

Señores

TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA
SALA CIVIL - FAMILIA.

Bucaramanga

REF. Recurso de apelación sentencia de primera instancia.

PROCESO: 2019-020-01

JUAN SEBASTIAN AGUDELO MANTILLA, identificado con cédula de ciudadanía 1.098.713.710, abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional No. 295.367 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en nombre y representación de la demandante me permito respetuosamente interponer recurso de apelación en los términos que manifesté en audiencia del día 02 de febrero del 2021.

RECURSO

Al momento de interponer el recurso de apelación una vez proferido el fallo de primera instancia, todo de forma verbal dentro de la audiencia; manifesté que este iba encaminado a controvertir las consideraciones del Sr. Juez de primera instancia respecto a la aplicación del art. 35 de la Ley 675 del 2001 y del concepto que se manejó sobre lo que es un imprevisto; consideraciones que derivaron en la conclusión de que el fondo de imprevistos no debía haberse utilizado y por ende procedía el cobro de una cuota extraordinaria para cubrir la reparación de unos daños en la copropiedad.

CONSIDERACION ATACADA

El Sr. Juez manifiesta que el art. 35 de la Ley 675 del 2001 estipula que el fondo de imprevistos es un fondo de creación legal y que este tiene una finalidad determinada y es "(...) poder atender y financiar las obligaciones, obras o expensas que se presenten de manera imprevista e intempestiva, es decir, el uso de los recursos que se encuentran en ese fondo, por ser un fondo de creación legal y tener una destinación específica no puede usarse en cualquier tipo de gastos o erogaciones sino que deben ser aquellos que cumplan con las condiciones que la Ley misma está destinando esos dineros (...)".

De igual forma, a modo de criterio auxiliar, se cita concepto del consejo técnico de la contaduría pública 01 445 del 15 de junio del año 2018, en el cual se establece que dicho fondo "(...) está dirigido a atender obligaciones o expensas imprevistas (...)" a lo que el Sr. Juez añade que algo imprevisto es algo NO PREVISTO, es decir "(...) es algo intempestivo, no previsible o repentino (...)"

Una vez dejado claro el concepto de lo que es un imprevisto, el Sr. Juez A-quo considera que la manifestación de mi poderdante en el interrogatorio de parte, en la que asegura que algunos de los daños que requerían reparaciones en el conjunto estaban presentes incluso cuando ella recién se mudó, se puede considerar como confesión a la luz del art. 191 del CGP. Por cuanto esto evidencia que "(...) en

realidad esos daños no fueron imprevistos que unos días o semanas previas a la asamblea surgieron o se generaron, sino que incluso venían desde dos o tres años atrás de la fecha de la asamblea; **que eran previsibles** (...)"

Consecuente con lo manifestado, el Sr. Juez A-quo concluye diciendo que "(...) desde esa perspectiva, pues, claramente no puede considerarse imprevisto algo que está presente desde dos años anteriores a la fecha en la que se pretende aprobar una expensa extraordinaria para cubrir esos daños, en esa medida entonces se tiene por probado con esa manifestación que no es un imprevisto y por ende al no darse esa condición de aplicación de la norma pues no pueden usarse los dineros del fondo de imprevistos bajo esas circunstancias (...)"

PROBLEMA JURIDICO

El problema jurídico que planteo respetuosamente al TRIBUNAL es ¿Los daños que sobrevienen en una propiedad horizontal que en su momento se entienden como imprevistos, pierden la condición de imprevistos con el transcurrir del tiempo? Es decir, ¿El no atender un daño inmediatamente éste sucede o poco tiempo después de suceder, deriva en que con el pasar del tiempo pierdan la condición de imprevisto y por consiguiente se consideren previsible?

ARGUMENTO DEL RECURSO

Según la Real Academia Española, la definición de imprevisto es: 1. "No previsto" y; 2. "Gasto no previsto".

Según esta definición, mi argumento está dirigido a resolver el problema jurídico planteado, determinando y convenciendo al Tribunal de que los daños para los cuales se estaba solicitando una cuota extraordinaria, efectivamente eran **IMPREVISTOS** y que por consiguiente el fondo de imprevistos de que trata el art. 35 de la Ley 675 del 2001 debía utilizarse de forma completa y NO a modo de préstamo como finalmente se planteó.

