



RODOLFO RUEDA VÁSQUEZ

ABOGADO

Señor JUEZ
CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA
Ciudad

REF:	Proceso impugnación de actas
DEMANDANTE:	Marco Tulio SINISTERRA HURTADO
EJECUTADO:	EDIFICIO EL ALCAZAR P.H.
Radicación:	68001-31-03-004-2021-00168-00
ASUNTO:	CONTESTACION DE DEMANDA. EXCEPCIONES DE MERITO

Respetada Señora Juez:

RODOLFO RUEDA VASQUEZ, mayor de edad, domiciliado en Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.589.491 expedida en Cali (Valle), Abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional número 40.450 del Consejo superior de la judicatura, actuando como apoderado especial de **EDIFICIO EL ALCAZAR P.H.**, propiedad horizontal domiciliada en Bucaramanga, con NIT 890.211-143-1, conforme a poder especial conferido por parte de **Sergio Andrés ROMERO CAMPO**, mayor de edad, domiciliado en Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.098.744.861 de Bucaramanga, en su calidad de representante legal y Administrador del **EDIFICIO EL ALCAZAR P.H.**, conforme a certificación expedida por el INVISBU, y que se encuentran adjuntos al proceso y con personería ya reconocida, por medio del presente escrito doy en su nombre y representación judicial tramite a la contestación de la *“DEMANDA DECLARATIVA VERBAL DE IMPUGNACION DE ACTA N° 16 de fecha 27 de abril de 2021 de la Asamblea General de Propietarios del Edificio El Alcázar P.H.” adelantada en contra del ACTA DE ASAMBLEA DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO EL ALCAZAR*” por parte del Doctor Marco Tulio SINISTERRA HURTADO, mayor de edad, domiciliado en Bucaramanga, identificado con la Cédula de Ciudadanía N° **10.386.024 de Guapi (Cauca)**, en su condición de propietario inscrito del Local #3 que hace parte de la propiedad horizontal, con matrícula inmobiliaria 300-69494, con nomenclatura urbana: Carrera 27 N° 48-21, estando dentro del término conferido y atendiendo los lineamientos del inciso 3 del artículo 118 del Código General del Proceso, en los siguientes términos:

RESPECTO DE LOS HECHOS:

AL HECHO PRIMERO: ES CIERTO PARCIALMENTE.

Derecho Empresarial · Propiedad Horizontal · Sucesiones

Calle 44 No. 29 -13 /Oficina 203 Edificio Tempo II
Cel: (311) 280 1257 / (320) 808 9131
rruedav.abogado@gmail.com.co
Bucaramanga



RODOLFO RUEDA VÁSQUEZ

ABOGADO

Resalta el Demandante que en esta Asamblea, la que demanda, y que de manera equivocada determina que las decisiones son nulas, que no se aplicaron los módulos de contribución, tratándose de una copropiedad de naturaleza mixta, y en consecuencia me referiré que en el acápite de los ANTECEDENTES con total especificidad al tema estatutario, la contemplación Estatutaria actual, el reglamento actual, la contemplación estatutaria frente a la legislación urbanística, los factores de cálculo en edificios de uso mixto, y el presupuesto de la propiedad horizontal, la tabla de coeficientes de copropiedad que resulta ser la misma en la participación de las expensas comunes (**CAPITULO VI, artículo dieciocho**), me he permitido describirlas de manera sucinta nos sirve para tener una óptica de las situaciones descritas en los hechos, en las circunstancias y respecto de las pretensiones aludidas, se manifiesta por el demandante que:

- *“(...) se decidió aprobar el proyecto de presupuesto del año 2.021, sin la aplicación de los módulos de contribución (...)”*

Lo primero que voy a plasmar tratando de sustentar la razón por la cual debemos atender la negativa o la manifestación que lo anunciado por la parte demandante no procede, por cuanto no están previsto los módulos de contribución en el reglamento actual y vigente de la propiedad horizontal.

Tomo unas palabras para referirme a los módulos de contribución, lo cuales no están incluidos en el reglamento de propiedad horizontal.

Dentro de las novedades de la Ley 675 de 2001, se acogió una práctica doctrinal consistente en la diferenciación de cargos y costos de algunos bienes comunes de los que solo se beneficiaban o hacían uso algunos propietarios.

Con base en la normatividad contenida en el artículo 5º de la Ley 1821, hizo carrera la teoría de que el costo de expensas causado por mantenimiento de algunos bienes y servicios que solo utilizaba un grupo de propietarios o solo beneficiaban a un bien, se sectorizara a cargo de ellos. Esto fue muy común en centros comerciales e industriales, pero con la entrada en vigencia de la Ley 675 se hizo formal la práctica informal y se acogió incluso por algunas copropiedades exclusivamente de vivienda**

No obstante, en el caso concreto del EDIFICIO EL ALCAZAR - PROPIEDAD HORIZONTAL, el costo de mantenimiento de zonas comunes no es de la órbita de los módulos de contribución (que dicho sea de paso requeriría de una revisión para ajustarlos a las disposiciones contenidas en los artículos 29 y 31 de la ley 675 y así se dispuso a colocar como tema en la Asamblea cuyas decisiones tomadas en derecho, hoy son las pretensiones del demandante, que fuera acompañada con el texto de la demanda, la cual se declaro fallida por cuanto la reforma estatutaria, cualquiera que se pretenda debe tener votación positiva de mayoría calificada, es decir del 70% de todos los coeficientes de propiedad, o más, **pues no se trata de un costo común**

Derecho Empresarial · Propiedad Horizontal · Sucesiones



RODOLFO RUEDA VÁSQUEZ

ABOGADO

integrante de la expensa, sino de un cargo privado no cubierto por el deber de aportar al mantenimiento comunal, habida cuenta del postulado general de que lo que no esta prohibido a los particulares, está permitido. Es por ello por lo que por iniciativa en la anterior Asamblea la celebrada en Noviembre de 2.021, el demandante conformaba una COMISION PARA TRATAR TEMAS DE LA REFORMA DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO EL ALCAZAR, que en esta no alcanzo para una votación de mayoría calificada.

- **Relata que el reglamento de propiedad horizontal no se ajusta a la ley 675 de 2.001**, por palabras que deberá probar ante su Señoría, en las que Yo según él manifesté en contestación de una demanda en proceso adelantado por el acá apoderado del demandante, como si Yo tuviera facultades para confesar.

Respecto al tema que los locales “**no están en obligación de asignarles contribución por todo el presupuesto de gastos**” ya ha sido tratado, y fundamentado con suficiente argumento, y que no copio nuevamente.

AL HECHO SEGUNDO: NO ES CIERTO.

Ciertamente en el artículo 18 de los estatutos se señalan los coeficientes de propiedad, y así es que de esta manera, toda vez que considero de buena fe que se le está dando aplicación a la norma estatutaria, a la ley y a lo establecido, para aplicar a cada uno de los rubros que hacen parte del presupuesto, y no sobre aquellos que considera el Demandante declararse eximido, o exceptuado para su aplicación, en el entendido que debe aplicarse, toda vez que el estatuto está consagrado conforme a la ley, y mientras no exista otro estatuto, o se reforme este, o de declare judicialmente su nulidad.

