

## RECURSO DE APELACIÓN // RAD 1100131003 035 2021 00220 00

Notificaciones Acevedos Abogados y Asociados S.A.S.

<notificaciones@acevedosabogados.com>

Lun 25/09/2023 3:40 PM

Para: Juzgado 35 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto35bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: oglaucos@hotmail.com <oglaucos@hotmail.com>; bibi\_garcia6@hotmail.com

<bibi\_garcia6@hotmail.com>; orlando pacheco <orpaca116@hotmail.com>

📎 1 archivos adjuntos (281 KB)

RECURSO DE APELACIÓN.pdf;

Buena tarde,

Reciban un cordial saludo.

A través del presente remitimos sustentación al recurso de apelación interpuesto en la audiencia del pasado 20 de septiembre de 2023, dentro del proceso de la referencia.

Sin otro particular.

Atentamente,



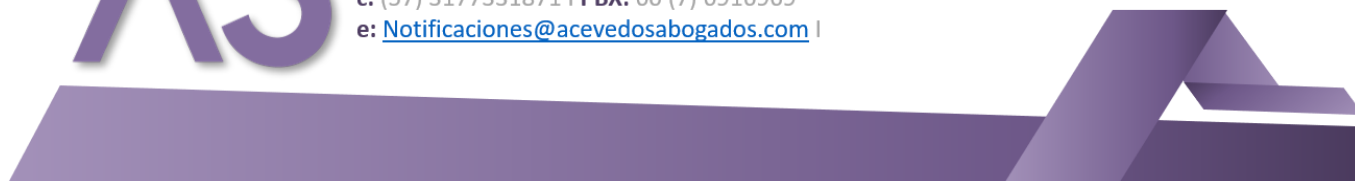
**ACEVEDOS ABOGADOS Y ASOCIADOS S.A.S.**

Centro Internacional de Especialistas oficina 205 Norte I

Km 7 Autopista Floridablanca – Piedecuesta I Santander I

c: (57) 3177331871 | PBX: 60 (7) 6916969

e: [Notificaciones@acevedosabogados.com](mailto:Notificaciones@acevedosabogados.com) |





ABOGADOS ASOCIADOS S.A.S.

Bucaramanga, 25 de septiembre de 2023

Señores

**TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ D.C.**

**SALA CIVIL**

E.S.D.

**DEMANDANTE(S):** ORLANDO RAFAEL PACHECO CARRASCAL Y OTROS  
**DEMANDADO(S):** EDIFICIO MULTIFAMILIAR PALMA REAL P.H.  
**RADICADO:** 2021-00220

**REFERENCIA:** Recurso de apelación

Cordial saludo.

**JUAN CAMILO PABÓN REY**, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 1.090.517.644 de Cúcuta y en ejercicio de la tarjeta profesional número 363.114 del C. S. de la J., por medio del presente me permito **SUSTENTAR RECURSO DE APELACIÓN**, interpuesto en la audiencia del artículo 373 del C.G.P., del pasado 20 de septiembre de 2023, proferida por el **JUZGADO TREINTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA DC**, en los siguientes términos.

### **PRIMACIA DEL DERECHO SUSTANCIAL SOBRE EL PROCESAL**

El fallo de primera instancia proferido por el **JUZGADO TREINTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA DC** privilegia las normas procesales más no las sustanciales, basándose en argumentos alejados del fondo del asunto, y contradiciendo las mismas disposiciones del Código General del Proceso.

**ARTÍCULO 11. INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS PROCESALES.** Al interpretar la ley procesal el juez deberá tener en cuenta que el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial. Las dudas que surjan en la interpretación de las normas del presente código deberán aclararse mediante la aplicación de los principios constitucionales y generales del derecho procesal garantizando en todo caso el debido proceso, el derecho de defensa,

**Centro Internacional de Especialistas, Local 205 Norte**

km 7 autopista Floridablanca Piedecuesta.

☎ **Cel.: 3177331871 - Pbx.: 6916969**

✉ **notificaciones@acevedosabogados.com**

@ **@acevedosabogados**



ABOGADOS ASOCIADOS S.A.S.

la igualdad de las partes y los demás derechos constitucionales fundamentales. El juez se abstendrá de exigir y de cumplir formalidades innecesarias.

**ARTÍCULO 12. VACÍOS Y DEFICIENCIAS DEL CÓDIGO.** Cualquier vacío en las disposiciones del presente código se llenará con las normas que regulen casos análogos. A falta de estas, el juez determinará la forma de realizar los actos procesales con observancia de los principios constitucionales y los generales del derecho procesal, procurando hacer efectivo el derecho sustancial.

*(Subrayado fuera de texto original).*

En ese sentido, el fallo de primera instancia tiene como base normas procedimentales y de forma, como lo es la conservación del video de la asamblea de copropietarios del 2021 y publicación del acta de la asamblea, más no tiene como sustento la vulneración al derecho sustancial, y en general las disposiciones contenidas en la ley 675 de 2001 relacionadas con quorum, decisiones conforme a la ley y el reglamento de propiedad horizontal, elecciones, etc.

