

Doctor

JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS

Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca.

Sala Civil - Familia

E. S. D.

**REF: PROCESO VERBAL. IMPUGNACION ACTA 252863103001.2020.00254.00
DE ANGELA MARTINEZ LOPEZ CONTRA ATTALEA CLUB RESIDENCIAL
PROPIEDAD HORIZONTAL.**

Respetado doctor:

QUILIAM ORTEGON MURCIA identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, actuando como apoderado judicial de la demandada **ATTALEA CLUB RESIDENCIAL P.H.**, persona jurídica sin ánimo de lucro, con domicilio en la Ciudad de Mosquera (Cund.), estando dentro del término señalado por la Ley, me permito complementar la sustentación del Recurso de Apelación en los siguientes términos:

1.- El conjunto Attalea Club Residencial se constituyó en Propiedad Horizontal mediante la escritura 3.117 del 3 de agosto de 2016, suscrita en la notaria primera del círculo de Bogotá, donde se encuentra contemplado todos los aspectos referentes a la copropiedad entre estos, la determinación de áreas comunes, áreas privadas, aspectos administrativos, derechos, obligaciones, limitaciones para la convivencia en la copropiedad y a su vez observamos que este conjunto tiene una característica muy especial, que la determino el constructor, la cual fue aprobada mediante una licencia de construcción y es que lo construido es de uso mixto, esto quiere decir que existen apartamentos para uso residencial y locales para uso comercial.

Debido a lo anterior la constructora estableció unos aspectos importantes como son:

a.- Los apartamentos además de su área privada cuentan con unos servicios adicionales como son, piscina, gimnasio, ascensores, los salones sociales y otros.

b.- Los locales comerciales que en su totalidad son dieciséis (16), están ubicados en la parte exterior de la edificación y en un sentido totalmente independiente a donde queda el ingreso a los apartamentos, por tanto NO tienen derecho al uso de los servicios de la piscina, el gimnasio, zona húmeda, los ascensores, los salones sociales y otros.

2.- Así mismo, debido a lo anteriormente manifestado era necesario para establecer el cobro de las expensas ordinarias y extraordinarias, determinar los coeficientes correspondientes, para lo cual existen tres tablas así:

a.- La primera tabla se determinó de acuerdo a las áreas privadas existentes y esta aplica especialmente para aspectos de quórum de asamblea y decisiones en la misma.

b.- La segunda tabla corresponde a los bienes privados construidos de uso residencial y

c.- La tercera tabla corresponde a los bienes privados construidos de uso comercial, que se denominó módulos de contribución, pero se le puede llamar de otra forma.

Lo anterior tiene como fin, que la tabla exclusiva para cobro de expensas a los apartamento incluya el cobro de todos los servicios y mantenimiento de las áreas comunes incluidos los servicios de piscina, gimnasio, zona húmeda, ascensores, salones sociales y otros, mientras que en la tabla que corresponde a los locales comerciales están exentos del pago de dichos servicios, ya que como no se les presta estos servicios, mal se haría en cobrar algo que no les corresponde.

Teniendo claro estos aspectos, 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.

2.- El conjunto fue entregado a los propietarios en el año 2017, pero como no existía claridad, ni conocimiento por parte de la nueva administración, en la forma de cobrar las expensas y como los locales fueron los últimos en construirse y a su vez en ser entregados se improvisó un poco en el cobro de las expensas para el mantenimiento de la copropiedad.

A finales del año 2018, después de la asamblea de propietarios, se estableció que la mejor forma de cobrar las expensas a los locales era determinando una tabla de gastos fijos, de acuerdo a los servicios que se le prestaba a los mismos, donde se excluyó todo lo relacionado con los servicios de piscina, gimnasio, ascensores, salones sociales y otros, lo anterior quiere decir que de acuerdo a los servicios que se les presta a los locales se le cobra un porcentaje del presupuesto, que equivale aproximadamente a un siete por ciento (7%) del mismo, y este porcentaje se divide entre los dieciséis (16) locales de acuerdo a los módulos de contribución existentes, los cuales se encuentran determinados en el artículo 89 del reglamento de propiedad Horizontal de la copropiedad, (escritura 3.117 del 3 de agosto de 2016, suscrita en la notaria primera del círculo de Bogotá), “el módulo de contribución es el índice que establecen 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 precisaran dentro del presupuesto anual del Conjunto. (Art. 31 de la Ley 675 de 2001).

