

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

SALA CIVIL – FAMILIA

Bogotá D.C., diciembre dieciséis de dos mil veintidós.

Magistrado Ponente	: JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS
Radicación	: 25286-31-03-001-2020-00254-01
Aprobado	: Sala No. 35 del 24 de noviembre de 2022

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la demandada, contra la sentencia proferida el 1º de abril de 2022, por el juzgado civil del circuito de Funza.

ANTECEDENTES

1. Angela Martínez López, como propietaria del local 8 del conjunto residencial Attalea Club Residencial PH y en su calidad de abogada, demanda en causa propia a la copropiedad impugnando el Acta de Asamblea general celebrada el 22 de septiembre de 2018, pretendiendo se declare su nulidad, por haberse incurrido en graves omisiones que impiden su ejecución.

Relata que Attalea Club Residencial PH tiene un reglamento de copropiedad recogido en escritura pública 4065 del 1 de octubre de 2015 reformado por escritura 1272 del 19 de abril de 2016 y adicionado por escritura 3117 del 3 de agosto de 2016 actos notariales emitidos en la notaría primera del círculo notarial de Bogotá, documentos en que se establecieron los coeficientes de propiedad horizontal para apartamentos y locales, por tratarse de una copropiedad mixta, como dos módulos de contribución.

Que como en la copropiedad existen bienes y servicios comunes a los locales y las viviendas, su costo debe ser asumido por todos los propietarios de acuerdo con los coeficientes establecidos en el reglamento; y a su vez como hay servicios con destinación específica a vivienda, de uso y goce restringido a propietarios de locales, como la piscina, el gimnasio, los ascensores, el cubrimiento de dichos gastos, mantenimiento y operación, debe hacerse a partir de la aplicación del módulo de contribución de vivienda.

En el año 2018 cuando se emitió el acta demandada no existía ningún bien o servicio exclusivo del área de locales, lo que hace inaplicable un módulo de contribución de comercio pues no existen gastos inherentes a la destinación específica de comercio, como exige la ley.

Que en el reglamento de la copropiedad se establece un módulo de contribución para las viviendas, calculado de conformidad con el área privada de cada unidad dividida por el área total privada del sector de vivienda, tomándose en consideración el área privada construida y el área libre de cada zona ponderada en una quinta parte de su área; y para el comercio el módulo de contribución es el índice que establece la participación porcentual que debe pagar el sector de comercio en tanto conserve el uso, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda al comercio y que se precisarán dentro del presupuesto anual del conjunto. El módulo de contribución ha sido calculado de conformidad con el área privada de cada unidad privada de comercio dividida por el área total privada del sector comercio.

Que en respuesta a un derecho de petición que presentó ante la copropiedad, se le informó que no existe en Attalea Club Residencial PH ningún bien común del cual no puedan hacer uso todos los propietarios de unidades privadas y/o sea de uso exclusivo de los locales comerciales, y que ello refrenda que no es procedente el cobro por vía de módulos de contribución.

Pero en asamblea de copropietarios del 22 de septiembre de 2018 se aprobó que los locales debían pagar expensas ordinarias por un valor superior al coeficiente fijado en el reglamento de propiedad horizontal, bajo el argumento de que aquellos producen dinero y los apartamentos no.

Que el sistema de cálculo usado por la administradora y el consejo de administración, aprobado por la asamblea general de propietarios en el acta atacada consistió en dividir el presupuesto en 10 partes, tras considerar las nueve torres de apartamentos y una zona de locales, que a los propietarios de locales les asignaron los costos similares a los de una torre, desconociendo la ley 675 de 2001, y ahora los propietarios de locales deben asumir hasta el 20% de algunos gastos en tanto que los apartamentos asumen el 80% pese a que los coeficientes establecidos en el reglamento de propiedad horizontal son de 98.72% para vivienda y 1.28% para locales.

2. Trámite.

La demanda luego de subsanada, se admitió con auto de marzo 4 de 2019 que dispuso su notificación al extremo demandado¹. La Copropiedad a través de su representante legal contestó oponiéndose a las pretensiones, adujo que es el conjunto de uso mixto que cumple con lo establecido en los artículos 26 y 31 de la ley 675 de 2001, si bien a los locales no les corresponde asumir el gasto de bienes y servicios de la piscina, el gimnasio, los ascensores, los salones sociales y otros, debido a que así se estableció en el reglamento de propiedad horizontal, pues tampoco se les permite el acceso, fue necesario establecer una tabla de coeficientes independiente para los locales que permite determinar de una manera más clara el porcentaje que les corresponde pagar por expensas, que fue el máximo órgano de la copropiedad quien aprobó el presupuesto y la forma como se deben cobrar las expensas a cada uno de los inmuebles que integran la copropiedad, por tanto, no es cierto que se cobraron valores superiores.

