

PAULA ANDREA CORTÉS VALENCIA
ABOGADA

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
CHINCHINÁ - CALDAS

24 ENE. 2020

HONORABLES
MAGISTRADOS SALA CIVIL
MANIZALES

Referencia: IMPUGNACION DE ACTA DE ASAMBLEA

Asunto: PRESENTACIÓN FORMAL RECURSO DE APELACIÓN.

Demandante: FRANCISCO GIRALDO LLANO C.C. 10.226.696.
Demandado: CONDOMINIO EL AEROPUERTO 900.725.150.
Radicado: 2019 - 00084

RECIBIDO

Lucas S.L.
1:38 pm

PAULA ANDREA CORTES VALENCIA, mayor de edad, vecina de Manizales, identificada con la cédula de ciudadanía número **24.346.496** de Manizales, abogada en ejercicio, identificada con la tarjeta profesional número **298.943** del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderada del señor **FRANCISCO GIRALDO LLANO**, identificado con la cédula de ciudadanía número **10.226.696**, estando dentro de los términos legales para hacerlo, de la manera más respetuosa, me permito ofrecer a su despacho la **PRESENTACIÓN FORMAL AL RECURSO DE APELACIÓN**, que presenté ante al a-quo el día 21 de enero de 2020, con la intención de aclarar dentro del proceso de la referencia, las razones por las cuales presenté mi incoformidad contra la decisión de Primera instancia mediante la cual se decidió la suerte de mi representado.

El señor juez para desestimar la pretensión consideró:

.....Alega el demandante que la decision de cobrar las expesas comunes de la forma como se aprobó es ilegal pues contraría lo dispuesto en la ley 675 de 2001 pues la votación se hizo nominal y no por coeficiente por tratarse de obligaciones económicas, por su parte la demanda manifiesta que la asamblea de propietarios del condominio se celebró con un quorum del 71.43% de coeficientes de copropiedad y la decisión sobre el cobro de las expensas comunes de adoptó por una mayoría del 53.63% y esto es lo que consta en el acta correspondiente que no fue desvirtuada.

Así lo ratificaron FLAMINIO GONZALEZ VILLADA y ALVARO, GUZMAN AGUILAR, testigos de la parte demandada quienes dijeron que no obstante estan errados los coeficientes de copropiedad al punto de facultar al consejo de Administración para tomar las medidas del caso, para esta ocasión la votación de hizo de acuerdo a esos coeficientes, era entonces al demandante a quien le correspondía desvirtuar tal afirmación y no lo hizo y tampoco aportó prueba de ello y aunque en su demanda anunció que aportaba una filmación en video de la Asamblea lo unico que aportó fueron dos CDS uno que contiene la demanda y otro sus anexos en ese orden de ideas no es posible acoger las suplicas de su demanda...

En el hecho cuarto de la demanda se informó que en la Asamblea del Condominio el Aeropuerto del 01 de Marzo del año 2019 se decidió que las cuotas de administración se dejarían de cobrar por el coeficiente de copropiedad como se venían cobrando tal y como lo indica la ley 675 de 2001, y que en cambio se cobraría un valor de **DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS**

Carrera 24 número 22-02 Edificio Plaza Centro Oficina 502.
MANIZALES - CALDAS - COLOMBIA
paula.cortes@iimenez-it.com, paulacorva@gmail.com
TEL: 314 - 8964161

PAULA ANDREA CORTÉS VALENCIA
ABOGADA

(\$250.000.00) MONEDA CORRIENTE a cada uno de los propietarios de las casas y un valor de **CIENTO CINCUENTA MIL PESOS (\$150.000.00) MONEDA CORRIENTE** a cada uno de los propietarios de los apartamentos.

No comparte la apoderada los argumentos del despacho por las siguientes razones:

1. El juez se enfocó en la forma en la que se hizo la votación de cobrar el valor de la administración de las casas por valor de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$250.000.00) y los apartamentos por valor de CIENTO CINCUENTA MIL PESOS (\$150.000.00) en cuotas iguales, pero la pretensión presentada en la demanda está enfocada en declarar nula la decisión es porque no se calculó de acuerdo como lo establece la ley 675 de 2001, este coeficiente es "el índice de participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto". A partir de ello, "se define la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio".

