

uzgado 11 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

Acuso recibido, Att. Doris L. Mora Escribiente Juzgado Once (11) Civil del Circuito de...

Mar 5/10/2021 3:56 PM

Parte del contenido de este mensaje se ha bloqueado porque el remitente no está en la lista de remitentes seguros. Confío en el contenido de wilmer.contreras.juridico@gmail.com. | Mostrar contenido bloqueado

**W** wilmer hernan contreras  
mendoza<wilmer.contreras.juridico@gmail  
.com>

Mar 5/10/2021 3:52 PM

Para: Juzgado 11 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

REPOSICION Y EN SUB...  
143 KB

**REF. RADICADO 2021-00194**

**DEMANDANTES: CARLOS FERNANDO GALEANO URQUIJO Y WILLIAM ALFONSO ARCOS**

**DEMANDADO: CONJUNTO ALAMEDA DEL PARQUE SUPERMANZANA 1 SUPERLOTE 2.**

**ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN**

--



*WILMER CONTRERAS*  
*ABOGADO*

**SEÑOR**

**JUEZ (11) ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ.**

**REF. RADICADO 2021-00194**

**DEMANDANTES: CARLOS FERNANDO GALEANO URQUIJO Y WILLIAM ALFONSO ARCOS**

**DEMANDADOS: CONJUNTO ALAMEDA DEL PARQUE SUPERMANZANA 1 SUPERLOTE 2.**

**ASUNTO: RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO DE APELACION.**

WILMER HERNAN CONTRERAS MENDOZA identificado con cédula de ciudadanía 79.978.540 portador de la tarjeta profesional 314.289 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado judicial de la activa, estando dentro de los términos legales, presento a su despacho, de forma respetuosa, recurso de REPOSICION y en subsidio APELACIÓN contra la providencia del 29 de septiembre de 2021 notificada por el estado del 30 del mismo mes y año, proferida por el JUEZ ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, mediante la cual se NEGÓ la medida cautelar solicitada por el suscrito, bajo los siguientes:

#### **RAZONES DE DERECHO**

Los coeficientes de copropiedad definen la forma en que los copropietarios deben contribuir en las expensas comunes del conjunto. Esto está regulado por la ley 675 de 2001, puntualmente en el artículo 25 en el que dispone que dichos coeficientes determinan tres aspectos: (i) la proporción de los derechos de cada copropietario sobre los bienes comunes; (ii) el porcentaje de participación de cada uno de ellos en la asamblea general de propietarios y (iii) **el índice de participación que a cada uno corresponde en la contribución a las expensas comunes mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración**, salvo cuando éstas se determinen conforme a módulos de contribución.

El artículo 29 ídem, respecto al pago de las expensas dispone: “*PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.*” (Negrillas nuestras).

Por su parte, el Reglamento de Propiedad Horizontal de **CONJUNTO ALAMEDA DEL PARQUE SUPERMANZANA 1 SUPERLOTE 2**; congruente con la ley 675 de 2001 dispone:

CAPITULO VI ARTICULO 30. COEFICIENTES DE COPROPIEDAD. Los coeficientes de copropiedad establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del Conjunto. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y **la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del Conjunto, en los términos del presente Reglamento.** (negrilla fuera de texto)

Como se puede evidenciar, la forma en que los propietarios deben contribuir al pago de las expensas comunes de **ALAMEDA DEL PARQUE SUPERMANZANA 1 SUPERLOTE 2, y de cualquier inmueble sometido a Propiedad Horizontal**, se encuentra expresamente definido en la ley y en el reglamento del conjunto; por lo que no se encuentra controversia frente a la forma en que se deben fijar las cuotas de administración y aunque existiera vacío respecto a si el origen de dicha obligación obedece a una disposición legal o contractual, para el caso que se debate en el proceso de la referencia, no solo el estatuto de Propiedad Horizontal, ley 675 de 2001, sino el propio reglamento de Propiedad Horizontal de la persona jurídica demandada son claros en su regulación.