Si bien es cierto, como quedó contemplado en la sentencia, los daños que se intentaban atender y para los cuales se estaba solicitando una cuota extraordinaria tenían un tiempo considerable de haber ocurrido, esto es, entre dos o tres años, **NO ESTOY DE ACUERDO** en la tesis del despacho, la cual indica que el simple paso del tiempo le quita la condición de imprevistos a estos daños que ameritan y deben ser reparados, y que, según el despacho, para el momento de la asamblea (24/11/18) no solo ya no se consideraban imprevistos sino que ya eran previsibles, como se subrayó arriba.

Como manifesté de forma oral en la interposición del recurso; cada daño en su momento fue un imprevisto porque no estaban presupuestados, y dado que no fueron atendidos inmediatamente, estos se fueron acumulando, (porque no todos ocurrieron al mismo tiempo), terminando siendo varios los daños en las zonas comunes de la

copropiedad, como lo es el salón social, el parqueadero y los ascensores.

Es decir, para el momento en que cada daño ocurrió, no había dinero en el presupuesto anual destinado a atenderlos, lo cual hace comprender a cada uno, de forma independiente, como imprevistos, por lo cual se entiende que perfectamente pudo haberse solicitado el uso del fondo de imprevistos (Art. 35 Ley 675/01) para cubrirlos, porque precisamente este fondo está diseñado para acudir a él cuando hay reparaciones o circunstancias que sobrevienen y ameritan un gasto no presupuestado.

Entonces si en su momento ocurrió un imprevisto y no se atendió, no quiere decir que dos o tres años después deje este de serlo, porque es que, en el tiempo mencionado JAMAS se incluyó dentro del presupuesto anual un rubro destinado a cubrirlo, y por consiguiente sigue siendo un imprevisto, solo que no ha sido atendido, razón suficiente para poder acudir al mencionado fondo.

Ahora bien, los daños siempre son imprevistos, porque aunque uno tenga la certeza de que pueden ocurrir o de que eventualmente ocurrirán, uno nunca sabe con certeza cuando será esto, es decir, el daño puede que sea previsible sin embargo su ocurrencia NO LO ES, el cuándo ocurrirá un accidente, un desastre, el daño de una maquina o de una edificación es **imprevisible**, y el hecho de que algo que para el momento era imprevisible ocurra, no quiere decir que con el paso del tiempo vaya a perder dicha condición y deje de serlo, pues es un hecho **YA CONSUMADO**, y es en este punto donde (respetuosamente) reitero mi discrepancia con el argumento del Sr. Juez A-Quo, pues no hay razones para considerar que el transcurrir del tiempo tenga por que transformar un hecho imprevisto o imprevisible a previsible, pues esta condición solo se puede tener respecto de hechos posibles a futuro, y NO de hechos ocurridos y ya consumados.

Bajo esta lógica, no se entendería cual es, entonces, la diferencia entre que, el imprevisto o daño en la copropiedad, ocurra unos días o semanas antes de la asamblea extraordinaria en la que se pretende cobrar cuota extraordinaria para sus atención, a que ocurra dos o tres años antes de esta, ¿en qué influye realmente esto?

Continuando con el caso concreto, las características de imprevisto (de los daños que necesitan reparación) siguen estando presentes y por el paso del tiempo no se han perdido, pues para el momento de su ocurrencia no había forma de predecir qué ocurriría en ese preciso momento, y para el momento de la asamblea extraordinaria del 24 de noviembre del 2018, no se había destinado ningún dinero del presupuesto anual de ese año y de anteriores para las respectivas reparaciones.

Es decir, esos daños fueron "hechos no previstos", condición que no han perdido, y para el momento de la asamblea extraordinaria seguían

teniendo condición de "gastos no previstos", porque para el momento no se había recaudado ningún dinero con esta destinación; por consiguiente procedía perfectamente el uso del fondo de imprevistos de que trata el art. 35 de la Ley 675 del 2001, porque FUE EXCLUSIVAMENTE para estas situaciones que fue creado.

Y como se explicó en la interposición del recurso de apelación y los alegatos de conclusión, las propiedades horizontales son entidades SIN ANIMO DE LUCRO, lo que quiere decir que todos los dineros recaudados son exclusivamente para el mantenimiento y el buen funcionamiento de la copropiedad y no hay razones para NO considerar la utilización de un fondo con dinero disponible para atender las reparaciones que son necesarias, y en su lugar preferir acudir a una cuota extraordinaria y pretender no tocar o dejar el dinero quieto en el fondo para otra eventualidad, que no se sabe cuál podría ser, si de por sí, la reparación de daños de una copropiedad ya es lo suficientemente importante y urgente; como por ejemplo, los ascensores, los cuales, como lo dijo la misma Representante Legal de la copropiedad en el interrogatorio de parte, involucran la seguridad de la vida de los mismos residentes.