El Proyecto de reforma estatutaria se declaro fallido por cuanto la reforma estatutaria, cualquiera que se pretenda debe tener votación positiva de mayoría calificada, es decir del 70% de todos los coeficientes de propiedad, o más, pues no se trata de un costo común integrante de la expensa, sino de un cargo privado no cubierto por el deber de aportar al mantenimiento comunal, habida cuenta del postulado general de que lo que no esta prohibido a los particulares, está permitido.

AL HECHO SEGUNDO (SIC): NO ES CIERTO.

Es una apéndice del anterior circunstancial hecho, por cuanto en el EDIFICIO EL ALCAZAR - PROPIEDAD HORIZONTAL, el costo de mantenimiento de zonas comunes no es de la órbita de los módulos de contribución (que dicho sea de paso requeriría de una revisión para ajustarlos a

Derecho Empresarial · Propiedad Horizontal · Sucesiones



RODOLFO RUEDA VÁSQUEZ

ABOGADO

las disposiciones contenidas en los artículos 29 y 31 de la ley 675), y así se dispuso a colocar como tema en la Asamblea cuyas decisiones tomadas en derecho, hoy son las pretensiones del demandante, que fuera acompañada con el texto de la demanda, la cual se declaro fallida por cuanto la reforma estatutaria, cualquiera que se pretenda debe tener votación positiva de mayoría calificada, es decir del 70% de todos los coeficientes de propiedad, o más, pues no se trata de un costo común.

La arbitrariedad que anuncia deberá probarla.

Vuelvo y repito Señor Juez, el ingrediente de las expensas, aparte de la expensa ser un cargo privado no cubierto por el deber de aportar al mantenimiento comunal, habida cuenta del postulado general de que lo que no esta prohibido a los particulares, está permitido.

TERCERO: ES PARCIALMENTE CIERTO.

Ciertamente no existe destinación de parqueadero para el local #3 de propiedad del demandante en la asignación que se hizo de uso exclusivo, pero la portería es adyacente a su local y a su puerta de entrada y si es cierto, que se le presta servicio de **vigilancia** de conformidad a la definición de expensas comunes necesarias que trae el artículo 3 de la ley 675 de 2001, y además tiene establecidas cámaras de seguridad dirigidas al monitor que reposa y se atiende en la recepción sitio de trabajo del vigilante, que actúa como circuito cerrado de televisión, no de pronto con la tecnología de punta, pero si le presta servicio a los locales que hacen parte del Edificio y propiedad horizontal.

La portería no es una locación aislada del edificio, ni de la propiedad horizontal, ya que hace parte de los bienes comunes esenciales del Edificio y por ende de la propiedad horizontal.

AL HECHO CUARTO: NO ES CIERTO.

No es cierto que lo afirmado por el Administrador sea un yerro; es una verdad, ya que en los EDIFICIOS DE USO MIXTO existen son **FACTORES DE CALCULO**.

Y además al cambiar de régimen deja sin efectos el anterior estatuto constituido mediante la escritura número 4.258 del 11 de diciembre de 1.980, de la Notaría Segunda del círculo notarial de Bucaramanga, del régimen de propiedad horizontal por parte de la SOCIEDAD CONSTRUCTORA DE SANTANDER SERRANO Y SILVA LIMITADA, pero con especial consideración, no hacia los coeficientes de copropiedad, que desde su constitución le dio ponderación a los **locales** del **10,27311%** y a los **apartamentos** del **89,72689%**, conforme al artículo 7º de la escritura primigenia (4258), y que hoy se conoce como módulos de contribución, que manifiesta no reformarlo en el artículo 18 de la escritura de reforma que en su artículo 18, dice: "(...) se le ha asignado a la totalidad

Derecho Empresarial · Propiedad Horizontal · Sucesiones



RODOLFO RUEDA VÁSQUEZ

ABOGADO

del inmueble un valor convencional equivalente al 100%. salvo lo dispuesto en la ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio *particular, con respecto al área total privada del Edificio EL ALCAZAR – PROPIEDAD HORIZONTAL*. Los coeficientes de Copropiedad establecidos en la escritura pública que se reforma por medio del presente instrumento que contiene el reglamento de propiedad horizontal del EDIFICIO EL ALCAZAR, NO SE REFORMAN y por lo tanto continúan exactamente iguales a como allí se contemplan y son: (...)” y que desde ya recomiendo se proceda a efectuar reforma aclaratoria a la minuta que contenga y protocolice este reglamento hacia el futuro.

Todo lo anterior tiene su fundamento en el artículo 27 de la ley 675 de 2001, que reza: **“Artículo 27. Factores de cálculo 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.*

Parágrafo. El referido valor inicial no necesariamente tendrá que coincidir con el valor comercial de los bienes de dominio particular.” (Lo resaltado es mío)

Lo dicho por el Demandante no es de recibo, cuando se refiere al tema del mantenimiento o reparación de los ascensores, es a una decisión judicial referente al cobro judicial de una cuota extraordinaria para el mantenimiento de los ascensores, y resulta que cuando se hable del mantenimiento de ascensores existe contemplación legal conforme al **“PARÁGRAFO 3o.** *En los edificios residenciales y de oficinas, los propietarios de bienes de dominio particular ubicados en el primer piso no estarán obligados a contribuir al mantenimiento, reparación y reposición de ascensores, cuando para acceder a su parqueadero, depósito, a otros bienes de uso privado, o a bienes comunes de uso y goce general, no exista servicio de ascensor. Esta disposición será aplicable a otros edificios o conjuntos, cuando así lo prevea el reglamento de propiedad horizontal correspondiente.”*, del artículo 29 de la ley 75 de 2001, más no a edificios de naturaleza mixta.

AL HECHO QUINTO: NO ES CIERTO

Deberá entenderse que en el reglamento de propiedad horizontal del EDIFICIO EL ALCAZAR P.H., conforme al CAPITULO VI. PARTICIPACION EN LA COPROPIEDAD Y EXPENSAS COMUNES. ARTICULO DIECIOCHO. COEFICIENTES DE PROPIEDAD, ciertamente desde la contemplación estatutaria inicial se le asignó a los locales una ponderación objetiva a las unidades residenciales y/o comerciales y sobre esa asignación como porcentual y objetiva.

Decía en un concepto rendido por mí ante el Consejo de administración bajo el número 2019-0331 del 25 de abril de 2020, que *“Al momento de la constitución de la propiedad horizontal, que se hizo con protocolización de la licencia otorgada mediante Resolución N° 000094 del 7 de noviembre de 1.980 otorgada por el DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL, en la escritura pública número 4258 del 11 de diciembre de 1980 de la Notaría 2 de*

Derecho Empresarial · Propiedad Horizontal · Sucesiones

Calle 44 No. 29 -13 /Oficina 203 Edificio Tempo II
Cel: (311) 280 1257 / (320) 808 9131
rruedav.abogado@gmail.com.co
Bucaramanga



RODOLFO RUEDA VÁSQUEZ

ABOGADO

*Bucaramanga, debidamente registrada a cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas que lo conforman, ya se hablaba de áreas privadas cubiertas y áreas privadas libres, pero como en ese entonces la determinación no se hacía conforme a como hoy y desde el año 2001 se hace, la fórmula de cálculo para los coeficientes de copropiedad, de conformidad al área privada construida, y habiéndose Ustedes adecuado en su reglamento mediante REFORMA, a través de la escritura pública número 1707 del 3 de septiembre de 2002 de la Notaría Novena de Bucaramanga, aclarada mediante la 1913 del 20 de septiembre de 2002 de la misma Notaría, **no se puso en consideración.**"*

