para los usuarios de vehículos automotores y de obligatoria expedición para la aseguradora.
  - ✓ "Implementación, instalación o prestación de servicios de administración adicionales, diferentes o complementarios a los que ordinariamente presta el Edificio": La determinación de qué servicios adicionales son necesarios quedan a la discrecionalidad de la administración, que para el caso concreto se trata de seguridad y recepcionista que son servicios usuales y normales en una copropiedad de las características que nos ocupan. Por lo anterior, cuando estos servicios son para beneficio de todas las unidades privadas no es posible imputar la obligación exclusivamente a una o dos unidades por el hecho de vender el Soat.

- ✓ La disposición consistente en que "El valor de la contribución correspondiente a este Módulo será calculado por el Administrador considerando los servicios, obras y costos adicionales": El cálculo del valor de la contribución queda a la entera discrecionalidad del administrador, quien de manera abusiva pretendió fincarse en la definición del módulo de contribución especial, sin presentar soportes o estudios que lo justifiquen, es decir no hay objetividad en los presupuestos para imponer tal contribución, pues se itera dicha obligación se impuso a cargo de las unidades privadas donde se vende el Soat, es decir se grava una actividad reglada, atentando contra el derecho a la igualdad y la prerrogativa de explotar libremente y en condiciones de igualdad el derecho sobre una unidad privada ubicada en un edificio con destinación comercial.
38. En gracia de discusión la administración no respaldó su propuesta de la aplicación del Módulo de contribución especial con un estudio de mercado ni con un informe sustentado que determinara los criterios para considerar qué actividades generan un impacto significativo en la copropiedad en términos de volumen, intensidad, cantidad y frecuencia. Tampoco se emplearon fórmulas o criterios comparativos para evaluar el tráfico generado por las actividades de otras unidades inmobiliarias en comparación con la de mi representada. De esta manera, la administración no se esforzó por aclarar o definir los conceptos vagos e imprecisos involucrados, lo que inevitablemente condujo a una decisión que, además de privar a mi representada de su derecho a ser escuchada, carece de fundamentos sólidos, por lo que se basa únicamente en el criterio unilateral y subjetivo de la administración.
39. Además, la ley de propiedad horizontal en sus artículos 3, 25 y 31 explica que los módulos de contribución aplican para los propietarios, situación que no puede ser desconocida por los estatutos ni por la asamblea de copropietarios.
40. Contrario a lo anterior, la administración de Santa Mónica Central PH a partir del mes de abril de 2024 empezó a facturar a cargo de Axa Colpatria Seguros S.A. el valor mensual de \$9.931.412,02 por concepto del módulo de contribución especial aprobado en la asamblea del 20 de marzo de 2024. Desconociendo que el reglamento de la propiedad horizontal no faculta a la Asamblea ni a la administración para actuar más allá de lo que la misma ley contempla, es decir, el módulo de contribución especial no está avalado por la ley, no puede ser discriminatorio, no podía aplicarse porque no contiene criterios objetivos para su imputación, tampoco contempla el índice porcentual y las unidades a las que se aplica y NO puede ser atribuido a los tenedores de las unidades privadas.
41. Aunado a todas las ilegalidades enrostradas se resalta que incluso si se pensara que la imposición de la contribución especial es procedente, de todos modos, la decisión está viciada de nulidad por cuanto en la votación se infringió el artículo 46 de la ley 675 de 2001 que exige una decisión con mayoría calificada para aprobar expensas comunes diferentes de las necesarias, veamos:
- “ARTÍCULO 46. Decisiones que exigen mayoría calificada.** Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:
- (...)
3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias. (...)”
42. En el acta de la asamblea del 20 de marzo de 2024 nada se especifica respecto a la mayoría calificada para aprobar dicha contribución.
43. En la reunión ordinaria la asamblea de copropietarios aprobó la imposición de la contribución especial para sufragar gastos de contratación de 4 vigilantes que prestarían el servicio a través de la empresa de vigilancia “Seguridad SJ” pero lo cierto es que según información varios propietarios de unidades privadas del Edificio Santa Mónica son accionistas de dicha sociedad, pero ninguno declaró el evidente conflicto de interés que ello revela, por lo tanto, las decisiones adoptadas por votaciones con este tipo de conflicto de interés también se tornan nulas.