Es decir, que si todos los apartamentos o casas tienen la misma área en metros cuadrados, la cuota será la misma para todos. Para el caso que nos ocupa los apartamentos y las casas tienen diferentes áreas y los coeficientes son distintos y por ende cambiará el valor de la administración dependiendo del coeficiente asignado en el Reglamento de Propiedad Horizontal, que en concordancia con el art. 25 numeral 3 de la ley 675 de 2001 determina la forma como participará el copropietario en el pago de las expensas comunes, conocidas como cuotas de administración.

2. En ningún momento se le solicitó al juez declarar nula la decisión por la forma en la que se sometió a votación, sino por la forma en la que se calculó el valor de las cuotas de la administración para las casas y para los apartamentos del Condominio el Aeropuerto.

La cuota de administración se debe calcular por el coeficiente de copropiedad como se dijo atendiendo lo consagrado en el art. 25 numeral 3 de la ley 675 de 2001, norma de orden público que no admite modificación por acuerdo entre las partes.

Con lo expuesto, es más que evidente que el juez de primera instancia no tuvo en cuenta la pretensión y se equivocó al determinar al dictar un fallo sobre una pretensión que no se solicitó.

El juez entendió equivocadamente que se había solicitado la anulación por que la votación se había hecho nominalmente y no por coeficiente, cuando en realidad se estaba solicitando la anulación porque se había desconocido el contenido del artículo 25 numeral 3 de la ley 675 de 2001, tal y como se le expuso en el hecho 4 de la demanda.

3. El juez de conocimiento hace relación a la ausencia de un CD o DVD donde constaba la grabación de la asamblea, esto con el fin de demostrar que la proposición de calcular las cuotas de administración de expensas comunes contrario a lo que establece el multicitado artículo 25. A pesar de haber constancia de recibo con la demanda y posteriormente con la subsanación solicitada por el despacho, el video no fue considerado para

PAULA ANDREA CORTÉS VALENCIA
ABOGADA

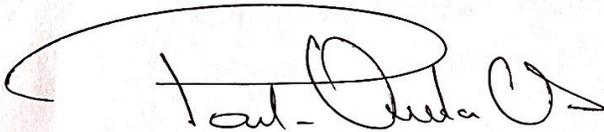
su valoración, a pesar que subsanada admitió la demanda al considerar que había recibido este medio de prueba.

4. Anexo nuevamente el video en DVD y en una memoria USB y en el video SMOV0054.AVI para que sea tenido en cuenta en su valoración probatoria, ya que el juez de conocimiento no lo hizo, y que en la grabación al momento 1:14:20 aparece la proposición ilegal de cobrar el valor de la administración de las casas por valor de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$250.000.00) y los apartamentos por valor de CIENTO CINCUENTA MIL PESOS (\$150.000.00) en cuotas iguales sin tener en cuenta el coeficiente de copropiedad.
5. En la misma grabación en el momento 1:18:50 el señor FLAMINIO GONZALEZ VILLADA Presidente de la Asamblea manifiesta "que nos demanden", porque varios de los asistentes a las asamblea manifestaron que las cuotas de administración se deberían cobrar con base en el coeficiente de propiedad, lo que no fue tenido en cuenta.

Anexos:

1. La copia de la asamblea sin editar se adjunta en un DVD y en una memoria USB.

Atentamente,



PAULA ANDREA CORTES VALENCIA
C.C. No. 24.346.496 de Manizales
T.P. No. 298.943 del C.S.J

Carrera 24 número 22-02 Edificio Plaza Centro Oficina 502.
MANIZALES – CALDAS – COLOMBIA
paula.cortes@jimenez-it.com, paulacorva@gmail.com
TEL: 314 - 8964161