**NOMBRE ABOGADO:** GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA

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

**ASEGURADO**: N/A

**No. PÓLIZA: N/A**

**SUCURSAL PÓLIZA:** N/A

##### **VIGENCIA PÓLIZA:** N/A

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

# **VALOR ASEGURADO:** N/A

**OBJETO PÓLIZA**: N/A

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

## INSTANCIA DEL PROCESO: PRELIMINAR

## FECHA DEL SINIESTRO: N/A

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

**DEMANDADO:** EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL PH

**LLAMADA EN GARANTÍA:** NO APLICA

**RESUMEN DE LA CONTINGENCIA:**

1. Compañía Mundial de Seguros S.A. es copropietaria del Edificio Santa Mónica Central PH, en razón a la propiedad que ostenta sobre la oficina número 1003.
2. El día 1 de septiembre de 2023 la administradora de la propiedad horizontal informó a la Compañía sobre la imposición de una multa por $10.651.70 debido a presuntas infracciones al reglamento de propiedad horizontal durante 11 días del mes de agosto de 2023
3. Previo a la imposición de dicha multa no se llevó a cabo el trámite sancionatorio previsto en el reglamento de propiedad horizontal. Sin embargo, la administración informa que impone la multa estando avalada por la Resolución del 28 de septiembre de 2022 emitida por el Consejo de Administración que sancionó por los mismos hechos.
4. Se encuentra que los hechos investigados en el año 2022 y los hechos objeto de multa en el año 2023 únicamente guardan relación frente a la aglomeración de personas a las afueras de la oficina 1003 del Edificio Santa Mónica. Pese a ello, en las multas por presuntas infracciones

del año 2023 se reprocha la presencia de personas de alto perfil, estacionamiento de vehículos a las afueras del Edificio y el no acatamiento de las recomendaciones de los usuarios a las directrices del personal de vigilancia, es decir hechos diferentes por los que Mundial no tuvo oportunidad de defenderse.

**PRETENSIONES:** Las pretensiones de la demanda van encaminadas a la declaratoria de la nulidad de las multas comunicadas el 1 de septiembre de 2023 por presuntos incumplimientos de obligaciones no pecuniarias por parte de la Compañía Mundial de Seguros S.A. durante 11 días del mes de agosto de 2023 y subsidiariamente la revocatoria de aquellas multas.

**VALOR CONTINGENCIA: $10.651.750**

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

xx

PROBABLE EVENTUAL REMOTA

**CALIFICACION MOTIVOS:**

La contingencia se califica como eventual ya que dependerá del criterio del árbitro determinar si las multas notificadas el 1 de septiembre de 2023 pueden considerarse avaladas por la Resolución del 28 de septiembre de 2022 y proporcionales respecto a los derechos que le asisten a la Compañía.

En primera medida debe considerarse que la demanda que busca impugnar las multas comunicadas el 1 de septiembre de 2023 se propuso de manera oportuna antes de cumplirse el mes de caducidad desde el acto de notificación de la sanción impuesta. En ese sentido se encuentra que las multas impugnadas no cumplieron el trámite sancionatorio regulado en el artículo 58 del Reglamento de Propiedad Horizontal, es decir un requerimiento previo, descargos, práctica de pruebas, decisión y posibilidad de recurrir. Así las cosas, se evidencia que (i) las multas por presuntas infracciones cometidas en el mes de agosto de 2023 no podrían imponerse sin un trámite sancionatorio previo, (ii) los hechos por los que presuntamente se ha incumplido el reglamento de propiedad horizontal no se encuentran tipificados conforme al artículo 52 del Reglamento, (iii) la propiedad horizontal no podría imponer multas por hechos del mes de agosto de 2023 que se apoyan en situaciones fácticas diferentes a las reprochadas en la Resolución del 28 de septiembre de 2022 y (iv) las sanciones no pueden desconocer el derecho de propiedad, ejercicio del comercio y las normas imperativas para la compañía de seguros como la obligación de expedir el SOAT a todos los usuarios que lo soliciten, so pena de sanciones administrativas por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

En esta medida es claro que aunque los hechos por los que se impone las multas en el año 2023 son diferentes a los sancionados en el año 2022 y que solo se reitera el hecho de la aglomeración de personas a las afueras de la propiedad horizontal, lo cierto es que dependerá del criterio del árbitro considerar si el alcance del numeral 2 del artículo 59 de la ley 674 de 2001 avala la imposición de multas de manera sucesiva para el caso concreto, considerando que se reprochan nuevos hechos y cuando las presuntas infracciones del año 2022 por los que se expidió la resolución del 28 de septiembre de 2022 ya se habían superado. De tal suerte que, las nuevas infracciones del mes de agosto de 2023 son hechos nuevos y ajenos al proceso sancionatorio del año 2022, pero además dependerá del criterio del árbitro ponderar si las sanciones son proporcionales y pueden coexistir con los derechos de propiedad, y explotación económica que se encuentran en juego, así como el deber de cumplir normas imperativas como la venta del SOAT.

Todo lo anterior sin perjuicio del carácter contingente del proceso.

**HONORARIOS PROPUESTOS POR EL ABOGADO**

Considerando que en este proceso la Compañía Mundial de Seguros S.A. actúa como demandante, y dada la naturaleza del asunto, técnicamente no se persigue ninguna suma de dinero a favor de la compañía. Toda vez que la pretensión va dirigida a la declaratoria de nulidad de las multas impuestas por la Propiedad horizontal Santa Mónica, las cuales ascienden a $10.651.750, debido a presuntas infracciones al reglamento de propiedad horizontal por 11 días del mes de agosto de 2023.

Luego, en caso de que se nieguen las pretensiones de la demanda, la consecuencia sería que la compañía debe pagar la sanción por $10.651.750 considerando esta suma la exposición de la compañía (más las costas) y por ende la cuantía referenciada.



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

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA

Abogado Externo