

Honorable Magistrada:

**MARIA PATRICIA CRUZ MIRANDA**

**SALA CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ**

**Correo: [secscribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secscribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co) -**

**[mparradv@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:mparradv@cendoj.ramajudicial.gov.co)**

**E. S. D.**

**REF: Proceso declarativo verbal de mayor cuantía en busca de la declaratoria de la DECLARATORIA DE NULIDAD POR OBJETO Y CAUSA ILÍCITA de la escritura pública N° 3423 del 23 de diciembre de 2016 de la Notaria Tercera (3) del Circuito de Cartagena.**

**RADICADO: 11001310304020170025500.**

**ASUNTO: SUSTENTACIÓN DE RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO CONTRA LA SENTENCIA ANTICIPADA QUE PROFIRIÓ EL JUZGADO 40 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ EL 12 DE AGOSTO DE 2020 DENTRO DEL ASUNTO DE REFERENCIA.**

**YERALDIN VÁSQUEZ POLANCO**, mujer, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cedula de ciudadanía No.1.143.446.281 expedida en Barranquilla y portadora de la Tarjeta Profesional No. 307.554 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderada Judicial de la Sra. **LILIANA PATRICIA DÍEZ GÓMEZ**, mayor de edad, vecina y residente de la ciudad de Bogotá e identificada con cédula de ciudadanía No. 51.790.186 expedida en Bogotá, por medio de este escrito me permito allegar **SUSTENTACIÓN DE RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO CONTRA LA SENTENCIA ANTICIPADA QUE PROFIRIÓ EL JUZGADO 40 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ EL 12 DE AGOSTO DE 2020 DENTRO DEL ASUNTO DE REFERENCIA**, de conformidad con lo siguiente:

## **I. TERMINO DE EJECUTORIA DE PROVIDENCIA Y SUSTENTACIÓN DEL RECURSO:**

Teniendo en cuenta lo señalado en auto de fecha del ocho (8) de octubre del año 2020, notificado vía correo electrónico en fecha del nueve (9) de octubre de la presente anualidad, se admite en el efecto suspensivo el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia anticipada que profirió el Juzgado 40 Civil del Circuito de Bogotá el 12 de agosto de 2020, señalando que de conformidad con lo establecido inciso 3º del artículo 14 del Decreto 806 de 2020, a cuyo tenor reza: “Ejecutoriado el auto que admite el recurso o el que niega la solicitud de pruebas, el apelante deberá sustentar el recurso a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes”. Por ende, el termino de ejecutoria de la providencia comenzó a correr el trece (13) de octubre del año en curso, quedando plenamente ejecutoriada en fecha del quince (15) de octubre del año 2020, de esta manera conforme lo dispuesto el termino de cinco (5) días para sustentar el recurso de apelación interpuesto por esta parte activa comenzó a correr en fecha del dieciséis (16) de octubre del año 2020, venciendo dicho termino en fecha del veintidós (22) de octubre de la presente anualidad, radicándose este escrito de sustentación dentro del termino legal correspondiente.

## **II. INTRODUCCIÓN:**

Antes de entrar a esgrimir los sustentos o alegatos del recurso, me permito contextualizar brevemente a esta respetada magistratura sobre los fundamentos facticos y jurídicos que impulsan el proceso de referencia el cual persigue la declaratoria de nulidad absoluta por objeto y causa ilícita, subsidiariamente la declaración de un acto de compraventa simulada o la de venta de cosa ajena y sanción por ocultamiento de bienes en el contrato de compraventa referido y efectuado por los demandados en el siguiente negocio jurídico sobre el cual se busca la declaratoria la nulidad absoluta por objeto y causa ilícita, simulación o venta de cosa ajena:

- Contrato de Compraventa celebrado entre CARLOS ALBERTO ROZO NUÑEZ en calidad de vendedor y su hermano JORGE ARTURO ROZO NUÑEZ en calidad de comprador, respecto del apartamento numero 15 B ubicado en el decimo quinto piso del edificio Calipso situado en el barrio Bocagrande de la ciudad de Cartagena, negocio jurídico protocolizado mediante la Escritura Pública No. 3423 del 23 de diciembre de 2016 de la Notaria del Circuito de Cartagena.

Desde ya hay que mencionar que el negocio jurídico descrito fue utilizado por parte del Sr. CARLOS ALBERTO ROZO NUÑEZ:

- 1) Posiblemente para defraudar el derecho que le asiste a mi mandante en su calidad de ex cónyuge la Sra. LILIANA PATRICIA DÍEZ GÓMEZ respecto al haber de la sociedad conyugal la cual se conformó por ambos por las nupcias contraídas en marzo del año 1988 mediante rito católico. La cual fue disuelta y liquidada mediante escritura pública No. 3.674 de fecha del veintidós (22) de diciembre del año 2008 otorgada ante la Notaría Cuarenta (40) del Circulo de Bogotá D.C., declarando el demandado que no existían activos ni pasivos en perjuicio de los derechos patrimoniales de mi poderdante.*

Los hechos antecedentes que precedieron a la celebración del acto dispositivo que nació entre los demandados y respecto de los cuales hoy se solicita se declare su nulidad, simulación absoluta o venta de cosa ajena permiten entrever la intención soterrada de las partes intervinientes en dichos negocios jurídicos de traspasar los bienes de uno de los contrayentes a terceros para que en perjuicio de los derechos patrimoniales de la Sra. LILIANA PATRICIA DÍEZ GÓMEZ, los mayores valores que por concepto de valorización que esos inmuebles alcanzaron durante la vigencia de la sociedad conyugal no fuesen percibidos de forma alguna como en derecho corresponde por mi prohijada, de conformidad con el numeral 2º del artículo 1781 del Código Civil y la jurisprudencia de la Corte Constitucional.