Por lo anterior, se evidencia un error en la apreciación que hace el a quo al motivar la providencia objeto de reparo al manifestar que:

*“4. En virtud de lo anterior, y atendiendo la situación fáctica puesta de presente en la demanda, esta instancia judicial avizora que la medida cautelar solicitada no resulta, en principio, procedente, toda vez que frente al estado incipiente en que se encuentra el asunto, **no se cuenta con los suficientes elementos de juicio para determinar, prima facie, la fragante ilegalidad que el accionante pregona en torno al caso, y que haga necesario decretar la suspensión de los efectos de lo allí decidido**, pues, como ya se indicó, se requiere de un mínimo de debate para establecer si lo que es motivo de inconformismo se ajustó o no a la ley y los estatutos de la propiedad horizontal, pues, **si bien la suspensión de los efectos del respectivo acto propende, en línea de principio por conjurar la afectación a los derechos o intereses de quien acciona, lo cierto es que también podrían causarse perjuicios al funcionamiento adecuado de la copropiedad en general. En tal sentido, se denegará la misma.**” (negrilla fuera de texto original)*

En primera medida, el demandado fijó a los locales comerciales las cuotas de contribución a las expensas del conjunto con un criterio que se aparta fragantemente de lo dispuesto en la ley 675 de 2001 y el propio Reglamento de Propiedad Horizontal, argumentando problemas económicos en la copropiedad y el pago de honorarios al revisor fiscal, trasladando a los dueños de los locales comerciales de la copropiedad, la responsabilidad de los malos manejos y falta de capacidad administrativa que ha tenido el conjunto y que llevaron al déficit que afronta la copropiedad; situación que se puede evidenciar por lo manifestado tanto por el demandante como por el demandado en este proceso, en la contestación de la demanda.

En segundo lugar, las decisiones adoptadas en la asamblea de abril de 2021 que llevaron a solicitar su impugnación, genera perjuicios inmediatos no solo de los demandantes, también hacia los demás propietarios de los locales, perjuicios que no están en el deber legal de soportar, pues se le incrementó exageradamente la cuota de administración, no solo respecto a lo que legal y reglamentariamente deben pagar sino además, respecto a lo que venían pagando antes de la asamblea de abril de 2021, afectando directamente al presupuesto de cada uno de los propietarios de los locales, también se arriesgan a que le sean suspendidos ciertos beneficios en caso de no pagar la cuota que ilegalmente le fijaron sin dejar de lado que una decisión en contrario a sus derechos generaría la percepción en los asambleístas de que pueden adoptar decisiones al margen de las disposiciones legales y reglamentarias.

Es importante resaltar que el representante legal de la persona jurídica demandada cuenta con suficientes herramientas legales y reglamentarias para conjurar la crisis que afronta el conjunto

sin que sea trasladada dicha responsabilidad a los dueños de los locales en fragante violación a la ley y a los estatutos, como cobrar la cartera y/o citar a una asamblea extraordinaria para que se apruebe una cuota extraordinaria, incluso acudir al fondo de imprevistos. Sin embargo el administrador del conjunto no solo no ha informado a la comunidad el presente proceso, información que debe debatir con los asambleístas para afrontar el litigio, sino que tampoco ha actuado adecuadamente absteniéndose de acudir a un profesional en derecho para proteger los intereses del conjunto que administra, con lo cual se puede demostrar que el administrador contribuye a perjudicar al demandado, por lo que no es la medida cautelar la que estaría causando perjuicios al funcionamiento adecuado de la copropiedad en general.

### **PETICIÓN**

Respetuosamente solicito al señor JUEZ ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, reponer la providencia del 29 de septiembre del año corriente y en su lugar se DECRETE COMO MEDIDA CAUTELAR la suspensión provisional de los efectos de la decisión de incrementar los aportes de las expensas de los locales comerciales de **ALAMEDA DEL PARQUE SUPERMANZANA 1 SUPERLOTE 2**, por violación de los artículos 25, 27 y 29 de la ley 675 de 2001 y 24 y 30 del Reglamento de Propiedad Horizontal del mentado conjunto.

De mantener la decisión el a quo, en subsidio de apelación, solicito remitir el expediente al superior funcional, a quien solicito sea REVOCADA la decisión y en su lugar DECRETE la medida cautelar solicitada.

Para notificaciones, [wilmer.contreras.juridico@gmail.com](mailto:wilmer.contreras.juridico@gmail.com)

De usted,

Atentamente,

**WILMER HERNAN CONTRERAS MENDOZA**

TP. 314.289 del Consejo Sup de la Judicatura.