Excepcionó de forma previa falta de jurisdicción o competencia que al prosperar condujo a que la competencia se radicara en el juzgado civil del circuito de Funza, quien continuó con el trámite luego de contestada la demanda. Adelantada las audiencias de los artículos 372 y 373 del C.G.P., practicadas las pruebas se corrió traslado para alegar de conclusión y dictó la sentencia de instancia.

3. La sentencia apelada.

Luego de referir a los parámetros que estableció la Ley 675 de 2001 para la contribución de los propietarios de bienes privados respecto de las expensas comunes, resaltó lo dispuesto en su artículo 31 para señalar 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 de 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 del edificio o conjunto de uso comercial o mixto y sólo podrán sufragar las erogaciones inherentes a su destinación específica”, cuyo incumplimiento haría incurrir en nulidad las disposiciones contrarias.

Para seguidamente precisar que revisado el reglamento de propiedad horizontal y en especial su artículo 49 se tiene que allí se estipuló que los coeficientes de copropiedad establecerían la participación porcentual de cada uno de los copropietarios de dominio particular o comercial frente al edificio y de igual manera que frente a los módulos de contribución de comercio se indicó que es el índice que establece la participación porcentual que debe pagar el sector de comercio en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponde al comercio, y que se precisaran dentro del presupuesto del conjunto.

¹ Cuaderno Principal. 02 Cuaderno Principal

Que de las pruebas recopiladas, particularmente la respuesta al derecho de petición que presentara la actora ante la copropiedad y la declaración de la administradora del conjunto se evidenciaba que para el sector en donde se ubican los locales comerciales no existen bienes y servicios de uso exclusivo para esos locales y por ello resultaba ilegal el cobro la cuota por concepto de expensas ordinarias aplicando los módulos de contribución de comercio, pues al no existir bienes de uso exclusivo para ese sector lo propio era, conforme a la ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal, fijar la cuota conforme los coeficiente estipulados en el respectivo reglamento que rige a la copropiedad.

Expuso entonces que el acta atacada daba cuenta de que la cuota aprobada en la asamblea del 22 de septiembre de 2018, no se fijó atendiendo a los coeficientes estipulados en el reglamento de propiedad horizontal “que la lectura del acta en especial la proposición número 8 y conforme a los valores que aparecen relación en la tabla contenida respuesta dada el día 20 de octubre de 2018 al derecho de petición que formuló aquí demandada vista folios 10 a 12 cuaderno principal, se evidencia que los valores allí aprobados no se ajustan a lo estipulado en el reglamento de propiedad horizontal, es más, en los considerandos del acto objeto de nulidad en su numeral octavo se demostró que la cuota se calculó por décimas partes, tratando de llenar el vacío del reglamento que no tiene la ponderación de los gastos del sector comercial respecto al sector residencial, por tanto ante el vacío que el mismo conjunto está reconociendo que tiene reglamento de propiedad horizontal no puede ser atribuible o achacable a los propietarios de dichas unidades”.

Concluyó que la asamblea realizada el 22 de septiembre de 2018, no se ajustó a la normatividad que rige la copropiedad y se imponía la declaratoria de nulidad.

4. La apelación.

La copropiedad apela, señala que si bien los coeficientes corresponden a los mencionados en la sentencia no se consideró la forma como se hizo la liquidación de las expensas debido a los servicios que se le vienen prestando a estas áreas de los locales, y que si se aplicarán únicamente los coeficientes en la copropiedad sería muy oneroso para ella seguir prestando por una contribución muy pequeña que estarían pagando los locales los servicios que se le prestan; que en el reglamento sí se estableció que debería de aplicarse unos porcentajes de acuerdo a los servicios que se le vienen prestando a estos locales.

En esta instancia agregó que para establecer el cobro de las expensas ordinarias y extraordinarias, existen tres tablas, la primera que se determinó conforme a las áreas privadas existentes y aplica especialmente para el quorum de asamblea y decisiones; la segunda que corresponde a los bienes privados construidos de uso residencial y la tercera de los bienes privados construidos de uso comercial, que se denominó de contribución, pero se le puede llamar de otra forma.

Precisa que el conjunto fue entregado a los propietarios en el año 2017 y como no existía ni claridad ni conocimiento de la forma de cobrar las expensas y los locales fueron los últimos en construirse, una vez en entregados se improvisó un poco en el cobro de las expensas para el mantenimiento de la copropiedad; pero a finales del 2018, después de la asamblea de propietarios, se estableció que la mejor forma de cobrarles expensas era determinando una tabla de gastos fijos, de acuerdo a los servicios que se le prestaban conforme lo determina el artículo 89 del reglamento de propiedad horizontal.