Me permito manifestar de manera responsable que ciertamente en el artículo 18 de los estatutos vigentes de la propiedad horizontal, no se discrimino de forma separada corregida posteriormente, el área privada construida y el área privada libre para estar de conformidad a la definición del artículo 3º en concordancia con el artículo 26 de la ley 675 de 2001, y hasta la fecha no se ha procedido a corregir en el presupuesto tal determinación, muy seguramente basado en **el principio de la legalidad presunta** contenida en los estatutos que les rigen, y vigentes hasta que proceda reforma estatutaria a través de aprobación mediante mayoría calificada por parte de la Asamblea de propietarios en sentido positivo de la totalidad del Edificio equivalente al 70%, de conformidad con el artículo 28 de la ley 675 de 2001, que contempla: "Artículo 28. *Modificación de coeficientes. La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos:*

*1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o **no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación. (...)**" (Lo resaltado es mío)*

AL HECHO SEXTO: ES CIERTO

Al aceptarse este hecho respecto de las pretensiones es inocuo ya que por lo dicho anteriormente que el conjunto en su todo es el integrante de la expensa, ya que para todos de manera indistinta existe el deber de aportar al mantenimiento comunal.

Decía en la respuesta al hecho anterior que existen **FACTORES DE CALCULO EN EDIFICIO DE USO MIXTO**, con la sustentación y fundamento correspondiente.

AL HECHO SEPTIMO: ES CIERTO

Todas las reformas a los estatutos deben hacerse conforme a la ley, a los estatutos y al debido proceso, y de ninguna manera a voluntad de los particulares, siempre que actúen de manera individual o grupal, deben estar sometidos a la mayoría calificada del 70% en positivo regulado

Derecho Empresarial · Propiedad Horizontal · Sucesiones

Calle 44 No. 29 -13 /Oficina 203 Edificio Tempo II
Cel: (311) 280 1257 / (320) 808 9131
rruedav.abogado@gmail.com.co
Bucaramanga



RODOLFO RUEDA VÁSQUEZ

ABOGADO

por la ley de propiedad horizontal.

Es bien sabido que la autoridad en la propiedad horizontal se ejerce a través de los órganos de la administración, y resalto lo citado por el demandante “(...)deberá la **asamblea de propietarios, como órgano máximo de la administración, proceder a efectuar el cambio en la tabla de aportes de las zonas comunes y plantearlos con módulos de contribución a través de una reforma de estatutos**”.

Tan es así que en las dos (2) últimas convocatorias de asamblea se han previsto pero la carencia de quorum de mayoría calificada del 70% en positivo no lo ha permitido.

AL HECHO OCTAVO: NO ES CIERTO

En la forma como lo plantea el demandante no es cierto.

Es cierto que se adelanto proceso en su contra y las cosas no pueden ser sacadas del contexto original, ya que este obedeció a cobro de cuota extraordinaria por la reposición de los ascensores, y no por que estén impedidos legal y estatutariamente para adelantar un proceso ejecutivo. (parágrafo 3 del artículo 29 de la ley 675 de 2.001)

AL HECHO NOVENO: NO ES CIERTO

Un acta jamás podrá ser nula, si acaso, la(s) decisión(es) contenidas en ella; la decisión de aprobar el presupuesto y de aplicar la tabla de cobro de expensas del artículo 18 de los estatutos es legal mientras no se produzca una reforma estatutaria para que la administración actúe en sentido contrario.

Se equivoca el demandante en la calificación que hace, ya que en ningún momento se puede calificar que las decisiones de Asamblea son “violatoria de derechos”, y es más se atreva a calificarla de Nula, cuando esa calificación le correspondería de manera privativa a la autoridad judicial

RESPECTO DE LAS PRETENSIONES:

Ninguna de las pretensiones de la parte demandante es aceptada, y me opongo a su declaratoria por las siguientes razones:

PRIMERA:

Existen requisitos de fondo y existen requisitos de forma que se deben cumplir en el desarrollo de una asamblea de propietarios de una propiedad horizontal, y corresponden:

Derecho Empresarial · Propiedad Horizontal · Sucesiones



RODOLFO RUEDA VÁSQUEZ

ABOGADO

- **Requisitos de fondo:** Cumplimiento de la ley y de los estatutos, y no se vulneran derechos como a la igualdad y al debido proceso.
- **Requisitos de forma:** Vicios en la convocatoria, en su instalación y desarrollo.

Es errada la pretensión del demandante toda vez que no podrá declararse nula esta acta demandada para ser impugnada, por cuanto si a pesar de llamarse el proceso como impugnación de actas, las actas nunca podrán ser declaradas nulas; podrán ser declaradas nulas las decisiones tomadas por esa asamblea, toda vez que las actas contienen las determinaciones o decisiones y que acá son objeto del cuestionamiento y por eso es que el acta adquiere una gran relevancia probatoria de conformidad a lo señalado en el artículo 176 del Código General del Proceso.

si por alguna razón no se tuvieron en cuenta los requisitos aludidos como deficientes o incumplidos, y menos aún si estas no fueron tomadas "(...) en contra de derecho (...)", como lo anuncia, ya que nunca podría ser así declaradas por no la aplicación de los módulos de contribución cuando en el reglamento de la copropiedad ni siquiera se encuentran establecidos. Acá en esta reglamento se les asignó a los **locales un valor convencional global del 10,27311%**, y a los apartamentos un **89,72689%**, y así se ha mantenido desde que se hizo la adecuación a la ley 675 de 2001, y en consecuencia, el juez podrá fallar es conforme al *petitum*, como para ir a adecuar el reglamento a los deseos del interviniente.

Otra premisa a tener en cuenta es que los procesos de impugnación de actas, no es para demandar que le es inconveniente al actor, o que la decisión adoptada es impopular, ya que estas no son causales de impugnación.

SEGUNDA:

Es pertinente afirmar que independiente del propietario que haya sido del local #3, el reglamento adecuado a los lineamientos de la ley 675, no estableció de forma diferente un coeficiente de propiedad, a un coeficiente de gastos, y mientras exista así esta disposición y se produzca una reforma estatutaria con decisión positiva de mayoría calificada. Ninguno de los órganos de la administración podrá actuar en sentido contrario.

TERCERA:

Sería esta pretensión el efecto de la declaratoria de nulidad, la cual no podrá darse, por cuanto carece de razonamiento jurídico y estatutario, y no puede obedecer al capricho del peticionario.

CUARTA:

Derecho Empresarial · Propiedad Horizontal · Sucesiones

Calle 44 No. 29 -13 /Oficina 203 Edificio Tempo II
Cel: (311) 280 1257 / (320) 808 9131
rruedav.abogado@gmail.com.co
Bucaramanga



RODOLFO RUEDA VÁSQUEZ

ABOGADO

No podrá darse desde el acto demandatorio toda vez que es acto efecto de la decisión judicial.

QUINTA:

La decisión de reformar es con quorum deliberatorio y decisorio aprobatorio, y debe ser tomada por mayoría calificada.

