



VIPC ABOGADOS
“SOLUCIONES JURIDICAS Y CONTABLES”

Popayán, 28 de julio de 2020

Señores:

TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE POPAYÁN SALA CIVIL- FAMILIA

DOCTOR JAIME LEONARDO CHAPARRO PERALTA

MAGISTRADO PONENTE

Despacho

Ref.: Escrito de sustentación recurso de apelación de Sentencia.

Tipo de Proceso: Verbal impugnación de acto de asamblea.

Demandante: JAIME SARRIA PALACIOS Y OTROS.

Demandado: CONDOMINIO CAMPESTRE EL MANANTIAL.

Radicado: 19698-31-03-001-2018-00055-01

ZULLY TATIANA PAZ MONTERO, mayor y vecina de la ciudad de Popayán, identificada como aparece al final al pie de mi correspondiente firma, abogada titulada y en ejercicio portadora de la Tarjeta Profesional número 279.087 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, apoderada judicial del **CONDOMINIO CAMPESTRE EL MANANTIAL**, entidad constituida en régimen de propiedad horizontal, representada por el señor **ALEXANDER BERNAL RIVAS**, mayor de edad y vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 6.361.943 expedida en Obando (Valle), según el poder conferido, dentro del término legal, por medio del presente escrito, de manera respetuosa, me permito presentar la sustentación del recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia de primera instancia proferida por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTANDER DE QUILICHAO en fecha 28 de mayo de 2019, en los siguientes términos:

PRIMERO: El problema jurídico a solucionar dentro del proceso de la referencia se circunscribe a determinar si es posible declarar la nulidad del acta de asamblea general del Condominio Campestre El Manantial No. 19 del 10 de marzo de 2018, y el acta No. 18 del consejo de administración de fecha 20 de marzo de 2018, por cuanto vulneran el artículo 24 del reglamento de propiedad horizontal.

En la parte considerativa de la sentencia de fecha 28 de mayo de 2019 aquí apelada fundamentó la decisión estableciendo que una persona que



VIPC ABOGADOS “SOLUCIONES JURIDICAS Y CONTABLES”

asista a una asamblea general dentro de una propiedad horizontal se entiende su participación por porcentaje por cuanto se trata de una copropiedad, y en consecuencia al establecer como requisito para pertenecer al consejo de administración estar a PAZ Y SALVO debe entenderse del TOTAL DEL COEFICIENTE y no de una proporción de su porcentaje de participación.

La anterior consideración del Juez de primera instancia es de suponer obedece a lo dispuesto por el legislador en la Ley 675 de 2001 y que el reglamento de propiedad horizontal debe entenderse en armonía con la misma ley, y que bajo esos preceptos el voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.

En consecuencia, según la parte considerativa de la sentencia proferida por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTANDER DE QUILICHAO en fecha 28 de mayo de 2019 estar a PAZ Y SALVO por las expensas ordinarias y extraordinarias debe entenderse por la totalidad de los lotes en cabeza de un mismo propietario, es decir por la totalidad del coeficiente y no de una porción.

Teniendo lo anterior, el fallador de primera instancia declaró la nulidad del acta de asamblea general del Condominio Campestre El Manantial No. 19 del 10 de marzo de 2018 solamente en el numeral 11 relacionado con la elección del consejo de administración, y el acta No. 18 del consejo de administración de fecha 20 de marzo de 2018 teniendo en cuenta que según su criterio si se desconoció lo establecido en el artículo 24 del reglamento de copropiedad horizontal en los actos de asamblea demandados.

SEGUNDO: En relación a las razones para tomar la decisión de fondo, me permito presentar mi oposición, solicitando al fallador de segunda instancia revocar la decisión anterior, fundando mis reparos en la misma literalidad e interpretación del artículo 25 de la Ley 675 de 2001 que expresa:

“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.



VIPC ABOGADOS “SOLUCIONES JURIDICAS Y CONTABLES”

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.”

En ese sentido en el reglamento de propiedad horizontal del Condominio Campestre el Manantial en su artículo décimo quinto establece que:

*“ARTICULO DECIMO QUINTO: Se establece que **independiente del número de metros cuadrados de cada lote, todos y cada uno de los propietarios de los lotes tienen los mismos derechos y deberes de propiedad y en este caso las contribuciones, gastos, cuentas, votos, y en general, serán equivalentes y exactamente iguales a los lotes adquiridos** de conformidad con la Ley 675 de 2001 **para efectos de votación en Asamblea cada lote equivale a un voto.**”(Negrilla y subrayado por fuera del texto original)*

Dejando claro lo anterior, es de concluir que a través de la constitución de reglamento de propiedad horizontal el CONDOMINIO CAMPESTRE EL MANANTIAL estableció como que la proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto equivale exactamente iguales a los lotes adquiridos, y que para el caso de contribuciones, gastos, cuentas, y votos también será equivalente a los lotes adquiridos por cada propietario.