C).- Por lo anterior se ha establecido el módulo de contribución al área comercial conformada por los locales, quienes están obligados contribuir con las expensas comunes en el conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración y que es el que a continuación se determina, al cual se le ha asignado a la totalidad de las mismas un valor

convencional equivalente al cien por ciento (100%), de área total privada construida de los locales así:

LOCAL T.8	AREA			AREA	% COEFICIENTE
1	18,96			18,96	5,671
2	13,53			13,53	4,047
3	12,74			12,74	3,811
4	31,8			31,8	9,512
5	28,26			28,26	8,453
6	14,24			14,24	4,259
7	22,99			22,99	6,877
8	24,64			24,64	7,370
LOCAL T.9					
1	18,96			18,96	5,671
2	13,53			13,53	4,047
3	12,74			12,74	3,811
4	31,8			31,8	9,512
5	28,26			28,26	8,453
6	14,24			14,24	4,259
7	22,99			22,99	6,877
8	24,64			24,64	7,370
				334,32	100,000

PARAGRAFO.- Los recursos de cada sector de contribución se precisarán dentro del presupuesto anual del conjunto, de acuerdo a las necesidades y obligaciones de cada uno y se establecerán los porcentajes correspondientes que serán de obligatorio cumplimiento.

Todo lo anterior se realizó dando cumplimiento al artículo 31 de la ley 675 de 2001, el cual establece lo siguiente:

“ARTICULO 31. SECTORES Y MODULOS 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”

3.-,La demandante no está de acuerdo que la tabla de coeficientes establecida en el reglamento de propiedad horizontal de denomine módulo de contribución, pero independiente del nombre es claro que son tablas de coeficientes que permiten dar claridad a los derechos y obligaciones que tiene los dos tipos de usos establecidos en el reglamento y que cumplen lo establecido en el artículo 31 de la ley 675 de 2001.

En la asamblea de propietarios realizada el día 22 de septiembre de 2018, se presentó un presupuesto que fue aprobado por la mayoría de propietarios asistentes a la misma, en un porcentaje del 68.80%, donde en forma clara existe una columna con los valores a pagar por los locales, excluyendo todos aquellos ítem que no le corresponde pagar y los que si deben cancelar, tienen un valor de acuerdo a una ponderación basada en los servicios prestados y el tiempo ocupado.

En el acta de la asamblea se explica cómo se calcularon los gastos para los locales “El cálculo de los gastos de los locales se realizó teniendo en cuenta lo que les corresponde objetivamente, por ejemplo, de vigilancia se calcula el valor de un vigilante 15 minutos cada hora, para aseo, jardinería y mantenimiento, se calcula 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 calculó por decimas partes tratando de llenar el vacío del reglamento que no tiene la ponderación de los gastos del sector comercial respecto al sector residencial”.

Es de anotar que la expensa ordinaria a cancelar por el local 8, en el año 2018 fue la suma de \$400.000 en promedio y para el año 2019 se realizaron unos ajustes en el presupuesto, lo cual permitió bajar las expensas a todos los inmuebles, quedando para el local No. 8 la suma de \$263.000 y así se está cobrando en los año 2020, 2021 y 2022.

4.- La demandada desconoce que en el Reglamento de Propiedad horizontal existen unas tablas de coeficientes que son de obligatorio cumplimiento y son las que se utilizan para establecer las expensas ordinaria y extraordinaria tal como ya lo he descrito y como lo establece el artículo 25 de la Ley 675 de 2001.

“ARTICULO 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.*

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”.*

5.- El Juzgado Civil del Circuito de Funza, Cundinamarca, mediante sentencia del día primero (1) de abril de 2022, ordeno entre varios aspectos en el numeral tercero y cuarto lo siguiente:

“TERCERO: ORDENAR al Conjunto Attalea Club Residencial que en el término de diez (10) días, contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, emita nueva cuenta de cobro frente al local comercial No. 8 de propiedad de la demandante Angela Martínez López, teniendo en cuenta los valores ajustados a los coeficientes de copropiedad establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, sin ningún tipo de interés corriente o moratorio.

CUARTO: ORDENAR al Conjunto Attalea Club Residencial que en el término de diez (10) días, contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, proceda a devolver o compensar las sumas de dinero canceladas en exceso por la demandante Angela Martínez López, por concepto de expensas ordinarias sobre el local comercial No. 8 de su propiedad y que resulten de aplicar el guarismo correspondiente teniendo en cuenta los coeficientes de copropiedad establecidos en el reglamento de propiedad horizontal”

Como se observa el señor Juez manifiesta “**teniendo en cuenta los valores ajustados a los coeficientes de copropiedad establecidos en el reglamento de propiedad horizontal,**”, lo cual no es claro, ya que como ya lo manifesté existen tres (3) tablas de coeficientes, pero la segunda (para los apartamentos y depositos) y la tercera (para los locales) son las que aplican para el cobro de expensas ordinarias y extraordinarias, la primera solo aplica para aspectos de quorum.

De igual manera en el numeral CUARTO: “ORDENAR al Conjunto..... que resulten de aplicar el guarismo correspondiente **teniendo en cuenta los coeficientes de copropiedad establecidos en el reglamento de propiedad horizontal**”.

Desde nuestro punto de vista lo cobrado al local No. 8, es correcto, ya que se dio cumplimiento a lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, de acuerdo a los artículos 27 y 31 de la ley 675 de 2001 y a lo determinado en la Sentencia emitida por el Juzgado Civil del Circuito de Funza, en el cual generaliza que se debe tener en cuenta los coeficientes de copropiedad establecidos en el reglamento de propiedad horizontal”.