#### **IV. FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

##### **4.1. DE LA LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA.**

Debe indicarse que el inciso 1º del artículo 49 de la Ley 675 de 2001, prevé que el administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.

Sin embargo, la Corte Constitucional al estudiar la exequibilidad de la disposición en comento, determinó que si bien es cierto en principio, la ley de propiedad horizontal no tiene por objeto regular los derechos de copropiedad de quienes no tienen derechos de dominio sobre los bienes comunes, como es,

precisamente, el caso de quienes no son propietarios de bienes privados, si observó que “*quienes residan en el inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal pero no sean propietarios, pueden verse afectados por decisiones adoptadas por la asamblea de copropietarios o por las autoridades internas, casos estos en los cuales no puede privárseles del derecho de elevar peticiones y obtener pronta resolución, como tampoco negárseles la posibilidad de ser oídos antes de que se adopten por quien corresponda las decisiones pertinentes, en cuanto puedan afectarlos, para lo cual podrán actuar directamente o por intermedio de representantes suyos y con sujeción al reglamento de propiedad horizontal que, se repite, no podrá conculcar o hacer nugatorio este derecho.*”<sup>2</sup> (Énfasis propio)

Así las cosas, la propiedad horizontal como cualquier persona está obligada a obrar dentro del marco jurídico, dentro del cual se encuentra el precedente judicial obligatorio contenido en las sentencias de constitucionalidad, es por ello que atendiendo los alcances efectuados por el máximo órgano de cierre en la sentencia C-318 de 2022, la propiedad horizontal debió convocar con sujeción al reglamento de propiedad horizontal, a los moradores u ocupantes no propietarios como Axa Colpatría Seguros S.A., a la reunión ordinaria del 20 de marzo de 2024, máxime cuando la administración iba a proponer la aplicación de módulo de contribución especial cargo de las unidades privadas donde se vende el soat, entre ellas la unidad ocupada por mi representada.

En efecto, como la administración ya conocía que en la reunión ordinaria propondría la imposición de elevadas sumas de dinero a cargo de la unidad ocupada por Axa, sin duda debía garantizarle el derecho a ser escuchada antes de la aprobación de la contribución especial, por el contrario, no efectuó la citación correspondiente, pero si procedió a partir del mes de abril de 2024 a facturar a cargo de la demandante la suma mensual de \$9.931.412.

Por lo anterior, la propiedad horizontal a través de su máximo órgano aprobó una contribución que se está imputando a la compañía que represento, pero obvió que la violación del derecho a ser escuchado compromete la eficacia de las decisiones adoptadas por dicha asamblea, más aún cuando se desatendió el precedente judicial vinculante que se considerada una fuente de derecho que integra la norma constitucional y por lo tanto de obligatorio cumplimiento incluso para los particulares.

De esta forma queda acreditado el interés legítimo que le asiste en el presente proceso a Axa Colpatría Seguros S.A.

#### **4.2. TÉRMINO PARA INSTAURAR LA ACCIÓN DE IMPUGNACIÓN.**

El artículo 382 del Código General del Proceso, consagra que “(...) la demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad.”

Considerando que la reunión de la Asamblea General de Copropietarios del Edificio Santa Mónica Central P.H. en donde se adoptó la decisión impugnada se llevó a cabo el 20 de marzo de 2024, el término para presentar la acción se extiende hasta el 20 de mayo de 2024, inclusive. Por lo anterior esta demanda se presenta en término.

#### **4.3. CAUSALES PARA IMPUGNAR LA DECISIÓN DE LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS.**

El artículo 49 de la Ley 675 de 2001 consagra que la impugnación de las decisiones del máximo órgano de la copropiedad procede cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.

En efecto, la decisión que aquí se impugna (I) debió estar precedida de una convocatoria que cumpliera con todas la previsiones legales y estatutarias aplicables, con observancia específica y estricta de lo dispuesto en el parágrafo 1 del artículo 67 del Reglamento de Propiedad Horizontal, que prevé:

“(...) 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 (...)”