A modo de mera contextualización, el inmueble ubicado en la ciudad de Cartagena, fue aparentemente vendido por el Sr. CARLOS ALBERTO ROZO NUÑEZ a su hermano JORGE ARTURO ROZO NUÑEZ, por un precio irrisorio de DOSCIENTOS SETENTA MILLONES DE PESOS (\$270.000.000 M/CTE), lo anterior mediante escritura pública 3423 del 23 de diciembre del año 2016, es decir trece (13) días después que el JUEZ TREINTA Y UNO (31) DE FAMILIA DE ORALIDAD DE BOGOTÁ, por medio del auto de fecha del doce (12) de diciembre del año 2016 se fijara fecha y hora para la audiencia de inventarios y avalúos adicionales la cual fue solicitada en fecha del veintinueve (29) de noviembre del año 2016, solicitando que de conformidad con el artículo 502 del Código General del Proceso se ordenara la adición al trabajo de liquidación de la sociedad conyugal incluyendo tal y como se dijo los mayores valores que por concepto de valorización adicional alcanzó el apartamento que a la postre fue enajenado hábilmente por el cónyuge en cuya cabeza estaba la propiedad del inmueble.

Es evidente su señoría que la celebración del acto dispositivo que nació entre los demandados y respecto de los cuales hoy se solicita se declare la nulidad, simulación absoluta o venta de cosa ajena permiten entrever la intención soterrada de los demandados de ocultar o simular los bienes de uno de los contrayentes en perjuicio de los derechos patrimoniales de la Sra. LILIANA PATRICIA DÍEZ GÓMEZ, quien adicionalmente se encuentra en condiciones de vulnerabilidad en su estado de salud y carencias económicas.

En el mismo sentido, es importante poner en conocimiento al despacho que no es la primera vez en la que mi poderdante ha sido posiblemente defraudada por el demandado, desde el año 2004 ha dejado de percibir los frutos civiles sobre el 50% del derecho real de dominio de la que es titular mi mandante respecto de los vehículos automotores identificados con placas VDE-326, SIC- 435, y VDH - 643, cuya explotación económica, administración y percepción de frutos ha estado únicamente en cabeza del señor CARLOS ALBERTO ROZO NUÑEZ, su padre ERNESTO ROZO RUEDA y su hermano JORGE ARTURO ROZO NUÑEZ, cuyos rendimientos ascienden a la suma de más de TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$300.000.000)., enriqueciéndose ilícitamente en desmedro de los intereses de mi poderdante y sobre la cual ya

versa un proceso declarativo de existencia de frutos civiles a favor de mi poderdante conocido por el Juez Octavo (8) Civil del Circuito bajo radicado No. 2017-00712.

La jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha velado por la protección de los derechos de los cónyuges sobre la masa ganancial. Es así como en sentencia del 4 de octubre de 1982, M.P. Alberto Ospina Botero, se señaló que el cónyuge está legitimado **“para demandar la simulación de los negocios jurídicos celebrados por el otro, una vez disuelta la sociedad conyugal o también, estando vigente cuando se configure un interés jurídico vinculado necesariamente a la disolución de la sociedad de bienes, como acontece cuando el cónyuge ha demandado la separación de bienes, la separación de cuerpos, el divorcio, la nulidad del matrimonio”**.

### III. EN RELACIÓN A LA SENTENCIA ANTICIPADA PROFERIDA POR EL JUZGADO 40 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ EN FECHA DEL DOCE (12) DE AGOSTO DE 2020 DENTRO DEL ASUNTO DE REFERENCIA.

En audiencia virtual celebrada en fecha del doce (12) de agosto del año en curso, el Juzgado Cuarenta (40) Civil del Circuito de Bogotá profiere sentencia anticipada dentro del proceso referencia mediante la cual manifiesta brevemente que está plenamente probado que existió matrimonio y una sociedad conyugal que fue liquidada y disuelta en el mes de diciembre de 2018 entre la demandante y el señor CARLOS ALBERTO ROZO NUÑEZ, así mismo que se entabló un proceso de avalúos adicionales en el que se incluyó nuevas partidas de las partes en la cual se solicitó la inclusión del bien inmueble materia de este proceso, así mismo está probada la realización del negocio jurídico entre el señor CARLOS ALBERTO ROZO NUÑEZ quién otorgó poder a su sobrina CATALINA ROZO BENAVIDES para efectuar la compraventa al padre de está JORGE ARTURO ROZO, está probado el vínculo que existe entre el señor CARLOS ALBERTO ROZO NUÑEZ y JORGE ARTURO ROZO NUÑEZ quienes son hermanos, todo soportado en la demanda.