Y en la asamblea cuestionada se explica que el cálculo de los gastos de los locales se realizó teniendo en cuenta lo que les corresponde objetivamente, que se calculó por decimas partes tratando de llenar el vacío del reglamento que no tiene la ponderación de los gastos del sector comercial respecto del sector residencial.

Pues los coeficientes establecidos en el reglamento de propiedad horizontal del conjunto Attalea Club residencial PH están bien determinados, cumpliendo lo establecido en los artículos 26 y 27 de la ley 675 de 2001 y los mismos son de obligatorio cumplimiento los cuales determinan el

índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del conjunto mediante el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias.

Finalmente que en la asamblea de copropietarios realizada el día veintidós (22) de septiembre de 2018, se aprobó un presupuesto y para el cobro de las expensas se autorizó cobrar de acuerdo las tablas dos y tres establecidas en el reglamento de propiedad horizontal, teniendo en cuenta que a los locales le corresponde cancelar aproximadamente el siete por ciento (7%) del total del presupuesto, el cual es repartido entre los dieciséis (16) locales y esto es lo que se viene cobrando.

CONSIDERACIONES

1. El análisis se inicia con observancia de las restricciones que la ley procesal le impone al juez ad quem, derivadas del contenido del artículo 320 del C.G.P. que señala que el recurso de apelación *“tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante, para que el superior revoque o reforme la decisión”*, y que, conforme lo dispone el artículo 328 del C.G.P., el juez de segunda instancia tiene una competencia limitada a la definición de la alzada, dado que éste *“deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio”*.

El examen del fallo recurrido se limita al reparo del extremo demandado, consistente en que no se consideró en la sentencia que el valor de las expensas ordinarias aprobadas en la asamblea cuestionada, donde se incluye el costo de “los servicios que se le vienen prestando” a los locales comerciales, era legal porque el reglamento de propiedad horizontal autorizaba el cobro de tales porcentajes.

2. Desde el debate que el recurso plantea y lo reseñado en el antecedente, la Sala confirmará la sentencia apelada que se considera ajusta al marco jurídico aplicable, pues la copropiedad demandada desconoció el precepto normativo regulador de las expensas comunes en la copropiedad, artículo 25 de la ley 675 de 2001 que perentoriamente establece:

“Artículo 25. Obligatoriedad y efectos. 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:

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.

2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios.

2. 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 estas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento”.

Ahora, las expensas comunes corresponden a las *“erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos”*. Art. 3 ibidem.

Pues cuando la asamblea cuestionada aprobó fijar el monto de la cuota ordinaria para los locales comerciales de la copropiedad de uso mixto, no sólo en consideración al coeficiente de copropiedad, sino además, sumándose *“lo que les corresponde objetivamente, por ejemplo, de vigilancia, jardinería y mantenimiento, se calculan tres horas diarias correspondientes al valor del todero, para gastos ordinarios se calculó la décima parte, por ejemplo, agua, energía, contador, revisor fiscal, administradora etc”*, se actuó en contra de la reglamentación legal y se transgredió el reglamento de la copropiedad en su artículo 49 donde se establecen los *“COEFICIENTES DE COPROPIEDAD Y MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN”*, señalando:

“los coeficientes de copropiedad establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio. Definen además su participación en la Asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá a las expensas comunes y extraordinarias del Edificio. Para efectos de establecer los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el Edificio se le ha asignado a la totalidad del edificio un valor convencional equivalente a CIEN (100) y dividido este valor entre cada una de las unidades privadas, teniendo en consideración el área privada construida y el área libre de cada una ponderada en una quinta parte de su área, en los términos del artículo 26 de la ley 675 de 2001. Con base en lo anterior y teniendo en cuenta que se han integrado todas las etapas del conjunto se asignaran a la totalidad de las unidades que componen el conjunto los siguientes coeficientes definitivos”.

Ahora bien, en el reglamento también se estableció un porcentaje como MODULO DE CONTRIBUCION COMERCIO, en los siguientes términos: *“El módulo de contribución es el índice que establece la participación porcentual que debe pagar el sector de comercio en tanto conserve el uso de Comercio, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda al comercio y que se precisarán dentro del presupuesto anual del conjunto. El módulo de contribución ha sido calculado de conformidad con el área privada de cada unidad privada de comercio dividida por el área total privada del sector comercio.”*

Y ciertamente, no existe en la copropiedad Attalea Club Residencial, para el área de comercio unos servicios exclusivos, como los hay en el área residencial -por el jacuzzi, gimnasio, piscina, turco y ascensores-, que eventualmente, sí permitirían estos cobros adicionales.