EXCEPCIONES DE MERITO

y actúe en ejercicio del derecho de defensa a la propiedad horizontal, de nuestros derechos e intereses legítimos.

PRIMERA
INEFICACIA DE LA ACCION
POR CARENCIA DE LOS PRESUPUESTOS PARA DECRETAR EL PETITUM DE LA DEMANDA

No se está sorprendiendo a los propietarios intervinientes en la Asamblea del 27 de abril de 2.021 del Edificio EL ALCAZAR P.H., con aspectos que no fueran plenamente debatidos en la misma, y tampoco que se pueda decir que no existía al momento de la votación un quorum decisorio inexistente.

No podrá declararse nula el acta, por yerro en la petición de la demanda, por cuanto y de manera respetuosa lo manifiesto ha debido solicitar con expresa atención a la decisión que consideraba no cumplía con los requisitos de fondo y de forma, y no lo hizo; son éstas simples técnicas gramaticales, jurídicas y procesales, que se han debido tener en cuenta.

Curiosamente en el texto de la demanda y sin que haya sido objeto de algún tipo de reforma o corrección de la redacción me refiero y destaco entre comillas que el demandante presento: *“DEMANDA DECLARATIVA VERBAL DE IMPUGNACION DE ACTA N° 16 de fecha 27 de abril de 2021 de la Asamblea General de Propietarios del Edificio El Alcázar P.H.” adelantada en contra del ACTA DE ASAMBLEA DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO EL ALCAZAR”*

Además es pertinente referirme textualmente a lo dicho por parte del TRIBUNAL ARBITRAL GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A.S. vs. CENTRO EMPRESARIAL METROPOLITANO PROPIEDAD HORIZONTAL El Tribunal de Arbitramento integrado por el Árbitro Único, doctora MARÍA PATRICIA LONDOÑO JADAD, en cumplimiento de sus funciones jurisdiccionales profiere el siguiente:

LAUDO ARBITRAL Bogotá, D.C., a los seis (6) días del mes de marzo de dos mil dieciocho (2018).

Derecho Empresarial · Propiedad Horizontal · Sucesiones

Calle 44 No. 29 -13 /Oficina 203 Edificio Tempo II
Cel: (311) 280 1257 / (320) 808 9131
rruedav.abogado@gmail.com.co
Bucaramanga



RODOLFO RUEDA VÁSQUEZ

ABOGADO

Agotado el trámite del proceso y dentro de la oportunidad prevista por la ley, procede este Tribunal de Arbitraje de la CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, a proferir en derecho el laudo que resuelve las diferencias surgidas entre GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A.S., en calidad de parte convocante, y CENTRO EMPRESARIAL METROPOLITANO PROPIEDAD HORIZONTAL, en calidad de parte convocada.

“ Es claro, entonces, que la Ley hace una distinción entre la forma de calcular los coeficientes para copropiedades de naturaleza netamente residencial u homogénea y aquellos de naturaleza mixta o comercial, razón por la cual, y teniendo en cuenta lo anterior, en este punto el análisis se referirá a determinar si las decisiones adoptadas mediante Asamblea del Centro Empresarial Metropolitano celebrada el diez (10) de septiembre de (2016) que consta en el acta 1596, en especial, aquellas referentes a la determinación de los coeficientes del Centro Empresarial 96 Folios 9 a 25 y Folios 253 a 273 del cuaderno de pruebas No.1 y folios 1915 a 1986 del cuaderno de pruebas No. 5 pág. 81 Metropolitano que incluye las unidades que conforman el Centro Empresarial de Negocios, se ajustan a las normas que regulan la materia. Para efectos de lo anterior, el Tribunal encuentra pertinente realizar un breve análisis de los artículos 27 y 28 del Código Civil y la jurisprudencia de la Corte Constitucional. En primer lugar, el Código Civil en su artículo 27 señala que: “Cuando el sentido de la ley sea claro, no se desatenderá su tenor literal a pretexto de consultar su espíritu. Pero bien se puede, para interpretar una expresión oscura de la ley, recurrir a su intención o espíritu, claramente manifestados en ella misma o en la historia fidedigna de su establecimiento.” (Subrayado y énfasis fuera del texto original). En el mismo sentido, el artículo 28 del mismo compendio señala: “Significado de las palabras: Las palabras de la ley se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal”. Tampoco puede olvidarse lo dispuesto por el art 5 de la ley 57 de 1887, norma respecto de la cual la Corte Constitucional 97 señaló: “El artículo 5° de la Ley 57 de 1887 estableció con claridad que la disposición relativa a un asunto especial prefiere a la que tenga carácter general. De lo dicho se deduce también que si se tienen dos normas especiales y una de ellas, por su contenido y alcance, está caracterizada por una mayor especialidad que la otra, prevalece sobre aquélla, por lo cual no siempre que se consagra una disposición posterior cuyo sentido es contrario al de una norma anterior resulta ésta derogada, pues deberá tenerse en cuenta el criterio de la especialidad, según los principios consagrados en los artículos 3° de la Ley 153 de 1887 y 5° de la Ley 57 del mismo año”. Así entonces, se tiene que el artículo 26 de la Ley 675 de 2001, señala expresamente que “salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos...” y a renglón seguido, el artículo 27 ibídem señala los criterios para fijar los coeficientes de copropiedad en los casos específicos de conjuntos comerciales o de uso mixto, con lo cual, para este Tribunal resulta evidente que para el cálculo de coeficiente en bienes de uso residencial u homogéneo se debe aplicar el área privada de la respectiva unidad según lo dispone el artículo 26 de la ley 675 y, por el contrario, para bienes de uso comercial o uso mixto se tendrá en cuenta la norma especial dispuesta en el art. 27, esto es

Derecho Empresarial · Propiedad Horizontal · Sucesiones



RODOLFO RUEDA VÁSQUEZ

ABOGADO

el valor inicial que represente una ponderación objetiva entre el área privada, la destinación y características de los mismos.(...)"

(https://bibliotecadigital.ccb.org.co/bitstream/handle/11520/21429/5029_OIKOS_VS._ME_TROPOLITANO_P.H._06_03_2018.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

ANTECEDENTES LEGISLATIVOS Y NORMATIVO:

Primeramente, encontramos la Ley 182 de 1948, norma bajo la cual se constituyó el régimen de la presente propiedad horizontal, y su decreto reglamentario 1355 del 8 de mayo de 1959, que fuera adicionado mediante decreto 144 de 1968 y finalmente derogado por el artículo 1365 de 1986:

“ARTÍCULO 4º El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcional al valor del piso o departamento de su dominio.

Los derechos de cada propietario, en los bienes comunes, son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento o piso se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos, separadamente del piso o departamento a que acceden.”

“ARTÍCULO 5º Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de la prima de seguro, en proporción al valor de su piso o departamento, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes.

El dueño o dueños del piso bajo y del subsuelo quedan exceptuados de contribuir al mantenimiento y reparación de escaleras y ascensores, no siendo condóminos de ellos.

Las cuotas de impuestos o tasas serán pagadas directamente por cada propietario, como si se tratase de predios aislados.”

“ARTÍCULO 10. Para inscribir por primera vez un título de dominio o cualquier otro derecho real sobre un piso o departamento comprendido en las disposiciones de esta ley, será menester acompañar un plano del edificio a que pertenece. Este plano se agregará y guardará en el protocolo respectivo.