Sin embargo el despacho advierte la legitimación en la causa como presupuesto indispensable, solo puede demandar quienes tengan facultad para perseguir el derecho, para establecer si la demandante está legitimada se debe considerar lo establecido en el Código Civil, en el presente asunto, la demandante no fungió dentro del negocio jurídico sino como tercera interesada, teniendo en cuenta que existió un vínculo con el demandado y sociedad conyugal, empero en el hecho 7.1 se expresó que el demandando adquirió el 100% del derecho real de dominio en cuestión de la liquidación notarial de herencia de su madre, cuya adjudicación de sucesión, no forma parte del haber social y por tanto le corresponde al señor CARLOS ALBERTO ROZO la administración, disponiendo libremente del bien sin restricciones, concluyendo el despacho que el demandado estaba en derecho de transferir el bien, y que dicho inmueble no podía ingresar ni en la liquidación ni del haber social, aún cuando se declare la nulidad del negocio jurídico no ingresaría al patrimonio de la demandante o del haber social, por lo que niega todas las pretensiones principales y subsidiarias por carecer por carecer de legitimación en la causa por activa, advirtiendo que en relación a los frutos que haya producido el inmueble esta no es la vía para reclamarlos o debatirlos de acuerdo a lo establecido en el artículo 1742 del Código Civil.

## IV. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN:

### i) EN RELACIÓN A LA LEGITIMACIÓN DE LA CAUSA POR ACTIVA PARA EJERCER ESTA ACCIÓN:

El análisis de la legitimación en la causa llevada a la pretensión de nulidad implica un doble tratamiento según se trate de causales de nulidad absoluta o relativa, pues en la primera *solo quienes intervinieron como partes* del contrato y el Ministerio Público (en interés de la moral o de la ley) pueden demandar su nulidad. Sin embargo, algún sector de la doctrina afirma que *quien dio lugar a la nulidad* no pueda hacerla valer en juicio aplicando el principio de que *nadie puede alegar en su favor su propia torpeza*; otros, sin embargo, sostienen que cualquiera de los contratantes podría deprecarla aunque hubiere dado lugar a ella, porque dicha prohibición estaba consagrada en el inciso segundo del artículo 1742 C.C. y este aparte fue derogado en el año 1936, tesis que luce más plausible habida cuenta de que el legislador no tiene prevista esta prohibición.

La regla general que se acaba de mencionar, según la cual solo las partes del contrato y el Ministerio Público podrían demandar la nulidad absoluta del contrato, encuentra una excepción al permitir que un tercero *con interés para obrar* pueda también hacerlo, según lo autoriza el artículo 1742 C.C.

El interés que faculta al tercero para demandar la nulidad de un contrato puede consistir en la ventaja o en el eventual perjuicio que le puede irrogar la celebración del contrato, motivo que lo lleva a demandar el acto como su medio de defensa judicial. Así, en su versión positiva, consiste en el hipotético "provecho patrimonial (que obtendría) con la anulación del acto o contrato", y en su faceta negativa es el "perjuicio económico cierto" que el acto impugnado le causa. Entonces, este interés debe ser concreto, deducible de las circunstancias particulares del caso, serio o traducible en un eventual beneficio económico o moral, y actual, esto es, existir al momento de la presentación de la demanda.

A fin de hacer más específico dicho concepto, la jurisprudencia ha precisado que este equivale al beneficio o a la utilidad que se derivaría del despacho favorable o desfavorable de la pretensión, lo que en la práctica obliga al juez de instancia a utilizar una especie de *test* para determinar si existe o no dicho interés, preguntándose por el resultado de la eventual condena, es decir: *¿de prosperar el ruego de nulidad absoluta, habría alguna modificación en el patrimonio del tercero?*. Aplicando esta pregunta hipotética, la Sala de casación civil de la Corte Suprema de Justicia autorizó, por ejemplo, al poseedor de un inmueble a demandar la nulidad absoluta de un contrato de compraventa sobre el bien raíz que poseía, al haber sido adquirido por una entidad de derecho público, lo que convertía al bien en imprescriptible, lo que a la postre podría frustrar la expectativa de adquirir su dominio por prescripción adquisitiva de dominio.

En el presente asunto se señaló todos los actos defraudatorios del demandado frente a la sociedad conyugal, en el que debió incluirse el **apartamento numero 15 B ubicado en el décimo quinto piso del edificio Calipso situado en el barrio Bocagrande de la ciudad de Cartagena**, así mismo se demostró los perjuicios generados hacía mi poderdante quién se encuentra con problemas de salud y escasos de recursos, así como pruebas de tener bajo su cargo un hijo menor de edad.

La valorización por concepto de los mayores valores alcanzados por este inmueble para efectos de la liquidación de sociedad conyugal fue estimada en la suma de **CIENTO OCHENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$185.483.004 M/CTE)**.

Para el momento en que se presentó la solicitud de inventarios y avalúos adicionales (29 de noviembre de 2016), el bien raíz anteriormente relacionado se encontraba a nombre del demandado CARLOS ALBERTO ROZO NUÑEZ y aunque dicho inmueble en si mismo no aumentó el haber social de la sociedad conyugal por haber sido adquirido por uno de los cónyuges a título gratuito mediante la liquidación de un acervo herencial, los mayores valores derivados de la valorización adicional del bien como resultado de las fluctuaciones económicas y del mercado pertenecen a la sociedad.