Pues como lo consideró el a-quo, no tiene la zona de locales comerciales servicios exclusivos de los cuales pueda deducirse que debe atender a un módulo de contribución, así lo reconoció la propia copropiedad demandada al responder al derecho de petición de la demandante y lo ratificó en el interrogatorio de su representante legal en curso de este proceso, señora Angela Reyes, al afirmar que de un lado el cobro que da cuenta el acta demandada se calculó *“por módulos de contribución”* con atención al *“servicio específico de aseo, de jardinería, de mantenimiento, al valor también que corresponde al servicio de todero y digamos otros cálculos ordinarios, por ejemplo, agua, energía”* y de otro, que para el año 2018, *“no había un servicio exclusivo para locales no, yo pienso que son los servicios normales de su objeto no hay servicios exclusivos digamos para la parte locales es para el desarrollo de su objeto”.*

Por ello puede concluirse que al calcularse las cuotas ordinarias de administración, con montos adicionales a los que contempla el reglamento, se contravino no solo la regulación interna del conjunto sino la ley de propiedad horizontal.

3. Ahora bien, ese proceder contrario a la ley de la asamblea atacada, conduce a la declaratoria de nulidad reclamada por la actora, sin que pueda atenderse la alegación de la copropiedad demandada que se cusa un perjuicio a sus intereses, porque si se aplicarán únicamente los coeficientes sería muy oneroso para la copropiedad seguir prestando digamos los servicios por una contribución muy pequeña que estarían pagando los locales.

Tampoco se podía que a través del acta de asamblea no convocada con esa finalidad se pretendiera modificar o *“llenar el vacío del reglamento”*, de los coeficientes que por demás se acepta en la asamblea, que a pesar de las varias peticiones a la constructora no fue posible su modificación.

Y no es al funcionario judicial a quien corresponde fijar la cuota de administración, pues esa es una facultad que a la asamblea de copropietarios, con base en lo dispuesto por los artículos 51 y 55 de la ley de propiedad horizontal.

4. Así las cosas, cierto es, como lo expone el recurrente que tanto la ley de propiedad horizontal, como el reglamento de la copropiedad, autorizan el cobro de servicios públicos, mantenimiento, administración, vigilancia y demás servicios propios para la existencia, seguridad y conservación de la copropiedad, que se vienen cobrando en la cuota ordinaria de administración, pero lo que no puede desconocerse que estos servicios hacen parte de las expensas comunes reguladas en el reglamento de propiedad horizontal, que se cubren con base en el coeficiente de copropiedad y no en un pretendido módulo de contribución como si fuesen servicios exclusivos del sector de

comercio, como pareció entenderlo el apelante, al señalar en la sustentación al recurso que “la tabla de coeficientes y los módulos de contribución permiten el cobro de las expensas en forma clara y correcta de acuerdo a los servicios, que reciben cada una de las áreas”.

Ahora bien, si el problema radica en la determinación de los coeficientes de la copropiedad que para los locales comerciales y unidades residenciales se hiciera en el reglamento de propiedad horizontal, porque se entienda que en ello no se tomaron en consideración todos los factores que en dicho propósito señala viables de considerar el artículo 27 de la ley 675 de 2001, pues únicamente se hizo el señalamiento con la extensión de su superficie privada, otro sería el mecanismo que debiera utilizarse para su corrección, pues debe acudir a la solución que prevé la propia ley, pero no puede aceptarse por más de que se aduzca que es desproporcionado lo que los locales cancelan con respecto a las unidades de vivienda, que el correctivo se imponga como se hizo en el acta atacada, con una proyección de la forma como se generarían los ingresos para cubrir el presupuesto de la siguiente anualidad, modificando con lo decidido de forma tácita los coeficientes de la copropiedad e imponiendo módulos de contribución inexistentes, es decir, como lo advirtieron algunos de los copropietarios en la reunión de asamblea extraordinaria atacada, la situación ameritaba una asesoría de especialista en la temática.

Por ello, como se comparte la deducción que efectuara el juez de instancia sobre la ilegalidad de las decisiones tomadas en el acta atacada, la Sala confirmará la decisión recurrida pues no se aviene a la reglamentación legal el actuar del órgano máximo de la copropiedad en la expedición del acto atacado.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca en Sala de decisión Civil – Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

CONFIRMAR por las motivaciones expuestas, la sentencia proferida el 01 de abril de 2022, por el juzgado civil del circuito de Funza, precisando que la nulidad es parcial, pues solo se contrae a la fijación de la cuota de administración para los locales comerciales.

Sin condena en costas en esta instancia, por no aparecer causadas.

Notifíquese y cúmplase,

Los magistrados,



JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS



JAIME LONDOÑO SALAZAR



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