La inscripción de títulos de propiedad y de otros derechos reales sobre un piso o departamento contendrán, además de las indicaciones de que trata el artículo 2659 del Código Civil, las siguientes:

a. Ubicación y linderos del inmueble en que se halle el piso o departamento respectivo, y

b. Número y ubicación que corresponda al mismo piso o departamento en el plano de que trata el inciso 1º de este artículo. [...]"

Y el Decreto 1365 de 1986, reglamentario de la ley que dio vida a la legislación de copropiedad:

Derecho Empresarial · Propiedad Horizontal · Sucesiones

Calle 44 No. 29 -13 /Oficina 203 Edificio Tempo II

Cel: (311) 280 1257 / (320) 808 9131

rruedav.abogado@gmail.com.co

Bucaramanga



RODOLFO RUEDA VÁSQUEZ

ABOGADO

“Artículo 4º A la solicitud de licencia de construcción o reforma, de un inmueble destinado a propiedad horizontal, deberá acompañarse además de los requisitos sobre urbanismo y construcción exigidos en los diferentes reglamentos municipales, lo siguiente:

- a) Un proyecto de división del o de los inmuebles afectados a la propiedad horizontal en el que se especifique claramente el número de edificios o bloques, el número de pisos o plantas; el número y áreas de las unidades de dominio privado, su altura y su identificación, señalamiento general de las áreas y bienes de dominio o uso comunes y el nombre distintivo del edificio construido o proyectado;*
- b) Plano que muestre la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular; el señalamiento general de las áreas y bienes de dominio o uso comunes y las circunstancias de que las unidades de propiedad privada o particular, sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por medio de áreas destinadas al uso común. [...]”*

“Artículo 5º Para los efectos legales, se entenderá constituido el régimen de propiedad horizontal, una vez se eleve a escritura pública y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, la licencia de construcción, la reforma de la misma, o su equivalente en los términos del artículo 2º de presente Decreto y el Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal, el cual deberá contener al menos lo siguiente: [...]

5. Identificación de cada una de las unidades de dominio privado de acuerdo con el plano aprobado por la autoridad competente.

Para los efectos de identificación de cada unidad privada, podrá optarse por un sistema gráfico o descriptivo. El sistema gráfico consiste en hacer referencia al plano a que se refiere la literal b) del artículo 4º del presente Decreto. El sistema descriptivo consiste en verter las especificaciones del plano indicado, a una forma literal.

6. Determinación de los bienes de dominio o uso comunes, particularmente los esenciales para la existencia, seguridad y conservación del inmueble afecto a la propiedad horizontal y los que permiten a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su unidad de dominio privado. “

Posteriormente, en la Ley 675 de 2001:

“ARTÍCULO 3º. Definiciones. Reglamentado por el Decreto Nacional 1060 de 2009. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones: [...]

Reglamento de Propiedad Horizontal. *Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.*

[...]

Bienes privados o de dominio particular: *Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, Derecho Empresarial · Propiedad Horizontal · Sucesiones de propiedad y*



RODOLFO RUEDA VÁSQUEZ

ABOGADO

aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

Bienes comunes: *Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.*

Bienes comunes esenciales: *Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, **conservación y seguridad del edificio o conjunto**, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. **Se reputan bienes comunes esenciales**, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel. **(El resaltado es mío)***

Expensas comunes necesarias: *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. [...] **(El resaltado es mío)***

Área privada construida: *Extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.*

Área privada libre: *Extensión superficial privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.”*
(Resaltamos)

“ARTÍCULO 5º. *Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal. La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo: [...]*

4. *La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal o Distrital o por la entidad o persona que haga sus veces.*

5. *La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del edificio o conjunto, cuando fuere el caso.”*

“ARTÍCULO 16. *Identificación de los bienes privados o de dominio particular. Los bienes privados o de dominio particular, deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto.*

Derecho Empresarial · Propiedad Horizontal · Sucesiones

Calle 44 No. 29 -13 /Oficina 203 Edificio Tempo II
Cel: (311) 280 1257 / (320) 808 9131
rruedav.abogado@gmail.com.co
Bucaramanga



RODOLFO RUEDA VÁSQUEZ

ABOGADO

La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden. [...]"

“ARTÍCULO 18. Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado. En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones: [...]

2. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio o conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.”

El Decreto 1077 de 2015 (Reglamentario del Sector Vivienda) señala en su articulado:

“ARTÍCULO 2.2.6.1.3.1 Otras actuaciones. Se entiende por otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias, aquellas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia, dentro de las cuales se pueden enunciar las siguientes: [...]

5. Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal: Es la aprobación que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, a los planos de alindamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal exigidos por la Ley 675 de 2001 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, los cuales deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común.”

En consecuencia la propiedad horizontal **EDIFICIO EL ALCAZAR** fue sometida al régimen de la Ley 182 de 1948, régimen que según lo señalado en la Sentencia C-488 de 2002 de la H. Corte Constitucional, corresponde a una forma de propiedad limitada diferente a la del régimen acogido por ley 675 de 2001, y en consecuencia los derechos adquiridos con base en la anterior legislación se mantienen incólumes aunque sometidos en su ejercicio a las nuevas normas de la legislación ahora vigente.

Lo anterior en cuanto a derechos, aplica de igual manera a las obligaciones, habida cuenta no hay derecho sin obligación ni obligación sin derecho, por lo que aquello que suceda a uno indefectiblemente sucede a la otra.

Téngase en cuenta que, para la fecha de constitución de la propiedad compartida en

Derecho Empresarial · Propiedad Horizontal · Sucesiones



RODOLFO RUEDA VÁSQUEZ

ABOGADO

1980, las normas vigentes para expedición de licencias eran de carácter local, pero en esencia, bajo la órbita de la Ley 182 de 1948, contemplando unos requisitos esenciales básicos, como era la determinación de bienes privados por su descripción, cabida y linderos, señalados en planos aprobados por la autoridad urbanística, que finalmente es recogida en la primera norma nacional del año 1995 (decreto 2150) y que después de muchas derogatorias y normas se compiló de manera más clara y detallada hoy el artículo 2.2.6.1.3.1. del Decreto 1077 de 2015.

Así las cosas, desde el régimen de la Ley 182, la obligación de determinar el bien privado, de manera precisa con especificación de su área y linderos, así como de su ubicación en el edificio, lleva a que el promotor de la copropiedad señala al Local #1, con su alinderamiento.

Ahora bien, llegando al artículo 11 estatutario correspondiente a los coeficientes, no modificado con el ajuste del RPH a la Ley 675 de 2001, se lee que este local junto con los otros dos locales comerciales, les asignó a los **locales un valor convencional global del 10,27311%**, y a los apartamentos un **89,72689%**, y así se ha mantenido desde entonces.

De donde se desprende sin asomo de duda que su coeficiente corresponde al **3,22366%**

Para adelantar la conclusión, debemos apoyarnos en las definiciones y normas contenidas en la Ley 675 de 2001, que al modernizar el régimen de propiedad horizontal de la vetusta Ley 182 de 1948, acogió desarrollos doctrinales de la época y que aun siguen siendo vigentes:

El “área privada” de una unidad integrante del edificio, tenida esta como aquella señalada en planos sobre la que se ejerce la propiedad con prescindencia de las demás personas, o “**sin respecto a determinada persona**” (art. 665 del C.Civil) puede estar conformada por área privada construida y área privada libre, siendo la única diferencia entre una y otra la circunstancia especial de estar o no cubierta, factor este que solo incidirá en la formulación de los coeficientes de copropiedad, en los que habrá de ponderarse sobre criterios contenidos en el respectivo reglamento (art. 26 L.675/01).