Es decir, la convocatoria debía incluir la disposición expresa respecto a la disposición de que los balances, inventarios, presupuestos de gastos, cuentas y demás documentos y libros contables estarían disponibles para los propietarios para su examen, en las oficinas de la Administración durante ocho horas hábiles cada

---

<sup>2</sup> Corte Constitucional – Sentencia C 318 de 2002. M.P. Alfredo Beltrán Sierra

día. Por el contrario, aunque se itera Axa Colpatria S.A. no fue convocada, se evidencia que el documento de la citación de manera expresa indica lo siguiente:

Se anexa Formato de Poder y Cartera. Se informa 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.

Atentamente,

Es decir, que la posibilidad de inspeccionar los documentos contables no estuvo garantizada con al menos 15 días calendario de anticipación a la reunión del 20 de marzo de 2024, en otras palabras, la convocatoria enviada a los propietarios de las unidades privadas y omitida para Axa, no cumplió con el requisito estatutario previsto para la convocatoria, por ello, la propiedad horizontal violó las reglas para la citación.

Como se pudo observar en la misma convocatoria que aunque no fue enviada a la demandante, 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 o no, 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 la demandante, pues lo cierto es que la contribución aprobada a partir del mes de abril empezó a ser facturada a cargo de la demandante, pero pese a ello, 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.
- (v) El artículo 31 de la ley 675 indica que “Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto deberán prever de manera expresa la sectorización de los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas, en razón a su naturaleza, destinación o localización. Las expensas comunes necesarias relacionadas con estos bienes y servicios en particular estarán a cargo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución respectivos, calculados conforme a las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal.”

A su vez los módulos de contribución de conformidad con el artículo 3 de la mentada ley corresponden a los “Índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto.”

Es decir que los módulos de contribución solo sirven para fijar los índices de participación en que los propietarios contribuirán al pago de las expensas comunes en atención al sector al que pertenezcan, empero en los estatutos de la PH en el artículo 12 que fue modificado mediante

escritura pública No. 2859 del 27 de diciembre de 2021 de la Notaria 13 de Cali, dispone que el Edificio se compone solo de dos sectores: sector oficinas y sector comercio.

El artículo 31 del reglamento que fue modificado por la misma escritura 2859 del 2021 contempla 6 módulos a saber: 1- Módulo de contribución de expensas comunes necesarias generales (primera torre o torre I segunda torre o torre II), 2- módulo de contribución de expensas comunes necesarias generales ç(primera torre o torre I,3- módulo de contribución expensas comunes necesarias del sector oficinas (primera torre o torre I), 4- módulo de contribución expensas comunes necesarias del sector comercio (primera torre o torre I), 5- módulo de contribución expensas comunes necesarias de las unidades privadas (segunda torre o torre II) y 6- módulo de contribución especial.

Los 5 primeros módulos como se ve guardan relación con el sector al que pertenece cada unidad, sin embargo el módulo 6 no define el sector al que aplica, por lo tanto la asamblea de copropietarios no podía aprobarlo para crear arbitrariamente una contribución exclusivamente a cargo de dos oficinas entre ellas la 702 del piso 7 por el simple hecho de vender el soat, puesto que aquella unidad pertenece al sector oficinas y la actividad aseguradora que ahí se desarrolla no constituye un sector distinto, que en todo caso tendría que estar regulado en los estatutos y no lo está.

Por lo anterior luce completamente contrario a la ley la imposición de la contribución especial y además vulnera derechos fundamentales como la igualdad, aunado al hecho de que su aprobación se realizó sin citación de la compañía aseguradora a quien la administración se encuentra cobrando el valor mensual de la ilegal contribución.

- (vi) Incluso el módulo de expensas comunes generales y del sector oficinas ya contempla el costo de vigilancia y recepción, por ende, estos servicios no pueden incluirse en un módulo de contribución especial que grave a la oficina 702 por el simple hecho de desarrollarse en dicha unidad privada la venta de soat, que es una actividad de interés general y sujeta a vigilancia de la Superintendencia Financiera.
- (vii) En gracia de discusión si se pensara que es procedente el cobro de la contribución especial, se pasó por alto que la decisión de aprobar un cobro distinto a las expensas comunes requiere mayoría calificada de al menos el 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio, tal como prevé el artículo 46 de la ley 675 de 2001, empero algunos copropietarios votaron favorablemente sin poner de presente el conflicto de intereses existente, puesto que son accionistas de la empresa de vigilancia "seguridad SJ" que suministraría el servicio de 4 guardas para el edificio con cargo al módulo de contribución especial. Es decir, aprobaron la contribución especial para sufragar contratos que la PH ajustaría con la empresa en donde son accionistas, pero nada de eso se dijo en la reunión del 20 de marzo de 2024 de conformidad con el acta existente, en consecuencia las decisiones votadas con el evidente conflicto de interés se tornan nulas.