Al respecto la Corte Constitucional de Colombia. Sentencia C-278/14, entró a diferenciar dos términos a saber: i.) el ajuste que se realizare respecto del valor de un bien como resultado de su corrección monetaria y ii.) La valorizaron de la que es objeto dicho bien, debido a los flujos del mercado inmobiliario. Dicho discernimiento permitió concluir que si un bien se valorizó durante la vigencia del matrimonio debido a los flujos del mercado es claro que, luego de haber recompensado al cónyuge aportante con el valor con la corrección monetaria, se dividirá el valor real del mismo entre las dos partes. En conclusión, dentro de la liquidación de la sociedad conyugal deberán incluirse los réditos y el mayor valor de los bienes, siempre y cuando ese mayor valor no sea el resultado de la mera actualización monetaria, sino de la valorización de los mismos. Igualmente los frutos, réditos, pensiones, intereses y lucros naturales o civiles que se deriven de los bienes sociales o de los bienes de cada cónyuge, que se devenguen durante el matrimonio, pertenecen a la sociedad conyugal, tal y como lo determina el numeral 2º del artículo 1781. (...)”.

En este asunto en primer lugar, el apartamento 15B del edificio Calipso situado en la carrea 2 numero 13-111 de la ciudad de Cartagena fue aparentemente vendido sin existir una intención de vender y comprar; en segundo lugar la venta fue adelantada por el demandado CARLOS ALBERTO ROZO NUÑEZ quién estuvo representado en dicho acto por su sobrina CATALINA ROZO BENAVIDES quién en el negocio fungió como comprador su hermano JORGE ARTURO ROZO NUÑEZ; en tercer lugar la venta se celebró por un precio irrisorio de DOSCIENTOS SETENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$270.000.000 M/CTE), dicho apartamento para la fecha del negocio fue avaluado por la suma de CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$437.760.000 M/CTE) lo cual implica una disminución ostensible en el precio del valor de la compraventa; en cuarto lugar, el negocio jurídico mencionado se elevó a escritura pública No. 3423 del 23 de diciembre del año 2016, trece (13) días después que el JUEZ TREINTA Y UNO (31) DE FAMILIA DE ORALIDAD DE BOGOTÁ fijara fecha y hora mediante auto de fecha del doce (12) de diciembre del año 2016, para audiencia de inventarios y avalúos adicionales el día veintiuno (21) de febrero del año 2016 a las 02:30 pm; por otro lado el vendedor CARLOS ALBERTO ROZO NUÑEZ mintió flagrantemente en el tramite correspondiente al otorgamiento de la escritura pública frente al estado de la sociedad conyugal, puesto que en el poder otorgado por el mismo al Sr. ROZO NUÑEZ solamente se aduce que el estado civil del poderdante es divorciado, sin especificar si la sociedad conyugal está en estado de disolución, liquidada o si se encuentra en proceso de liquidación como en realidad ocurre, no obstante en la escritura pública si se declaró falsamente que la sociedad conyugal se encuentra liquidada.

***Los indicios derivados de los anteriores hechos, tales como los son la afinidad íntima por ser los demandados hermanos, la disposición del bien en una fecha tan cercana a la fecha en que se libró el auto por el cual se fijó audiencia de inventarios y avalúos y el precio irrisorio por el cual supuestamente se vendió el bien, confirman que la compraventa fue realizada a fin de perjudicar los intereses de la cónyuge, esto mediante la celebración de un negocio jurídico que versa sobre un objeto y una causa ilícita y que sin perjuicio de lo anterior fue simulado por los intervinientes.***

9. CERTIFICACIÓN DE AVALÚO			
DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR M2	VALOR TOTAL
Area Total	152,00 m2	2.880.000	\$ 437.760.000
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE (100%)			\$ 437.760.000
valor del 50 % (a solicitud del interesado)			\$ 218.880.000

El valor total del inmueble es de CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL PESOS

Nota: Para el Presente Informe se certifica el valor del 50% del Apartamento a solicitud del Cliente.

**i) Otros actos defraudatorios realizados por los demandados en perjuicio de mi poderdante:**

Otras partidas a incluir estaban conformadas por los mayores valores que por concepto de valorización adicional alcanzaron los siguientes inmuebles, rubros los cuales pertenecen a la sociedad conyugal y deberán ser divididos entre los contrayentes, según el numeral 2º del artículo 1781 del Código Civil:

- 1.1. El 50% del Apartamento 502 del Edificio Panorámico situado en la Ciudad de Bogotá D.C. distinguido en la nomenclatura urbana con el número 4 - 20 de la Diagonal 91º con número de matrícula inmobiliaria No. 50C-0622745, con área y linderos especificados en la escritura pública No. 2321 extendida, otorgada y autorizada en la Notaria Cuarenta y Ocho (48) del Circuito de Bogotá D.C. en fecha dos (2) de septiembre de 2005, por la cual el 50% de la nuda propiedad del referido inmueble fue adjudicada al SEÑOR CARLOS ALBERTO ROZO NÚÑEZ como consecuencia de la liquidación notarial de herencia de su madre señora LEONOR NÚÑEZ DE ROZO.
  - 1.2. **La valorización por concepto de mayores valores alcanzados por este inmueble para efectos de la liquidación de sociedad conyugal se le asignó un avalúo de QUINIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SETENTA PESOS. (\$539.455.470,00 M/Cte.)**
  - 1.3. El 50% del Depósito y Garaje No. catorce (14) del Edificio Panorámico situado en la Ciudad de Bogotá D.C. distinguido en la nomenclatura urbana con el número 4 - 20 de la Diagonal 91º, con número de matrícula inmobiliaria No. 50C-0622717, con área y linderos especificados en la escritura pública No. 2321 extendida, otorgada y autorizada en la Notaria Cuarenta y Ocho (48) del Circuito de Bogotá D.C. en fecha dos (2) de septiembre de 2005, por la cual el 50% de la nuda propiedad del referido inmueble fue adjudicado al SEÑOR CARLOS ALBERTO ROZO NÚÑEZ como consecuencia de la liquidación notarial de herencia de su madre señora LEONOR NÚÑEZ DE ROZO.
  - 1.4. **La valorización por concepto de mayores valores alcanzados por este inmueble para efectos de la liquidación de sociedad conyugal se le asignó un avalúo de TRECE MILLONES CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS. (\$ 13.188.574 M/Cte.).**
2. Los referidos inmuebles respecto de los cuales la Sra. LILIANA PATRICIA DIEZ GÓMEZ, solicitaba la partición adicional respecto a sus mayores valores por concepto de valorización y que pertenece al haber de la sociedad conyugal, a saber, el Apartamento 502, Garaje y Depósito