LA LEY 675 DE 2001 ES DE ORDEN PÚBLICO

Si bien esta parte no se incluyó en la sustentación del recurso de apelación de forma oral en audiencia, cabe advertir que al ser la **Ley 675 del 2001** de **ORDEN PÚBLICO**, su aplicación es imperativa, no pudiendo los copropietarios ni la asamblea general substraerse de su aplicación y siendo, además, obligación de los jueces y magistrados garantizar su cumplimiento de forma oficiosa.

Dicho lo anterior, discrepo con el argumento del Sr. **Juez A-Quo**, respecto de la aplicación del **parágrafo No. 3, art. 29 de la Ley 675 del 2001**, en el cual se establece que los propietarios ubicados en los primeros pisos y que no necesiten del uso del ascensor para acceder a áreas comunes y de uso general, *"no estarán obligados a contribuir al mantenimiento, reparación, y reposición de ascensores"*

El Sr. **Juez A-Quo** interpretó la norma dándole una aplicación facultativa, en vez de ordenar su cumplimiento, y manifestó que dado que ningún copropietario ubicado en los primeros pisos se opuso a la cuota extraordinaria en asamblea general ni participó en la demanda en calidad de accionante, no se puede acceder a la pretensión de su aplicación por falta de legitimación en la causa por activa, dado que mi poderdante no es propietaria de un inmueble con estas características dentro de la copropiedad.

Así las cosas, solicito respetuosamente al **TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL - SALA CIVIL - FAMILIA** que de forma oficiosa aplique la norma citada, ordenando su cumplimiento, por ser esta de orden público y NO de aplicación facultativa, exonerando así a los

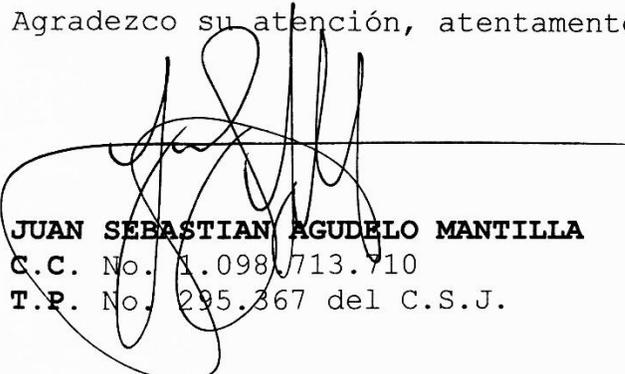
propietarios de los primeros pisos de la obligación de aportar para la reparación y mantenimiento de ascensores.

NOTA: En la declaración de la representante legal de la copropiedad quedó claro que los propietarios de los primeros pisos NO NECESITAN de ascensor para acceder a parqueaderos, salón social y en general cualquier zona común.

Por consiguiente, solicito respetuosamente al **TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA - SALA CIVIL** que acoja mi interpretación de lo que es un **IMPREVISTO**, (condición que no se pierde por el simple transcurrir del tiempo), e interpretación del **Parágrafo 3 del Art. 29 de la Ley 675 de 2001** y consecuentemente revoque la sentencia de primera instancia proferida el 02 de febrero del 2021 por el **JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**, y en su lugar resuelva la nulidad de las decisiones tomadas en la asamblea del 24 de noviembre del 2018 respecto a la aprobación de cuota extraordinaria solicitada para reparaciones de daños sin tener en cuenta el uso del fondo de imprevistos, el cual no debió haberse usado a modo de préstamo, porque finalmente se cobraron **\$25.021.000** (PRUEBAS DE OFICIO) cuando en el fondo había **\$16.070.574** (HECHO ACEPTADO POR LA DEMANDADA EN LA CONTESTACION AL HECHO QUINTO).

Así, el valor que faltaba para completar los \$25.021.000, haciendo uso del fondo de imprevistos era de solo **\$8.950.426**, valor que debió haber sido el determinado a recoger mediante cuota extraordinaria y valor que debió haber sido aprobado en la asamblea general extraordinaria, sin incluir en la obligación de dicha cuota a los propietarios de los primeros pisos.

Agradezco su atención, atentamente



JUAN SEBASTIAN AGUDELO MANTILLA
C.C. No. 1.098.713.710
T.P. No. 295.367 del C.S.J.