#### 4.4. DEL ABUSO DEL DERECHO

El artículo 95 de la Constitución prohíbe el ejercicio abusivo del derecho, señalando que toda persona tiene el deber de "*respetar los derechos ajenos y no abusar de los propios*".

Ahora bien, la Corte Constitucional ha señalado que:

*El abuso del derecho, según lo ha destacado esta Corporación, supone que su titular haga de una facultad o garantía subjetiva un uso contrapuesto a sus fines, a su alcance y a la extensión característica que le permite el sistema. Se presenta cuando en el ejercicio de un derecho subjetivo se desbordan los límites que el ordenamiento le impone a este, con independencia de que con ello ocurra un daño a terceros. Es la conducta de la extralimitación la que define al abuso del derecho, mientras el daño le es meramente accidental.*

*Para identificar este tipo de conductas, el juez en cada caso concreto, debe orientarse a establecer "sobre la base de elementos objetivos demostrados en el proceso, [si de la conducta del titular del derecho, puede] construir su pleno convencimiento de un ejercicio abusivo y malintencionado de un derecho determinado", que por lo general será el que trascienda el marco y la finalidad que el Constituyente y el Legislador le han otorgado a una facultad individual.*

*(...) cuando en principio la conducta es legítima porque está amparada por una regla que habilita al sujeto a actuar como lo hace, a la luz de un ejercicio hermenéutico que trasciende la disposición normativa singularmente considerada y bajo una óptica sistémica del ordenamiento, se llega a la conclusión opuesta.*

*(...)*

*Por lo general surge a través de una interpretación aislada de una regla, que sacada del contexto normativo del que hace parte, produce una ventaja irrazonable para quien busca su*

*aplicación y, al mismo tiempo, una desventaja para otros”<sup>3</sup>*

Cuando la Asamblea General de copropietarios aprobó la aplicación del módulo de contribución especial sin duda actuó de manera abusiva, pues no existe fundamento alguno que conlleve a determinar la supuesta necesidad de la medida, no existe un estudio detallado del supuesto impacto que ha generado la venta del SOAT en la oficina ocupada por Axa Colpatria, no existe un estudio detallado sobre la concurrencia de los usuarios que acuden exclusivamente a la oficina 702 y aquellos que acuden a otras unidades privadas, entre ellos la oficina de otra aseguradora que también vende el SOAT. Es decir, la decisión fue aprobada bajo un criterio netamente subjetivo y arbitrario que terminó gravando una actividad lícita de comercialización de este tipo de seguro, es decir se está discriminando por el uso legítimo del bien.

#### **4.5. VIOLACIÓN DE LOS DERECHOS FUNDAMENTALES QUE COMPORTA LA DECISIÓN IMPUGNADA**

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.

No puede perderse de vista que el Edificio Santa Mónica tiene un uso comercial, dividido en locales y oficinas, por ende, la concurrencia de clientes a dichos establecimientos no puede ser un factor para definir contribuciones adicionales a las expensas ordinarias comunes, toda vez que, en efecto el uso de la copropiedad es atractivo para el comerciante por el hecho de tener un espacio donde concurre la clientela, de lo contrario, la misma destinación del edificio pierde su razón de ser.

- 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.
- Respecto a la violación del interés general: La decisión de aprobar una contribución especial va en contravía del interés que reviste para la sociedad la imperiosa necesidad de adquirir una póliza de seguro obligatorio de accidentes de tránsito, pues por un lado es una obligación para aquellos ciudadanos que ejerzan la conducción de vehículos automotores en el territorio nacional y por otro existe una obligación para los aseguradores, habilitados en ese ramo, de expedir sin restricción alguna el Soat a quien lo solicite.