Nro. 14° del Edificio Panorámico situado en la Ciudad de Bogotá D.C. distinguido en la nomenclatura urbana con el número 4 -20 de la Diagonal 91°de matrículas inmobiliarias ya mencionadas, **fue aparentemente vendido sin existir intención recíproca de vender y comprar, por el Sr. CARLOS ALBERTO ROZO NÚÑEZ quien estuvo representado por su hermano JORGE ARTURO ROZO NÚÑEZ, a su cuñada y sobrina LUZ GABRIELA BENAVIDES REY y CATALINA ROZO BENAVIDES ya identificadas, por un precio irrisorio de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.0000.000,00 M/Cte.), lo anterior mediante escritura pública 3423 del 23 de diciembre de 2016, es decir treinta y dos (32) días después que el despacho por medio del auto de fecha de doce (12) de diciembre de 2016 fijara fecha y hora para el veintiuno de febrero de 2016 a las 2:30 pm para desarrollar la audiencia de inventarios y avalúos adicionales, en la cual se discutiera la inclusión de ese rubro dentro de la liquidación de la sociedad conyugal de marras.**

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 06-02-2017 Radicación: 2017-8815		CC# 17195462
Doc: ESCRITURA 0079 del 13-01-2017 NOTARIA ONCE de BOGOTA D. C.		VALOR ACTO: \$200.000.000
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA NUDA PROPIEDAD ESTE Y OTRO 50%		
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)		
DE: ROZO NU/EZ CARLOS ALBERTO		CC# 11428937
A: BENAVIDES REY LUZ GABRIELA		CC# 35467902 X
A: ROZO BENAVIDES CATALINA		CC# 1018442026 X
NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *15*		

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 06-02-2017 Radicación: 2017-8815		
Doc: ESCRITURA 0079 del 13-01-2017 NOTARIA ONCE de BOGOTA D. C.		VALOR ACTO: \$200.000.000
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA NUDA PROPIEDAD ESTE Y OTRO 50%		
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)		
DE: ROZO NU/EZ CARLOS ALBERTO		CC# 11428937
A: BENAVIDES REY LUZ GABRIELA		CC# 35467902 X
A: ROZO BENAVIDES CATALINA		CC# 1018442026 X

En el negocio jurídico que consta en el instrumento objeto del presente proceso, el vendedor CARLOS ALBERTO ROZO NÚÑEZ quien aparentemente reside en Perú según se evidencia en la misma escritura pública, fue representado por JORGE ARTURO ROZO NÚÑEZ, **quien tiene la calidad de hermano del primero y además es esposo y padre de las compradoras LUZ GABRIELA BENAVIDES REY y CATALINA ROZO BENAVIDES.**

En el avalúo comercial y catastral aumentado en un 50% según el artículo 444 del Código General del Proceso del Apartamiento 502, Garaje y Deposito Nro. 14° del Edificio Panorámico situado en la Ciudad de Bogotá D.C. distinguido en la nomenclatura urbana con el número 4 -20 de la Diagonal 91°de matrículas inmobiliarias ya mencionadas, el valor de los mismo en conjunto fue fijado en la suma de **MIL CUATROCIENTOS DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS (\$1.419.995.000 M/Cte.)**, por lo cual el derecho del que es titular el demandado hubiese podido haber sido vendido en la suma de SETECIENTOS NUEVE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS (\$709.997.500,00) pero sorprendentemente fue vendido en **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000,00 M/Cte.)**, lo cual implica una ostensible disminución en el precio por valor de **QUINIENTOS NUEVE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS (\$509.997.500 M/Cte.)**.

Por otra parte, a la fecha cursa una demanda declarativa ante el JUEZ OCTAVO (8) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ y bajo el radicado 2017 – 00712, por medio de la cual mi Cliente pretende se declare la existencia de una obligación en cabeza de Carlos Alberto Rozo Núñez, su padre y su hermano derivada de los hechos descritos.

En virtud de lo dispuesto por el artículo 2328 del Código Civil el cual dispone que los frutos de la cosa común deben dividirse entre los comuneros a prorrata de sus cuotas; y como quiera que desde la fecha de adquisición de los buses, la Sra. Liliana Patricia Diez Gómez nunca ha percibido los frutos civiles correspondientes a los rendimientos que los mismos generan, a la misma le corresponde devengar la mitad de los citados rendimientos, los cuales ascienden desde la fecha de adquisición de los mismos hasta marzo de 2019 a por lo menos la suma de **TRESCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS (\$360.000.000,00 M/Cte.)** aproximadamente.