Asimismo, en el artículo décimo tercero del reglamento de propiedad horizontal establece que:

“ARTICULO DECIMOTERCERO. DETERMINACION DE LAS EXPENSAS COMUNES Y A PAZ Y SALVO. Los propietarios de las unidades privadas del CONDOMINIO CAMPESTRE EL MANANTIAL están obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la Administración y la prestación de servicios comunes esenciales, la seguridad y la conservación de los bienes comunes de acuerdo a lo establecido en el reglamento, por la Junta Administradora. (...)”

Todo lo anterior brinda una interpretación global en relación a la proporción de los derechos establecidos por el mismo CONDOMINIO CAMPESTRE EL MANANTIAL a través de su reglamento propiedad horizontal como mecanismo autoregulador indicando que la participación



VIPC ABOGADOS “SOLUCIONES JURIDICAS Y CONTABLES”

dentro de las asambleas, y para el pago de las expensas equivale a los lotes adquiridos por cada propietario en igualdad de condiciones y sin tener en cuenta el área de cada lote.

Por lo anterior no es dable considerar que para el pago y el PAZ Y SALVO de las expensas ordinarias y extraordinarias se debe tener en cuenta el total del coeficiente de participación y no de una porción, posición que desconoce tanto lo establecido en la ley 675 de 2001 como en el reglamento de propiedad horizontal por cuanto sí fue establecido por la misma PROPIEDAD HORIZONTAL el porcentaje de participación de cada propietario en relación a cada lote adquirido, es decir por cada unidad privada corresponde a un voto, al pago unitario de unas expensas equivalentes a cada unidad privada sin importar el área o la extensión de inmueble.

Tanto es así que como consta en el expediente el PAZ Y SALVO de las expensas por parte de la tesorería del CONDOMINIO CAMPESTRE EL MANANTIAL se expide por lote, y no frente a la totalidad de lotes que tiene un mismo propietario por cuanto se consideran unidades separadas que se encuentran dentro de una comunidad llamada PROPIEDAD HORIZONTAL.

TERCERO: En la sentencia de primera instancia se afirma que el señor MARIO ESPINOSA ARROYAVE se encontraba impedido para fungir en algún cargo del consejo directivo del CONDOMINIO CAMPESTRE EL MANANTIAL para el año 2018, ya que con su elección se vulneró el artículo 24 del reglamento de propiedad horizontal establecido mediante Escritura Pública No. 2590 del 15 de junio de 2007 suscrita en la Notaria Décima del Círculo de Santiago de Cali, que menciona:

*“ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO: DE LA JUNTA ADMINISTRADORA. La junta administradora estará integrada por cinco miembros (1 presidente, y secretario, 1 tesorero, 2 vocales) **elegidos por la asamblea general, entre los propietarios que se encuentren a PAZ Y SALVO con las expensas ordinarias y extraordinarias.**”*(Negrilla y subrayado por fuera del texto original)

De la lectura del mencionado artículo se entiende que para ser elegido miembro de la junta administradora el copropietario debe encontrarse a PAZ Y SALVO de las expensas ordinarias, pero **en ningún aparte se menciona que debe ser de la totalidad de los lotes o parcelas en propiedad de una misma persona**, es decir, el señor MARIO ESPINOSA ARROYAVE fue elegido por la asamblea general como miembro del consejo

4



VIPC ABOGADOS “SOLUCIONES JURIDICAS Y CONTABLES”

de administración postulándose y dando su voto, como propietario del lote No. 53 el cual se encontraba a PAZ Y SALVO de todo tipo de concepto, para la asamblea general de fecha 10 de marzo de 2018; en consecuencia no puede interpretarse erróneamente el reglamento y considerarse la totalidad de los lotes de cada propietario para definir si el propietario se encuentra en mora o no, sino que corresponde por parte de la asamblea verificar que el propietario se postule con un lote que no se encuentre en mora de expensas ordinarias y extraordinarias, ya que cada propiedad privada genera derechos y deberes diferentes .