Téngase claro, que desde el artículo 4º de la Ley 182 de 1948 que sirvió de base al promotor para constituir el régimen de propiedad separada sobre el edificio, el señalamiento de coeficientes se sustentó “proporcional al valor del piso o departamento de su dominio”. Dicho valor del piso (como fórmula etérea corregida posteriormente por la Ley 675) indudablemente incorpora las características que lo mejoran, o en general circunstancias que afectan para bien (o en algunos casos para mal) a la unidad privada.

Desde el artículo 18 del reformado reglamento contenido en escritura pública 1707 del 3 de septiembre de 2002, se aprecia la forma como se construyen los coeficientes.

Tal como lo determinó la Ley 182 de 1948 en su artículo 10º, la “Ubicación y linderos del inmueble en que se halle el piso o departamento respectivo” es necesaria en el acto de constitución para determinar hasta donde llega el derecho privativo de dominio y a partir de donde inicia el derecho común de los copropietarios, y es así como si los demás propietarios en

Derecho Empresarial · Propiedad Horizontal · Sucesiones



RODOLFO RUEDA VÁSQUEZ

ABOGADO

ese esquema participa del objeto de recaudo de las expensas en el sostenimiento de sus zonas comunes, cuando no deberían estar cubiertos si fuera del Edificio, pero debe analizarse que al formar parte de la propiedad horizontal deben participar del presupuesto de los gastos en el sostenimiento y conservación de las zonas comunes, así como son la portería como bien común esencial

Trasladados a la legislación actual, la plena y detallada identificación que en planos se haga de cada uno de los bienes privados (num.4 art. 5º L.675/01) y de la determinación de los bienes comunes (num.5 ibídem) de manera correcta y concreta evita caer en dilemas que posteriormente causarían conflictos de convivencia y debates de la asamblea.

ANTECEDENTES ESTATUTARIOS:

I. CONTEMPLACION ESTATUTARIA ACTUAL.

El EDIFICIO EL ALCAZAR PROPIEDAD HORIZONTAL, constituyo sus estatutos protocolizados en la Escritura Pública número 4258 del 11 de diciembre de 1.980 otorgada en la Notaría Segunda de Bucaramanga, y cuya contemplación legal se fundamento como allí se expone en la ley 182 de 1948 y su decreto reglamentario 1335 de 1959, en su artículo séptimo consagró sobre **LOS COEFICIENTES DE PROPIEDAD Y DE LA PROPORCION EN LA PROPIEDAD COMUN Y EN LA PARTICIPACION DE LOS GASTOS**, y dice que se hizo fundamentado en los artículos 4º, 5º y 20º del decreto 1355 de 1959, considerando eso sí que se contrae a una referencia parcial de los dos primeros, toda vez que el decreto no tiene artículo 20, y consideraría que la referencia hace es al artículo 20 pero de la ley 182 de 1948, y respetuosamente manifestar que el 5º no corresponde a la referencia.

La cita corresponde con precisión a los numerales 4 y 5 del artículo 4 del decreto 1335 de 1959 y artículo 20 de la ley 182 de 1948.

Se les asignó a los **locales** un **valor convencional global del 10,27311%**, y a los apartamentos un **89,72689%**, conforme al cuadro que allí aparece, y manifiesta la forma en que podía ser variado “(...) *por acuerdo unánime los copropietarios en Asamblea General. (...)*” (**El resaltado en mío**), Y para confirmar aún más estableció en su parte final “(...) *La cuota de contribución que corresponde pagar a cada propiedad separada para las expensas necesarias de administración, conservación y reparación del Edificio, se fija de acuerdo con las mismas proporciones o coeficientes establecidos en el presente artículo*”

En los estatutos actuales de la propiedad horizontal denominada **EDIFICIO “EL ALCAZAR PROPIEDAD HORIZONTAL”**, protocolizados en la escritura pública número mil setecientos siete (1707) del tres (3) de septiembre del año dos mil dos (2.002), corrida ante la Notaría Novena de Bucaramanga, , aclarada mediante la 1913 del 20 de septiembre de 2004 de la misma Notaría, y que según el número CUARTO de las manifestaciones dijo: “*Que por medio de la Ley 675 de*

Derecho Empresarial · Propiedad Horizontal · Sucesiones



RODOLFO RUEDA VÁSQUEZ

ABOGADO

Agosto 3 de 2001, el Congreso de Colombia expidió el nuevo régimen de propiedad horizontal para los inmuebles sometidos a esa forma especial de dominio y derogó entre otras la Ley 182 de 1.948 y los Decretos expedidos para reglamentarla”

Se hizo referencia en su respectivas manifestaciones a las siguientes:

PRIMERO: Constitución. Que el Edificio al constituirse en propiedad horizontal, se fundamento en la Ley 182 de 1948 y al Decreto reglamentario 1335 de 1959.

SEGUNDO: Protocolo: En este estatuto a través de la escritura pública se protocolizaron además: La licencia otorgada por Planeación, el proyecto de división de la propiedad horizontal y la memoria descriptiva del Edificio.

TERCERO: Narra la Historia del registro de los estatutos ante la Oficina del registro de instrumentos públicos de Bucaramanga, a los folios de matrícula inmobiliaria abiertos en 32 unidades, y que además hace parte del edificio los 29 lugares destinados para el parqueo del uso exclusivo de los apartamentos.

CUARTO: Que se dio un nuevo régimen a la propiedad horizontal a través de la ley 675 de 2001, y que derogó entre otras la ley 182 de 1948 y los decretos expedidos para reglamentarla.

QUINTO: Que a través de lo indicado en el artículo 86 de la ley 675 de 2001, se concedió un término para modificarlo en lo pertinente a los reglamentos de propiedad horizontal de las copropiedades acometidas a dicha posición legal.

SEXTO: Se hace referencia a la modificación de los estatutos con fundamento en la aprobación de la Asamblea General de propietarios celebrada el 6 de febrero de 2002, consagrada en el acta y que se protocoliza,

SEPTIMO: Se protocoliza además de esta, la copia de acta por medio de la cual se designa a la Administradora.

OCTAVO: Se hace a través de la presente escritura la solicitud ante la oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga, para que se proceda al registro de cada una de las matrículas inmobiliarias correspondientes.

NOVENO: Que el reglamento de propiedad horizontal para el Edificio, debidamente reformado y ajustado a las previsiones contenidas en la ley 675 de 2001, es del siguiente tenor: “(...)