Los coeficientes establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto ATTALEA **CLUB RESIDENCIAL P.H.**, 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 la cuotas ordinarias y extraordinarias

Es de anotar que revisada la primera tabla de coeficientes determinada en la escritura 3.117 del 3 de agosto de 2016, se observó que la misma no cumplía lo establecido en el artículo 27 de la ley 675 de 2001, por tanto se procedió a corregirla y fue aprobada en la asamblea del año 2019.

ARTICULO 27. FACTORES DE CALCULO EN EDIFICIOS O CONJUNTOS DE USO MIXTO Y EN LOS CONJUNTOS COMERCIALES. *En los edificios o conjuntos de uso mixto y en los destinados a comercio, los coeficientes de copropiedad se calculan de acuerdo con un valor inicial que represente una ponderación objetiva entre el área privada y la destinación y características de los mismos. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán expresar en forma clara y precisa los criterios de ponderación para la determinación de los coeficientes de copropiedad.*

6.- Por ser el **CONJUNTO ATTALEA CLUB RESIDENCIAL P.H.**, de uso mixto, cumpliendo lo establecido en el art. 26 y 31 de la ley 675 de 2001, los criterios de ponderación para establecer los índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados (apartamento, depósito, local) ha de contribuir a las expensas comunes de la copropiedad se han determinado en dos tablas de coeficientes independientes, uno para el área de vivienda y depósitos y otro para el área de los locales, debido a que estos están excluidos del cobro para el mantenimiento de ascensores, salones sociales, piscina, zona húmeda, gimnasio, terraza BBQ y otros y de igual manera no tienen derecho al uso de los mismos.

Es importante tener en cuenta lo contemplado en el artículo 36, 37 y 38 de la Ley 675 de 2001, en el sentido de los órganos de administración en la copropiedad, observando que, el ente máximo es la asamblea de propietarios y es a quien le compete tomar las decisiones de fondo que permitan administrar correctamente y sobre todo buscar la convivencia pacífica, la armonía y bienestar de los residentes, aprobar los estados financieros, su conservación, reparaciones, seguridad, nombrar a los miembros de los órganos administrativos, dar todas las directrices que permitan el buen funcionamiento de la copropiedad y muchas otras que se encuentran contempladas en la Ley y en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

También se debe tener presente que para tomar decisiones por parte de la asamblea se requiere una mayoría simple o sea más de la mitad de los coeficientes existentes, excepto para las decisiones que requieran una mayoría calificada.

El día veintidós (22) de septiembre de 2018, se realizó la Asamblea General Extraordinaria de Propietarios del **CONJUNTO ATTALEA CLUB RESIDENCIAL P.H.**, y mediante el Acta de esa fecha se dejó constancia al desarrollo de la misma y publicada el día 20 de octubre de 2018, dejando constancia de su publicación.

“La corte constitucional en sentencia T-035 de enero 30 de 1997 entre sus apartes establece “La asamblea general de propietarios, que está integrada por la totalidad

de los dueños de los inmuebles que conforman el edificio o conjunto residencial, es la máxima autoridad de la copropiedad, encargada de dirigirla y administrarla, ya sea directamente o por intermedio de un tercero.

Las decisiones que adopta dicha colectividad constan en actas que deben ser firmadas por el presidente y el secretario de la misma, las cuales obligan a todos los propietarios, inclusive a los ausentes o disidentes, al administrador y los demás órganos ejecutores y asesores de la administración y a quienes a cualquier título usen bienes integrantes del edificio o conjunto "siempre que tales decisiones sean de carácter general y se ajusten a las leyes, decretos o reglamento de dominio o uso comunes" (art. 29 dec. 1365 de 1986)".

7.- Para concluir debo manifestar 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.

SOLICITUD

1.- Que se revoque la sentencia emitida por el Juzgado Civil del Circuito de Funza.

2.- Se reconozca que la forma de cobrar las expensas para los locales es la que se viene cobrando, de acuerdo a un porcentaje del presupuesto según los servicios que se le presta.

3.- Que se exonere a la copropiedad del pago de las costas y agencias en derecho establecidas por el Juzgado Civil del Circuito de Funza.

4.- Que se condene a la parte demandante al pago de las costas y agencias en derecho.

PRUEBAS

Documentales:

- Las establecidas dentro del proceso
- Acta del 22 de septiembre de 2018 y anexos. Copia de la convocatoria y sus anexos.
- Copia de la Certificación sobre la existencia y representación Legal del Conjunto.
- Tabla de coeficientes que se aplican al área de comercio.
- Copia del presupuesto aprobado en la asamblea del 22 de septiembre de 2018.

Cordialmente,

KiliamOrtegonM.

QUILIAM ORTEGON MURCIA
C. C. No 19.204.501 de Bogotá
T. P. No. 68.590 del C.S.J.