En relación a lo anterior, el fallador de primera instancia desconoció el precedente plasmado en Sentencia de constitucionalidad C- 522 del 2002 donde la Corte Constitucional declaró exequible el artículo 3 y el numeral 2 del artículo 25 y el artículo 37 de la ley 675 de 2001, en el entendido que:

*“De este modo es posible concluir que el coeficiente de propiedad se convierte en la forma óptima para medir de manera objetiva, proporcional y sobre todo específica las asignaciones porcentuales tanto de derechos y obligaciones de tipo económico como las enumeradas en el Capítulo V de la Ley 675 de 2001, cuando se trata de bienes inmuebles para vivienda, pero **no puede considerarse como criterio para definir la participación los integrantes de una comunidad de copropietarios cuando se deben tomar todas las otras decisiones que pretenden reglamentar la vida colectiva, allí la regla debe ser un voto por cada unidad privada** y de esta manera, armonizar el carácter expansivo de la democracia y la primacía de los derechos de las personas con el ejercicio del derecho de propiedad privada y sus atributos de dominio y disposición.(...)”*

*En consecuencia, la Corte Constitucional declarará exequibles las normas demandadas pero frente al parágrafo 2° del artículo 37 de la Ley 675 de 2001, establecerá el condicionamiento de exequibilidad en el entendido que el voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje de coeficiente del respectivo bien privado en relación con las asambleas de copropietarios los bienes inmuebles destinados a vivienda, **sólo cuando se trate de decisiones de tipo económico, las demás se regirán por la regla un voto por cada unidad privada.** Las decisiones de las asambleas de copropietarios de los inmuebles de tipo mixto (de vivienda y comerciales) deberán hacer la respectiva distinción al momento de votar para cumplir con el condicionamiento.” (Negrilla y subrayado por fuera del texto original)*

En ese sentido la Corte Constitucional determina que cuando las decisiones no se traten de contenido económico la regla a seguir es un voto



VIPC ABOGADOS “SOLUCIONES JURIDICAS Y CONTABLES”

por cada unidad privada, considerando cada unidad como independiente, es decir que por cada unidad privada se generan derechos y deberes independientes, situación que presupone la armonía entre el reglamento de propiedad horizontal del CONDOMINIO CAMPESTRE EL MANANTIAL y la ley 671 de 2001.

Es importante resaltar que la elección del consejo de administración no es una decisión de contenido económico, y que los lotes ubicados en el condominio son destinados exclusivamente a viviendas dentro de un entorno natural, campestre y retirado de la ciudad, por lo que se debe considerar un voto por cada unidad privada, así como el cobro de una cuota de administración por cada unidad privada que al sumarse entre toda la comunidad genera el sostenimiento y la administración de toda la propiedad horizontal.

Conforme a lo expuesto la Corte Constitucional en sentencia de C- 522 de 2002 estableció que:

“24. Esta Corporación, considera que al contener la Ley 675 de 2001 la distinción entre el tipo de edificaciones según la destinación -comercial o de habitación- es una diferencia que conforme a los principios constitucionales de la democracia y la primacía de los derechos de las personas más el mandato constitucional de que todos los colombianos tienen derecho a la vivienda digna (artículo 51 superior), son criterios que deben reflejarse en la definición de las formas de participación en las asambleas de los copropietarios en el régimen de propiedad horizontal, por ello:

i. Como regla general en las asambleas de copropietarios la convocatoria debe ser amplia y con previa antelación difundida la fecha de reunión con el fin de garantizar la concurrencia de todos los copropietarios e interesados.

*ii. La metodología para el desarrollo de la asamblea debe garantizar la participación de todos los moradores del inmueble, el derecho a ser escuchado es una facultad que no está vinculada a la condición de propietario. **Un aspecto diferente es el derecho al voto que se encuentra reservado a los propietarios pero el voto es la especie en tanto la participación es el género.***

iii. Se debe distinguir en el momento de votar en las asambleas de copropietarios de inmuebles destinados a vivienda las decisiones de tipo económico de las decisiones que no lo son, porque para las primeras, el coeficiente de propiedad como criterio para determinar el voto porcentual, es una garantía del equilibrio entre los derechos patrimoniales y los deberes



VIPC ABOGADOS “SOLUCIONES JURIDICAS Y CONTABLES”

*pero **para las decisiones que no representan una erogación económica, la regla será la de un propietario un voto.*** (Negrilla y subrayado por fuera del texto original)

CUARTO: En relación a la declaratoria de la nulidad de los actos de asamblea decretada por el fallador de primera instancia, es preciso indicar que solamente es procedente la declaratoria de la nulidad cuando se pruebe una vulneración a la ley o al reglamento de propiedad horizontal, situaciones que no son dables ni acreditables en el presente litigio, ya que como se indicó con anterioridad el señor MARIO ESPINOSA ARROYAVE fue incluido en el consejo de administración del CONDOMINIO CAMPESTRE EL MANANTIAL a razón de la mayoría de los propietarios de cada lote dando sus votos dentro de la asamblea general del año 2018, y fue elegido presidente del consejo de administración porque fue postulado como propietario del lote 53.