Hago referencia para completar la contextualización, lo estipulado en al artículo 86 de la ley 675 de 2001, en el inciso segundo del artículo 86, “(...) *sin que se hubieren llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de la presente ley a los reglamentos internos y las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces”*

Derecho Empresarial · Propiedad Horizontal · Sucesiones

Calle 44 No. 29 -13 /Oficina 203 Edificio Tempo II
Cel: (311) 280 1257 / (320) 808 9131
rruedav.abogado@gmail.com.co
Bucaramanga



RODOLFO RUEDA VÁSQUEZ

ABOGADO

II. REGLAMENTO ACTUAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL. PRINCIPALES ASPECTOS AL TEMA MATERIA DE ESTE ESTUDIO

En este Reglamento se consagran estipulaciones y que traigo a referencia por considerar que son aspectos principales al presente estudio así: En el artículo **PRIMERO** denominado **objeto**, es someter por esta reforma, los inmuebles que conforman el edificio al régimen de la propiedad horizontal, determinando la totalidad del inmueble, consagra los derechos y prescribe las obligaciones, los bienes privados y los comunes en que se divide; las normas para su administración, conservación y reparación, su organización a través de los órganos de dirección y administración, los recursos patrimoniales y *“(...) dispone la participación en las expensas comunes necesarias (...) y en general reglamenta todas las relaciones y situaciones materiales y jurídicas que se presentan dentro de este instituto de propiedad Horizontal.”*

En su artículo **SEGUNDO**, habla de los **efectos** que tiene fuerza obligatoria *“(...) en consecuencia en toda operación que implique traspaso o enajenación de bienes de dominio privado, o constitución de cualquier derecho real, se entenderán incorporadas las disposiciones del presente reglamento.”*

En su artículo **TERCERO**, habla de la **normatividad**, y dice: *“(...) se declaran incorporados al presente reglamento todas las previsiones contenidas en la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001) (...)”* y que cuando los organismos de administración contraríen las normas aquí estipuladas, las mismas se entenderán por no escritas.

En sus artículos **CUARTO y QUINTO**, se refieren a los propietarios, que corresponde a los antecedentes, y a la **descripción**, haciendo énfasis a que los 3 locales gozan de la utilización de la zona común de la respectiva zona de antejardín – terraza que abarca su respectivo frente.

En el párrafo del artículo **SEXTO**, se encuentra escrito: *“PARAGRAFO.- Como quiera que los bienes de dominio particular que integran el Edificio, tienen diversas destinaciones, como vivienda y comercio, se le asigna y le corresponde al Edificio un USO MIXTO. ”*

En el artículo **SEPTIMO**, habla de los bienes de propiedad exclusiva y hace una relación detallada y referida a los mismos.

En el artículo **OCTAVO**, se refiere a la Determinación de los inmuebles, y con especial cita me refiero: *“Este artículo que corresponde a la determinación individual de cada una de las unidades privadas que integran o componen el EDIFICIO “EL ALCAZAR” – PROPIEDAD HORIZONTAL, es decir de las 32 unidades de propiedad privada, consistente en tres locales comerciales y 29 apartamentos destinados para vivienda familiar y los 29 garajes bienes comunes, de uso exclusivo de los propietarios, NO SE REFORMAN y continúa exactamente igual a como figura en la*

escritura pública número 4.258 del 11 de Diciembre de 1.980, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Bucaramanga que contiene el reglamento de Propiedad Horizontal del edificio “EL ALCAZAR” – PROPIEDAD HORIZONTAL, y que se reforma por el presente instrumento.”

Derecho Empresarial · Propiedad Horizontal · Sucesiones



RODOLFO RUEDA VÁSQUEZ

ABOGADO

En el **NOVENO**, habla de la destinación de las unidades del edificio, refiriéndose únicamente a los apartamentos para Vivienda, y omite la destinación de los locales, que en anterior escritura, era de comercio y servicios, y que en la práctica continúan siéndolo.

En el **DECIMO**, define a los bienes comunes, su pertenencia, su carácter, el derecho sobre ellos, la asignación de los parqueadero .

En el artículo **ONCE**, se habla de la determinación, y me referiré solo a lo que corresponda al presente estudio: “(...)F) Los ascensores con sus accesorios K) El sistema de citófonos desde l portería general hasta la entrada de cada apartamento.”, Y que enfatiza en el

Artículo **DOCE.- Bienes de propiedad y uso común no esenciales.- “(...) PARÁGRAFO SEGUNDO: Son bienes comunes de dotación aquellos bienes que aunque muebles por naturaleza, están incorporados al edificio y destinados al servicio común, por ejemplo el sistema de citófonos, la iluminación de áreas comunes y todos aquellos que el consejo de administración determine. (...)”**

Llegados ya al **CAPITULO VI. PARTICIPACION EN LA COPROPIEDAD Y EXPENSAS COMUNES**, encontramos el **ARTICULO DIECIOCHO**, denominado **COEFICIENTES DE COPROPIEDAD**, y que se refiere al fundamento en los artículos 25,26,27 y 28 de la ley 675 de 2.001, y que cito con preferencia lo siguiente: “(...) se le ha **asignado** a la totalidad del inmueble un **valor convencional** equivalente al 100%. **Salvo lo dispuesto en la ley para casos específicos (...)**” **(lo resaltado es mío)**

Sin embargo manifestaron al texto “(...)los coeficientes de Copropiedad establecidos en la escritura pública que se reforma por medio del presente instrumento que contiene el reglamento de propiedad horizontal del **EDIFICIO EL ALCAZAR, NO SE REFORMAN**, y por tanto continúan exactamente iguales a como allí se contemplan y son: (...)” y aparecen las unidades, área privada y el coeficiente.

III. CONTEMPLACION ESTATUTARIA FRENTE A LA LEGISLACION URBANISITICA.

Según el **artículo 3º de la ley 675 de 2001**, se definen como: “**Artículo 3º. Definiciones.** Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones: (...) **Área privada construida:** Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

Área privada libre: Extensión superficiaria privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.” **(lo resaltado es mío)**

Y para su determinación se establece:

Derecho Empresarial · Propiedad Horizontal · Sucesiones

Calle 44 No. 29 -13 /Oficina 203 Edificio Tempo II
Cel: (311) 280 1257 / (320) 808 9131
rruedav.abogado@gmail.com.co
Bucaramanga



RODOLFO RUEDA VÁSQUEZ

ABOGADO

“Artículo 26. Determinación. Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto.(...)”

Al momento de la constitución de la propiedad horizontal, que se hizo con protocolización de la licencia otorgada mediante Resolución N° 000094 del 7 de noviembre de 1.980 otorgada por el DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL, en la escritura pública número 4258 del 11 de diciembre de 1980 de la Notaría 2 de Bucaramanga, debidamente registrada a cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas que lo conforman, ya se hablaba de áreas privadas cubiertas y áreas privadas libres, pero como en ese entonces la determinación no se hacía conforme a como hoy y desde el año 2001 se hace, la fórmula de cálculo para los coeficientes de copropiedad, de conformidad al área privada construida, y habiéndose Ustedes adecuado en su reglamento mediante REFORMA, a través de la escritura pública número 1707 del 3 de

septiembre de 2002 de la Notaría Novena de Bucaramanga, aclarada mediante la 1913 del 20 de septiembre de 2004 de la misma Notaría, **no se puso en consideración**, por cuanto ha de regirse es por el artículo 27 de la ley 675 de 2001, por tratarse de una propiedad horizontal de uso MIXTO, que obedece a una de las excepciones que la misma ley trae en el 25 ídem, cuando reza: *“(...)Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos,(...)”*