El demandado Carlos Alberto Rozo Núñez, se ha enriquecido sin justa causa y la demandada ha experimentado un empobrecimiento correlativo; por lo cual a fin de restablecer el equilibrio patrimonial es necesario se ordene la restitución de los frutos civiles generados por los bienes a prorrata de la cuota que la condómina demandante ostenta.

**ii) LA CALIDAD ESPECIAL DE LA SRA. LILIANA PATRICIA DIEZ GÓMEZ EN VIRTUD A SU CONDICIÓN DE MUJER, SU ESTADO DE SALUD Y SU SITUACIÓN ECONÓMICA AMPARADA POR POBREZA.**

1. La Sra. LILIANA DÍAZ GÓMEZ aparte de su condición de mujer es madre cabeza de familia y es responsable de la manutención de un hijo menor de edad, de quien me permito adjuntar el correspondiente Registro Civil de Nacimiento, menor el cual nació de un parto de alto riesgo dados los múltiples abortos espontáneos sufridos por mi mandante, quien manifiesta que han sido más de once (11) episodios.
2. En fecha 28 Octubre 2007 le fue diagnosticado a mi poderdante la aparición de un quiste aracnoideo medial al lóbulo temporal izquierdo sin compresión el cual le produce fuertes malestares.
3. En fecha 22 de abril de 2013 mi mandante presentó episodio, al parecer sincopal, con antecedente de eventos de las mismas características y tumor cerebral benigno diagnosticado en 2007, con cefalea y adormecimiento en ambos antebrazos sumado a parestesias, síncope y colapso.
4. En fecha 10 abril 2013 le fue diagnosticado a mi mandante un granuloma calcificado de 4 mm proyectado sobre el segundo espacio intercostal anterior derecho.
5. En fecha 22 abril 2013 mi mandante vuelve a sufrir un síncope, producto de la progresión del tumor benigno frontal izquierdo y el quiste aracnoideo temporal izquierdo, razón está por la cual sumada a lo referido anteriormente, hacen que mi poderdante sea sujeto de especial protección constitucional.
6. La demandante no es propietaria de ningún tipo de bienes inmuebles o muebles que generen a su favor algún tipo de ventaja patrimonial.
7. La demandante no está vinculada actualmente a alguna Entidad que le brinde un empleo formal y por el cual pueda recibir ingresos fijos, de igual forma tampoco desempeña labor alguna como independiente que le genere alguna fuente de subsistencia.
8. Los únicos bienes en cabeza de la aquí solicitante hacen referencia al 50% de la propiedad de tres (3) vehículos automotores de servicio público, no obstante desde el momento en el cual fueron adquiridos proindiviso los mismos, el comunero con quien la demandada

comparte la propiedad de los bienes ha ejercido la administración y tenencia de los automóviles en su totalidad y la Sra. Diez Gómez se encuentra privada materialmente de los derechos que como propietaria le asisten frente a los vehículos y nunca se le ha entregado suma alguna por concepto de rendimientos generados por los mismos.

### iii) RESPECTO A LA NATURALEZA DE LOS ACTIVOS DE LA SOCIEDAD CONYUGAL ANTE LA DISOLUCIÓN DE LA MISMA.

Desde antaño la **Corte Suprema de Justicia, por intermedio del magistrado ponente Héctor Marín Naranjo de fecha 25 de abril de 1991**, expreso que *“(…) Cuando se encuentra disuelta pero no liquidada la sociedad conyugal, la facultad de los cónyuges para administrar y disponer libremente de los bienes sociales se ve limitada, y cuando uno de los cónyuges desconoce esta situación puede dar lugar al fenómeno de la venta de cosa ajena y puede ser sancionado según lo dispuesto en el artículo 1824 del Código Civil. El desconocimiento de esta situación, o sea, el que por uno de los cónyuges se venda un bien que tiene la condición social, puede dar lugar al fenómeno de la venta de cosa ajena, como reiteradamente lo ha expuesto la jurisprudencia de la Corte. Pero también puede desencadenar la sanción contemplada por el artículo 1824 del Código Civil, la cual encuéntrase enderezada a reprimir toda conducta dolosa de uno de los cónyuges que distraiga (es decir, aparte, desvíe o aleje) bienes de la masa partible, con la consecuyente defraudación para el otro, que se manifiesta en el hecho de su no participación en ese bien, separado de la manera dicha de la masa social partible. (…)”*

En el mismo sentido la Corte Constitucional mediante sentencia T-325/98, emitida por el magistrado ponente Eduardo Cifuentes Muñoz, estableció que según la doctrina *“(…) al momento de disolverse la sociedad conyugal se genera una indivisión o comunidad de gananciales cuyos titulares son los cónyuges, o el cónyuge sobreviviente y los herederos del difunto. El derecho a los gananciales se configura desde la disolución de la sociedad, que puede darse, bien sea con ocasión de la muerte de uno de los cónyuges, o bien a causa de sentencias de nulidad del matrimonio, de divorcio o de separación de bienes. Los gananciales forman un patrimonio separado o universalidad jurídica, la cual tiene como afectación específica el ser liquidada y adjudicada entre sus distintos titulares.*

**En el mismo Código Civil, el artículo 1798** preceptúa que, como regla general, el marido o la mujer deberán a la sociedad el valor de las donaciones que realicen sobre cualquier parte de la sociedad conyugal. Igualmente, el **artículo 1824** ha establecido que el cónyuge que dolosamente oculte o distraiga alguna cosa de la sociedad será sancionado con la pérdida de su porción de propiedad sobre la misma cosa y será obligado a restituirla doblada.