El Soat es un seguro de gran relevancia desde su creación en los años ochenta, cuando por primera vez se contempló en el extinto código nacional de tránsito terrestre (Ley 33 de 1986) distinguiendo la obligatoriedad en doble vía, por un lado, para el consumidor y usuario de vehículos automotores y por el otro respecto a las aseguradoras, no por ello en el artículo 116 del mentado Código se introdujo una modificación al artículo 260 del Decreto ley 1344 de 1980 que señaló *“Las compañías de seguros establecidas en el país y que tengan*

---

<sup>3</sup> Corte Constitucional, Sentencia SU631-17

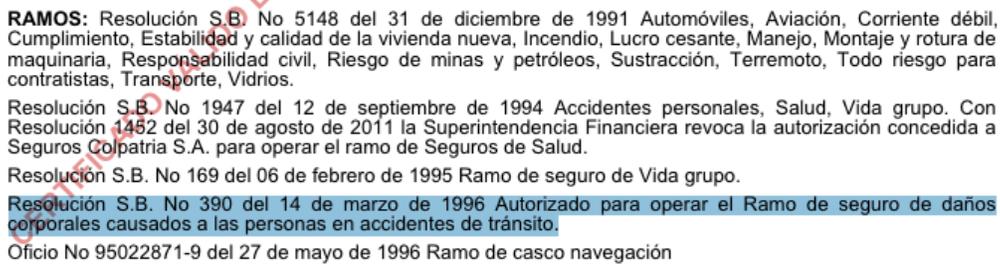
autorización para operar en el ramo de automóviles, están obligadas a otorgar el seguro establecido en el artículo anterior.”

Posteriormente se expedieron los decretos regulatorios y el seguro empezó a operar el 1 abril de 1988, desde ese momento el Soat reviste interés social por las coberturas que otorga para las personas involucradas en accidentes de tránsito, tales como gastos médicos e indemnizaciones por muerte e invalidez al margen de la responsabilidad o no de la víctima.

Posteriormente con la expedición del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero se siguió sosteniendo la premisa de la obligatoriedad de la expedición del seguro, pues al tenor del artículo 192 del Estatuto se indicó:

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

En esta línea, se debe destacar que la obligatoriedad en la expedición del Soat le es oponible a Axa Colpatria Seguros S.A., quien se encuentra debidamente habilitada para operar el ramo, tal como se extrae del certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, como se resalta en el siguiente apartado:



**RAMOS:** Resolución S.B. No 5148 del 31 de diciembre de 1991 Automóviles, Aviación, Corriente débil, Cumplimiento, Estabilidad y calidad de la vivienda nueva, Incendio, Lucro cesante, Manejo, Montaje y rotura de maquinaria, Responsabilidad civil, Riesgo de minas y petróleos, Sustracción, Terremoto, Todo riesgo para contratistas, Transporte, Vidrios.

Resolución S.B. No 1947 del 12 de septiembre de 1994 Accidentes personales, Salud, Vida grupo. Con Resolución 1452 del 30 de agosto de 2011 la Superintendencia Financiera revoca la autorización concedida a Seguros Colpatria S.A. para operar el ramo de Seguros de Salud.

Resolución S.B. No 169 del 06 de febrero de 1995 Ramo de seguro de Vida grupo.

Resolución S.B. No 390 del 14 de marzo de 1996 Autorizado para operar el Ramo de seguro de daños corporales causados a las personas en accidentes de tránsito.

Oficio No 95022871-9 del 27 de mayo de 1996 Ramo de casco navegación

Entonces lo anterior implica que Axa está autorizada para la venta del seguro SOAT, de tal suerte que como autorizada para dicha venta utiliza la oficina 702 del piso 7 del Edificio Santa Mónica Central, pues como arrendataria de dicha unidad privada, destina el bien para el desarrollo de las actividades propias de su objeto social, por ende, a la propiedad horizontal no le estaba permitido aprobar una contribución que grava la venta de dicho seguro y mucho menos podía desconocer el interés general y las norma de carácter imperativo como el artículo 9 de la Ley 2161 de 2021, que dispone:

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

En otras palabras, la decisión adoptada en la reunión ordinaria del 20 de marzo de 2024 desconoce que la actividad aseguradora, específicamente la venta de Soat no puede ser limitada o gravada, toda vez que reviste interés para toda la comunidad y por ende, la discriminación, e imposición de la contribución especial mensual termina haciendo gravosa la actividad lícita de venta del Soat.