### **AUSENCIA DE PRUEBAS QUE ACREDITEN LA INEFICACIA DEL ACTA DE LA ASAMBLEA**

Es importante tener en cuenta que si bien es cierto el parágrafo del artículo 42 de la Ley 675 de 2001 establece que *“para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios”*, debe precisarse que la misma norma de propiedad horizontal no establece la obligación de conservación de estas grabaciones, y mucho menos enuncia un plazo dentro del cual debe preservarse dicha grabación.

En ausencia de esta claridad, el juez debe preservar el derecho sustancial, y en ese sentido, dado que no existe disposición legal que indique de manera exacta el término de conservación de la grabación, no es dable predicar la ineficacia e invalidar el acta de la asamblea de copropietarios del 2021, ya que no existe de manera expresa la obligación de conservación. Debía el juez de primera instancia proceder a verificar que las cuestiones sustanciales estuvieran conforme a derecho,

**Centro Internacional de Especialistas, Local 205 Norte**

km 7 autopista Floridablanca Piedecuesta.

☎ **Cel.: 3177331871 - Pbx.: 6916969**

✉ **notificaciones@acevedosabogados.com**

@ **@acevedosabogados**



ABOGADOS ASOCIADOS S.A.S.

para así emitir un fallo, basado en normas sustanciales y no procesales, garantizando el derecho sustantivo.

En efecto, el fallo de primera instancia se basa en la no existencia de la grabación, más no se analizan aspectos como el quorum, , elecciones, toma de decisiones, e incluso la convocatoria misma. Así mismo, se pasa por alto el hecho relacionado con que el acta es fiel reproducción de lo ocurrido en la asamblea, conclusión a la que se llega al verificar la firma de presidente y secretario de la asamblea y la constancia de los miembros de la comisión verificadora del acta. Los demandantes en ningún momento controvierten dichas constancias, y mucho menos indican que faltan a la verdad, por lo que aceptan que el contenido del acta es fidedigno y fiel reflejo de lo acontecido en la asamblea del 15 de abril de 2021.

Debe tenerse en cuenta que la prueba reina de una asamblea de copropietarios es el acta, más no la grabación, pues la grabación únicamente es utilizada para levantar el acta de reuniones no presenciales, y sirve de prueba hasta el momento en que se eleva el acta respectiva. El legislador no contempló distinción alguna entre actas de reuniones presenciales y no presenciales, por lo que toda asamblea se prueba con el acta:

**ARTÍCULO 47. ACTAS.** Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.

En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.

**Centro Internacional de Especialistas, Local 205 Norte**

km 7 autopista Floridablanca Piedecuesta.

☎ **Cel.: 3177331871 - Pbx.: 6916969**

✉ **notificaciones@acevedosabogados.com**

@ **@acevedosabogados**



ABOGADOS ASOCIADOS S.A.S.

La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas.  
El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite.

**PARÁGRAFO.** Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.

*(Subrayado fuera de texto original).*

El artículo 42 de la Ley 675 de 2001 no debe interpretarse de manera literal sino sistemática con las demás normas contenidas en la Ley 675 de 2001, ya que, la finalidad de esta disposición no es reemplazar el artículo 47 anteriormente citado, sino que busca que existan medios de prueba de la reunión no presencial para elevar el acta, la cual es la verdadera prueba de la ocurrencia de la asamblea, más no dicha grabación.

**ARTÍCULO 42. REUNIONES NO PRESENCIALES.** Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad.

**PARÁGRAFO.** Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios.

En la presente oportunidad, el fallo de primera instancia se soportó en una interpretación alejada de la realidad normativa, pues creó una distinción entre las actas de asambleas presenciales y no presenciales, e indicó nuevas obligaciones, como el hecho que la grabación es un anexo del acta o, indicando que la grabación se debe conservar más allá de la expedición del acta respectiva. Dicha creación de

**Centro Internacional de Especialistas, Local 205 Norte**

km 7 autopista Floridablanca Piedecuesta.

☎ **Cel.: 3177331871 - Pbx.: 6916969**

✉ **notificaciones@acevedosabogados.com**

@ **@acevedosabogados**



ABOGADOS ASOCIADOS S.A.S.

obligaciones y distinciones no tienen soporte jurídico alguno, al analizar de manera sistemática la Ley 675 de 2001 y demás normas concordantes y aplicables.

Por otro lado, la juez de primera instancia indica que la grabación del acta de la asamblea hace parte de los anexos de la asamblea. Dicha afirmación no tiene asidero jurídico ya que la Ley 675 de 2001 en ningún artículo, párrafo o apartado normativo expresa de manera clara que la grabación será anexo del acta, es más, ni si quisiera se establecen los anexos del acta de la asamblea en esta Ley, razón por la cual no asiste razón alguna para que el fallador de primera instancia concluya ello, debiendo nuevamente recurrir a la garantía y primacía del derecho sustancial sobre el procesal.