En relación al tema del coeficiente de propiedad, la Corte Constitucional en Sentencia C- 782 de 2004 menciona:

“11- La Corte recuerda que sobre el tema de los coeficientes de propiedad ya se había pronunciado esta Corporación, en la sentencia C-522 de 2002, M.P. Jaime Córdoba Triviño. En esa ocasión, la demanda cuestionó la definición de estos criterios por parte del legislador al enfrentarlos con el derecho a la participación democrática, que no depende de un criterio porcentual determinado o está ligado a él para su ejercicio. Si bien en esa oportunidad las consideraciones sobre el tema no fueron decisivos para la decisión tomada, sin embargo resultan relevantes en la medida en que determinan aspectos del derecho a la propiedad horizontal en la ley 675 de 2001, que vale la pena resaltar. Así, en el fallo mencionado, la Corte reconoció con respecto al coeficiente de copropiedad, que este era *“un elemento esencial del derecho al dominio y de referencia y correlación tanto para determinar las obligaciones pecuniarias a cargo de la unidad privada respectiva en relación con las expensas comunes como su derecho correlativo a contar con una participación porcentual en la Asamblea de copropietarios”*.

*“(…)A su vez, que los gastos vayan ligados a la propiedad individual se sustenta en un criterio de proporcionalidad que en modo alguno resulta ser contrario al derecho a la igualdad. En efecto, la proporcionalidad se funda en el principio de equidad vertical, que precisamente permite proponer una mayor carga impositiva a quienes gozan de mayor capacidad de pago, de modo que **aquellos que tienen un patrimonio mayor o perciben mayores recursos contribuyan en forma proporcional a su mayor***



VIPC ABOGADOS “SOLUCIONES JURIDICAS Y CONTABLES”

riqueza a los gastos comunes. *Un criterio así, fundado en la diferenciación entre propietarios descrita, respeta entonces el derecho a la igualdad de los asociados. Esa regulación tampoco desconoce el derecho a la propiedad, porque es indudable que ésta implica cargas, que más que limitar la propiedad, como lo expone el actor, representan en este caso los costos inherentes a garantizarla, pues sin mantenimiento de los bienes comunes, no podrían las personas gozar de su inmueble privado.”*

Por lo anterior, el fallador de primera instancia interpretó de manera errónea la ley 675 de 2001 por cuanto no discriminó en los conceptos de participación, voto, y coeficiente de propiedad, y en relación al pago de expensas lo que la norma aplicable refiere es un coeficiente de propiedad en relación a que a mayor número de propiedades o de área privada ocupada asimismo las expensas deben ser proporcionales, pero no ENTENDERSE COMO UNA UNIDAD el número de propiedades privadas dentro de una misma propiedad horizontal, por cuanto cada una genera derechos y obligaciones diferentes, pero sí generan un porcentaje de participación mayor dentro de las decisiones tomadas en asamblea general y que se encuentra definida por el número de votos asignados a cada unidad privada.

En el caso del CONDOMINIO CAMPESTRE EL MANANTIAL se definió que para cada unidad privada le corresponde el mismo porcentaje de participación sin tener en cuenta el área de cada lote, por consiguiente cada lote tiene derecho a un voto, y el propietario está obligado al pago de una cuota de administración del mismo valor para todas las unidades privadas, y en consecuencia la mora en las expensas ordinarias y extraordinarias se entiende por cada lote o unidad privada y no por la totalidad como el fallador de primera instancia lo expuso.

Comendidamente solicito señores Magistrados, revocar la decisión de primera instancia proferida por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTANDER DE QUILICHAO en fecha 28 de mayo de 2019, y en consecuencia declarar probadas las excepciones propuestas por la parte demandada dentro de la contestación de la demanda.

PRUEBAS

Solicito se tengan como pruebas en la presente instancia los documentos aportados con la demanda y la contestación de la misma ya que hacen parte íntegra del expediente.



VIPC ABOGADOS
“SOLUCIONES JURIDICAS Y CONTABLES”

NOTIFICACIONES

Las personales las recibiré en la carrera 8 No. 8-24 local 1, teléfono: 300631100, correo electrónico: zullytatianapaz@gmail.com ya que es el correo registrado en el SIRNA.

De los señores Magistrados, atentamente,

ZULLY TATIANA PAZ MONTERO

C.C. No. 1.061.763.499 EXPEDIDA EN POPAYÁN

T.P. No. 279.087 DEL C.S.J.