## V. JURAMENTO ESTIMATORIO

De conformidad con el artículo 206 del CGP el juramento estimatorio tiene lugar en el evento de solicitar el pago de frutos o mejoras, indemnizaciones, compensaciones deberá estimar tal pretensión bajo juramento, empero en el proceso de impugnación no existe de manera concreta el pago de una cifra de dinero, sino el reconocimiento de los presupuestos de la ineficacia, o de manera subsidiaria la nulidad o inexistencia de las decisiones adoptadas por la asamblea general de copropietarios.

Empero, como la decisión impugnada comporta erogaciones económicas en cabeza de la demandante, de todas maneras de debe considerar que si en el curso del proceso mi mandate se ve obligada a pagar el valor de la contribución especial aprobada en la reunión del 20 de marzo de 2024, ante la prosperidad de las pretensiones de la demanda la propiedad horizontal Edificio Santa Mónica debe ser obligada a la restitución de dichos pagos junto con sus intereses, así como al pago de los perjuicios que ello llegue a ocasionar. Pues se precisa que a la

fecha de presentación de la demanda el valor de la contribución especial de los meses de abril y mayo no se han cancelado por lo que no es posible estimar dichos valores bajo juramento.

## **VI. COMPETENCIA, PROCEDIMIENTO Y CUANTÍA**

Es usted Señor Juez competente para conocer de la presente acción según lo dispuesto por el numeral 8 del artículo 20 del C.G.P., y el procedimiento y las reglas que se deberán seguir serán las del especial consagrado en el artículo 382 del mismo estatuto procesal. El presente proceso no tiene cuantía.

## **VII. MEDIOS DE PRUEBA**

### **1. DOCUMENTALES**

- 1.1.** 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
- 1.2.** 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.
- 1.3.** Certificado de libertad y tradición de la oficina 702 piso 7 del Edificio Santa Mónica.
- 1.4.** Contrato de arrendamiento SG-170-2021 celebrado entre Axa Colpatria Seguros S.A. y Ameral S.A.S.
- 1.5.** Certificado de existencia y representación de Ameral S.A.S.
- 1.6.** Documento con consecutivo ESMC-ATC-075-2023 del 22 de septiembre de 2023 por medio del cual se informa a Axa el inicio de un trámite sancionatorio.
- 1.7.** 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.
- 1.8.** Documento de la convocatoria a la asamblea general de copropietarios.
- 1.9.** Acta No. 019 de 2024 correspondiente a la asamblea general de copropietarios.
- 1.10.** 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.
- 1.11.** Informe cambio empresa de seguridad.
- 1.12.** Certificado de existencia y representación legal de SJ Seguridad Privada

### **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, la facturación de la contribución especial que se ha efectuado desde el mes de abril de 2024, y en general, frente a todos los argumentos de hecho y de derecho expuestos en este escrito.

### **3. DECLARACIÓN DE PARTE**

En virtud de lo establecido en el artículo 198 del C.G.P., solicito se decrete la declaración de parte del representante legal de Axa Colpatria Seguros S.A., a fin de que sea interrogado sobre los hechos relacionados con el proceso. Especialmente sobre la comunicación del inicio del proceso sancionatorio por parte de la PH, las medidas adoptadas por la compañía, 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 702 del piso 7 y el valor de los rubros que mensualmente está facturando la PH a cargo de la aseguradora.

### **4. TESTIMONIALES**

- Ordénesse la comparecencia del Dr. Wilson Gordon quien en calidad de gerente de la sucursal Cali de Axa Colpatria Seguros S.A. declarará sobre el inicio del proceso sancionatorio por parte de la PH, las medidas adoptadas por la compañía, 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 702 del piso 7 y el valor de los rubros que mensualmente está facturando la PH a cargo de la aseguradora. El testigo podrá ser citado a través del correo electrónico [wilson.gordon@axacolpatria.co](mailto:wilson.gordon@axacolpatria.co)