IV. FACTORES DE CALCULO EN EDIFICIO DE USO MIXTO.

Y además al cambiar de régimen reforma parcialmente el anterior estatuto constituido mediante la escritura número 4.258 del 11 de diciembre de 1.980, de la Notaría Segunda del círculo notarial de Bucaramanga, del régimen de propiedad horizontal por parte de la SOCIEDAD CONSTRUCTORA DE SANTANDER SERRANO Y SILVA LIMITADA, pero con especial consideración, no hacia los coeficientes de copropiedad, que desde su constitución le dio ponderación a los **locales del 10,27311%** y a los **apartamentos del 89,72689%**, conforme al artículo 7º de la escritura primigenia (4258), que manifiesta no reformarlo en el artículo 18 de la escritura de reforma que en su artículo 18, dice: *“(...) se le ha asignado a la totalidad del inmueble un valor convencional equivalente al 100%. salvo lo dispuesto en la ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del Edificio EL ALCAZAR – PROPIEDAD HORIZONTAL.* Los coeficientes de Copropiedad establecidos en la escritura pública que se reforma por medio del presente instrumento que contiene el reglamento de propiedad horizontal del EDIFICIO EL ALCAZAR, NO SE REFORMAN y por lo tanto continúan exactamente iguales a como allí se contemplan y son: (...).”

Derecho Empresarial · Propiedad Horizontal · Sucesiones



RODOLFO RUEDA VÁSQUEZ

ABOGADO

Lo anterior tiene su fundamento en el artículo 27 de la ley 675 de 2001, que reza: **“Artículo 27. Factores de cálculo 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.

Parágrafo. El referido valor inicial no necesariamente tendrá que coincidir con el valor comercial de los bienes de dominio particular.” (Lo resaltado es mío)

Todo lo anterior y sin consideración especial para el calculo de los coeficientes de copropiedad para edificios USO MIXTO, como es el EDIFICIO “EL ALCAZAR” – PROPIEDAD HORIZONTAL, debe ceñirse sin ninguna clase de duda a los preceptos de este artículo.

SEGUNDA

EQUIVOCADA PETICION AL PRETENDER LA DECLARATORIA JUDICIAL DE LAS DECISIONES CONTENIDAS EN EL ACTA IMPUGNADA

En esta clase de procesos ciertamente se pide la nulidad o la ineficacia de las decisiones tomadas por lo antes dio sea por carencia de requisitos de fondo o de forma; acá pide la nulidad de las decisiones del acta, cuando ha debido pedir es la nulidad de la decisión de la aprobación del proyecto de presupuesto y de la fijación de las cuotas de administración a los locales comerciales, en el orden del día aprobado para la Asamblea, ya que pudiera pensarse que existe duda respecto a la existencia de un quorum decisorio pero bien se ha dicho que el quorum decisorio nunca se desintegro, como aparece en el desarrollo de posterior punto que fue la designación del revisor Fiscal, en que sin participaron los abstencionistas, que no aparecen, ni en el si, ni el no, ni en los votos en blanco; simplemente se abstuvieron de votar.

Es errada la pretensión del demandante toda vez que no podrá declararse nula esta acta demandada para ser impugnada, por cuanto si a pesar de llamarse el proceso como impugnación de actas, las actas nunca podrán ser declaradas nulas; podrán ser declaradas nulas las decisiones tomadas por esa asamblea, toda vez que las actas contienen las determinaciones o decisiones y que acá son objeto del cuestionamiento y por eso es que el acta adquiere una gran relevancia probatoria de conformidad a lo señalado en el artículo 176 del Código General del Proceso.

Si por alguna razón no se tuvieron en cuenta los requisitos aludidos como deficientes o incumplidos, y menos aún si estas no fueron tomadas “(...) en contra de derecho (...)”, como lo anuncia, ya que nunca podría ser así declaradas por no la aplicación de los módulos de contribución cuando en el reglamento de la copropiedad ni siquiera se encuentran establecidos.

Derecho Empresarial · Propiedad Horizontal · Sucesiones



RODOLFO RUEDA VÁSQUEZ

ABOGADO

Acá en esta reglamento se les asignó a los **locales** un **valor convencional global** del **10,27311%**, y a los apartamentos un **89,72689%**, y así se ha mantenido desde que se hizo la adecuación a la ley 675 de 2001, y en consecuencia, el juez podrá fallar es conforme al *petitum*, como para ir a adecuar el reglamento a los deseos del interviniente.

PRUEBAS POR SOLICITAR:

Se decrete la declaración como testigos a las siguientes personas:

Edilberto ESTRADA VALENCIA y Cecilia ACEVEDO de PEREZ, quienes actuaron como Presidente y Secretario de la reunión, y a la Señora Vivian Amparo ANGARITA de RODRIGUEZ, como REVISORA FISCAL, quienes pueden ser citados en la Calle 48 N° 27-16 Edificio EL ALCAZAR PROPIEDAD HORIZONTAL de esta ciudad, para que certifiquen sobre las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que se desarrollo la Asamblea y específicamente sobre las votaciones de todos y cada uno de los puntos de votación.

Esta solicitud se hace de conformidad a lo señalado en los artículos 169,170, 208 y siguientes, 213, 217, 218 y 221 del código general del Proceso, y las demás normas concordantes y aplicables al presente asunto.

CONCLUSION

Manifiesto que existiendo la suficiente referencia legal y estatutaria, los coeficientes de copropiedad establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, son los aplicables al presupuesto para el pago de las expensas necesarias en la propiedad horizontal del EDIFICIO "EL ALCAZAR" – PROPIEDAD HORIZONTAL, coeficientes de copropiedad que están legalmente y debidamente establecidos de conformidad a la naturaleza de la propiedad horizontal de naturaleza mixta, y a la aplicación del artículo 18 de los estatutos, teniendo en cuenta que para la elaboración de los coeficientes de copropiedad desde sus comienzos, se les dio una valoración inicial, y cuya valoración objetiva se refiere al uso y goce de las unidades privadas, y por ende su destinación, generándose modulo de contribución.

Es por ello por lo que se debe proceder a la desestimación que se hace de proceder a reformar los coeficientes de copropiedad de conformidad a lo establecido en el artículo 26 de la ley 675 de 2001, es decir atendiendo los factores de existencia de que en algunas unidades privadas se cuenta de área privada construida y área privada libre, por tratarse vuelvo y repito, esta de NATURALEZA MIXTA, y como se sustenta en el acápite especial.

Derecho Empresarial · Propiedad Horizontal · Sucesiones

Calle 44 No. 29 -13 /Oficina 203 Edificio Tempo II
Cel: (311) 280 1257 / (320) 808 9131
rruedav.abogado@gmail.com.co
Bucaramanga



RODOLFO RUEDA VÁSQUEZ

ABOGADO

Contrario a lo pretendido con respecto manifiesto que: **SI HAY EXISTENCIA DE VALIDEZ Y EFICACIA DE LAS DECISIONES ADOPTADAS POR LA ASAMBLEA.**

Cordialmente,

Rodolfo RUEDA VASQUEZ
C.C. 16.589.491 expedida en Cali (Valle)
T.P. Nº 40.450 del C.S. de la J.

Derecho Empresarial · Propiedad Horizontal · Sucesiones

Calle 44 No. 29 -13 /Oficina 203 Edificio Tempo II
Cel: (311) 280 1257 / (320) 808 9131
rruedav.abogado@gmail.com.co
Bucaramanga