Por otro lado, la juez de primera instancia indica que el acta debía ser publicada en el plazo de diez (10) días siguientes a la realización de la asamblea en medios no presenciales, de la que trata el inciso 2 del artículo 44, *"las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo"*, a pesar que el término aplicable era el de veinte (20) días, indicado en el inciso 3 del artículo 47, ya que en la presente oportunidad se contaba con una comisión verificadora del acta, encargada de la verificación de la revisión del acta *"dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación"*, evidenciando una flagrante interpretación errónea de las normas sustanciales, y privilegiando el derecho procesal, en detrimento de los intereses del demandado.

Finalmente, es importante recordar lo establecido por el artículo 167 del Código General del Proceso en materia de carga de la prueba:

**ARTÍCULO 167. CARGA DE LA PRUEBA.** Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

**Centro Internacional de Especialistas, Local 205 Norte**

km 7 autopista Floridablanca Piedecuesta.

☎ **Cel.: 3177331871 - Pbx.: 6916969**

✉ **notificaciones@acevedosabogados.com**

@ **@acevedosabogados**



ABOGADOS ASOCIADOS S.A.S.

No obstante, según las particularidades del caso, el juez podrá, de oficio o a petición de parte, distribuir, la carga al decretar las pruebas, durante su práctica o en cualquier momento del proceso antes de fallar, exigiendo probar determinado hecho a la parte que se encuentre en una situación más favorable para aportar las evidencias o esclarecer los hechos controvertidos. La parte se considerará en mejor posición para probar en virtud de su cercanía con el material probatorio, por tener en su poder el objeto de prueba, por circunstancias técnicas especiales, por haber intervenido directamente en los hechos que dieron lugar al litigio, o por estado de indefensión o de incapacidad en la cual se encuentre la contraparte, entre otras circunstancias similares.

[...]

*(Subrayado fuera de texto original).*

En ese sentido, si los demandantes consideraban que la asamblea de copropietarios no se desarrolló dando pleno cumplimiento a las normas existentes, debían probar tales hechos, aspecto que no se satisfizo. Además, las pruebas decretadas de oficio no conllevan a tal conclusión, por lo que, en ausencia de pruebas de los hechos que soportan la demanda, debía declararse probadas las excepciones de los demandantes, pues la validez del acta de la asamblea de copropietarios no fue desvirtuada de manera adecuada.

### **DESCONOCIMIENTO DEL PRINCIPIO DE PRIMACÍA DEL INTERÉS GENERAL SOBRE EL PARTICULAR Y REGLAS DEMOCRÁTICAS**

El artículo 1 de la Constitución Política establece: *Colombia es un Estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general.*

En la presente oportunidad el interés general se relaciona con la decisión tomada por el resto de los 21 copropietarios del **EDIFICIO MULTIFAMILIAR PALMA REAL P.H.**, los cuales, siguiendo las reglas democráticas de las mayorías, decidieron aprobar un rubro de cuota extraordinaria, con el objetivo de realizar las obras relacionadas con el mantenimiento y conservación de los ascensores.

**Centro Internacional de Especialistas, Local 205 Norte**

km 7 autopista Floridablanca Piedecuesta.

☎ **Cel.: 3177331871 - Pbx.: 6916969**

✉ **notificaciones@acevedosabogados.com**

@ **@acevedosabogados**



ABOGADOS ASOCIADOS S.A.S.

Las obras de los ascensores son necesarias para garantizar derechos fundamentales como la vida, salud, dignidad humana, tanto de la comunidad en general como de los sujetos de especial protección constitucional, como lo son personas de la tercera edad y con movilidad reducida.

El interés particular es el de los demandantes, los cuales, de múltiples maneras han negado de manera categórica el pago de las cuotas extraordinarias para el arreglo de ascensores.

En ese sentido, debía garantizarse el interés general y la materialización de la democracia, puesto que, 21 de los 24 copropietarios aprobaron dicha cuota extraordinaria, por ser de beneficio para toda la copropiedad, máxime si se tiene en cuenta que existían cuestiones no claras ni expresas, anteriormente expuestas, y en caso de duda, debía privilegiarse el derecho sustancial, no el procesal, como erróneamente se realizó en el fallo de primera instancia.

### **SOLICITUD**

En ese orden de ideas, solicito respetuosamente se revoque el fallo de primera instancia proferido por el **JUZGADO TREINTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA DC**, y en ese sentido, se declaren probadas las excepciones de la parte demandada, y se condene en costas y agencias en derecho a los demandantes.

Sin otro particular.

Atentamente,

**JUAN CAMILO PABON REY**

C.C. No. 1.090.517.644 de Cúcuta

T.P. No. 363.114 del C. S. de la J.