### iv) RESPECTO A LA SIMULACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES QUE EN PARTE SON CONTENTIVOS DE UN ACTIVO SOCIAL.

La jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia también ha velado por la protección de los derechos de los cónyuges sobre la masa ganancial. Es así como en sentencia del **4 de octubre de 1982, M.P. Alberto Ospina Botero**, se señaló que *“(…) el cónyuge está legitimado “para demandar la simulación de los negocios jurídicos celebrados por el otro, una vez disuelta la sociedad conyugal o también, estando vigente cuando se configure un interés jurídico vinculado necesariamente a la disolución de la sociedad de bienes, como acontece cuando el cónyuge ha demandado la separación de bienes, la separación de cuerpos, el divorcio, la nulidad del matrimonio(…)”*

En dicho sentido la misma Corte Suprema De Justicia - Sala de Casación Civil, magistrado Ponente Ariel Salazar Ramírez del siete (7) de diciembre de dos mil quince - (2015), conceptuó lo siguiente:

*“(…) En razón de aludir la problemática planteada en el reproche con aspectos probatorios de la simulación contractual, es pertinente mencionar que por dicho fenómeno se entiende el fingimiento de las partes en cuanto al negocio jurídico exteriorizado, siendo «absoluta» cuando los intervinientes en el acto no tuvieron la intención o voluntad de concretar ningún acuerdo verdadero, tendiente a la producción de efectos jurídicos, **de tal manera que el convenio mostrado solo es aparente, en tanto es «relativa» en el evento de tener como objetivo o propósito los contratantes el de ocultar con la falsa declaración, un acuerdo genuinamente concluido, pero disfrazado ante terceros, ya sea en cuanto a su naturaleza, sus condiciones particulares o respecto de la identidad de las partes***

*«Causa o motivo para simular: - falta de necesidad de enajenar o gravar - **venta de todo el patrimonio o de lo mejor** – **relaciones parentales, amistosas o de dependencia** - **falta de medios económicos del adquirente** - **ausencia de movimientos en las cuentas corrientes bancarias** - **precio bajo** - **precio no entregado de presente** - **precio diferido o a plazos** - **no justificación del destino dado al precio** - **persistencia del enajenante en la posesión** - **tiempo sospechoso del negocio** - **ocultación del negocio** - **falsificaciones, captaciones de voluntad, otras maniobras torticeras** - **documentación sospechosa** – **precauciones sospechosas** - **falta de equivalencia en el juego de prestaciones y contraprestaciones** - **dejadez** - **pasividad del cómplice** - **intervención preponderante del simulador** - **falta de contradocumento** - **intentos de arreglo amistoso** – **conducta procesal de las partes**»*

Tal y como consta en Sentencia de Casación de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, de fecha veintisiete (27) de enero de dos mil (2000), Magistrado Ponente: Dr. JORGE SANTOS BALLESTEROS, Expediente No. 6177, una vez tramitado el proceso, el Juez de conocimiento, que lo fue el Civil del Circuito de Marinilla (Antioquia), profirió sentencia el 7 de noviembre de 1995 en la cual accedió a la pretensión principal de la demanda y declaró absolutamente simulado el contrato de compraventa consignado en la escritura pública número 2203 del 11 de julio de 1991 de la Notaría 16ª de Medellín, y como consecuencia de lo anterior, declaró que los bienes identificados en ella pertenecen a la sociedad conyugal formada por los esposos Hincapié Gallego, a la cual deben serle restituidos. Condenó a Héctor Eusebio Hincapié Henao a perder la porción que le pudiese corresponder en los bienes a los cuales se refiere la escritura en mención y a restituir su valor doblado, decretó la cancelación de las anotaciones hechas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con posterioridad a la inscripción de la demanda, relacionados con la propiedad sobre los citados bienes, decretó el levantamiento de la inscripción de la demanda y dispuso condenar a la parte demandada en las costas ocasionadas con motivo del juicio.

Esa sentencia fue recurrida en apelación por la demandada Flor María Hincapié Henao ante el Tribunal Superior de Antioquia Sala Civil, corporación que lo desató mediante providencia de 27 de marzo de 1996 confirmatoria de la del a-quo.

En armonía con lo expuesto en su parte considerativa, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil y Agraria, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, NO CASA la sentencia de fecha 27 de marzo de 1996 proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Antioquia.

## V. PETICIÓN:

De conformidad con lo anteriormente expuesto se solicita a esta respetada magistratura lo siguiente:

**PRIMERO: SE REVOQUE** sentencia anticipada de fecha del doce (12) de agosto del año 2020, proferida por el JUZGADO 40 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, mediante la cual se niega las pretensiones principales y subsidiarias de la demanda incoada en el proceso de referencia bajo el argumento de no acreditarse legitimación de causa por activa para interponer esta acción.