- Ordénese la comparecencia de la Dra. Paula Marcela Moreno quien en calidad de funcionaria de Axa Colpatria Seguros S.A. declarará sobre el inicio del proceso sancionatorio por parte de la PH, las medidas adoptadas por la compañía, 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 702 del piso 7 y el valor de los rubros que mensualmente está facturando la PH a cargo de la aseguradora. El testigo podrá ser citado a través del correo electrónico [wilson.gordon@axacolpatria.co](mailto:wilson.gordon@axacolpatria.co)
- Ordénese la comparecencia del señor Carlos Alberto Caicedo o quien haga las veces de representante legal de Ameral S.A.S sociedad copropietaria y arrendadora de la unidad privada oficina 702 del piso 2 del Edificio Santa Mónica quien declarará sobre la falta de su 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 702 del piso 7 y el conflicto de interés derivado de la votación en la reunión ordinaria del 20 de marzo de 2024 derivado del hecho de que algunos copropietarios del Edificio son accionistas de la empresa de vigilancia SJ seguridad Ltda, que actualmente presta el servicio a la PH, incluido el pago del servicio de 4 guardas de seguridad que se pagaría con la contribución especial aprobada por asamblea y aquí impugnada . El testigo podrá ser citado a través del correo electrónico [auxcontable@estrumetal.com](mailto:auxcontable@estrumetal.com)
- 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](mailto:santamonicacentral@administracionesgj.com) o al correo [ger.fin@administracionesgj.com](mailto: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](mailto:santamonicacentral@administracionesgj.com) o al correo [ger.fin@administracionesgj.com](mailto:ger.fin@administracionesgj.com)
- Ordénese la comparecencia de la señora Sandra Milena Vivas en su calidad de representante legal delegada 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, que informe las razones de carácter técnico que llevaron a formular la propuesta de aplicación del módulo de contribución especial, que informe sobre la falta de notificación a Axa Colpatria S.A. a la asamblea del 20 de marzo de 2024, la falta de disposición de los estados financieros y demás documentos contables con 15 días de antelación a la reunión ordinaria . El testigo podrá ser citado a través del correo electrónico de la propiedad horizontal [admonsantamonica@administracionesgj.com](mailto:admonsantamonica@administracionesgj.com) y [santamonicacentral@administracionesgj.com](mailto:santamonicacentral@administracionesgj.com)
- Ordénese la comparecencia del señor Wilfredo Vargas Cedeño o quien haga las veces de representante legal delegada de SJ Seguridad Ltda a fin de que relate al despacho todo aquello y le conste acerca de la relación existente entre los socios de dicha persona jurídica y la PH, el conflicto de interés existente para suscribir el contrato de seguridad entre Santa Mónica Central PH y la sociedad de vigilancia, el valor pagado por la prestación del servicio de 4 guardas a partir del 1 de abril de 2024, y en general todo sobre el desarrollo de la relación comercial entre SJ seguridad y la PH. El testigo podrá ser citado a través del correo electrónico [administracion@sjsp.com.co](mailto:administracion@sjsp.com.co)

## VIII. ANEXOS

- Todos los documentos relacionados en el acápite de pruebas
- Poder especial que me faculta para actuar.

- Certificado de existencia y representación legal de Axa Colpatria Seguros S.A. expedido por la cámara de comercio.
- Certificado de existencia y representación legal de Axa Colpatria Seguros S.A. expedido por la Superintendencia Financiera.
- Certificado de existencia y representación legal del Edificio Santa Mónica PH
- Certificado de existencia y representación legal de sociedad Administraciones GJ Ltda

#### **IX. NOTIFICACIONES**

- 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](mailto:notificacionesjudiciales@axacolpatria.co)
- Santa Mónica Central PH en la dirección Avenida 6 A Norte No. 22N-30 de la ciudad de Cali y en las direcciones electrónicas [admonsantamonica@administracionesgj.com](mailto:admonsantamonica@administracionesgj.com). Y [santamonicacentral@administracionesgj.com](mailto:santamonicacentral@administracionesgj.com) Manifiesto bajo juramento que el correo electrónico se obtuvo por ser aquel del cual la administración remitió la comunicación respecto a la aprobación de la contribución especial.
- La suscrita apoderada de la parte demandante, en la dirección electrónica [camilaortiz2797@gmail.com](mailto:camilaortiz2797@gmail.com) [natagomez@gmail.com](mailto:natagomez@gmail.com) y [notificacionesjuvarias@hotmail.com](mailto:notificacionesjuvarias@hotmail.com)

Cordialmente,

**MARIA CAMILA AGUDELO ORTIZ**

C.C. No. 1.016.094.369 de Bogotá D.C.

T.P. No. 347.291 del C.S.J.