**SEGUNDO:** En consecuencia de lo anterior, se ordene la nulidad, simulación o venta de cosa ajena del contrato de compraventa celebrado entre CARLOS ALBERTO ROZO NUÑEZ en calidad de vendedor y su hermano JORGE ARTURO ROZO NUÑEZ en calidad de comprador, respecto del apartamento numero 15 B ubicado en el décimo quinto piso del edificio Calipso situado en el barrio Bocagrande de la ciudad de Cartagena, negocio jurídico protocolizado mediante la Escritura Pública No. 3423 del 23 de diciembre de 2016 de la Notaria del Circuito de Cartagena.

Del señor Magistrado. Cordialmente,



**YERALDIN VÁSQUEZ POLANCO**  
C.C. 1.143.446.281 de Barranquilla  
T.P. 307.554 del C.S. de la J.

Señores  
TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ  
SALA DE DECISIÓN CIVIL  
Mag. Ponente: Dra. MARTHA ISABEL GARCÍA SERRANO  
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO DECLARATIVO  
RADICACIÓN No. 110013103011-2016-00500-01  
DEMANDANTE: JHON FABER CRUZ CUPASACHOA Y OTRO  
DEMANDADO: EDIFICIO SITGES P.H.

LUIS EMIRO GONZALEZ DIMATE, identificado con la C. C. No.19.349.583 de Bogotá, distinguido con la T.P. No.64.565 del C. S. de J., actuando en nombre y representación de la parte demandada en el proceso de la referencia, a usted me dirijo para manifestarle que por medio del presente escrito procedo a exponer los reparos y motivos de impugnación para constituir la sustentación del recurso de APELACIÓN que se interpuso contra la sentencia de fecha 23 de enero del 2020 emitida por el juzgado 11 Civil del Circuito de Bogotá, para que sirva de marco teórico y conceptual de nuestra inconformidad con ese fallo y el sustento para pedir al Tribunal que esa sentencia apelada sea revocada en su totalidad y que lo hago, por las facultades que permite el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, mecanismo suficiente para sustenta la alzada.

### **REPAROS QUE SUSTENTAN EL RECURSO DE APELACIÓN.**

Disiento de la decisión tomada por el juzgado de instancia, pues para que ese Despacho hubiera concluido con la nulidad del acta de la Asamblea de copropietarios de la propiedad horizontal demandada, es porque cayó en varios defectos, tanto sustantivos o sustanciales, como fácticos que me permito exponer a continuación.

Pero independientemente de esos defectos que se le achacan a ese fallo, lo cierto es que se trata de una sentencia que no cumple con los fines y parámetros del servicio público de administrar justicia, de dar solución a un problema latente que se vislumbró en el transcurso del proceso, donde se expuso como los demandantes en forma soterrada y malintencionada vienen generando malestar en la comunidad del edificio demandado, con incumplimiento sistemático de sus deberes de respeto y acatamiento de las normas de solidaridad, de convivencia y armonía con esa copropiedad y su misión es torpedear cualquier reglamentación que ponga fin a la anarquía que quieren que reine en ese ente comunitario.

En estricto sentido de justicia material, flaco favor le hace esa sentencia impugnada a la Administración de justicia y con mayor razón a toda la comunidad que conforma el Edificio SITGES.

#### ***1º. Reparación relativa al fenómeno de la caducidad que se alegó como excepción.***

En el acto de contestación de demanda, se alegó en una forma muy concreta que en el presente caso era aplicable el fenómeno de la caducidad, pues todos los parámetros de la ley estaban presentes para su declaración:

En primer lugar, establecía el artículo 49 de la ley 675 de 2001 en su inciso segundo lo siguiente: "***la impugnación sólo podrá intentarse DENTRO DE LOS DOS***

***(2) MESES SIGUIENTES A LA FECHA DE LA COMUNICACIÓN O PUBLICACION DE LA R ESPECTIVA ACTA...***”(mayúsculas mías).

En segundo lugar, entró a regir la ley 1564 de 2012 o C.G. del P, en la cual establece unas derogatorias expresas y concretamente el inciso segundo del artículo 49 de la ley 675 de 2001 fue derogado expresamente en el artículo 626, literal c), que concretamente establece: ***"a partir de la entrada en vigencia de esta ley, en los términos del numeral 4 del artículo 627, queda derogado... artículo 49 inciso 2o, el parágrafo 3o del artículo 58, y la expresión "Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 19 4 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen" del artículo 62 inciso 2o de la Ley 675 de 2001."*** (negrilla afuera de texto).

En tercer lugar, si lo anterior es cierto, no queda ninguna duda que el procedimiento para impugnar las actas de asamblea general de las Copropiedades horizontales, quedó sujeta a las disposiciones de términos y oportunidades establecidas en el artículo 382 del C.G. del P, que establece: ***"IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEAS, JUNTAS DIRECTIVAS O DE SOCIOS. La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción."***

En cuarto lugar, la norma en mención y con ello la aplicación de las disposiciones legales del nuevo Código General del Proceso entraron a regir y a tener plena aplicabilidad por derogatoria expresa, el día 1º de enero del año 2016, cuando el Consejo Superior de la Judicatura expidió el acuerdo específico en el que ponía en vigencia y aplicabilidad todo el Código General del Proceso en todo el territorio nacional, y específicamente para Bogotá y Cundinamarca.

En quinto lugar, estando vigente la ley procesal sobre el término de caducidad en las condiciones que se han expuesto, la juez en una forma indolente con los parámetros de la vigencia de la ley en el tiempo, aduce que la aplicación de la caducidad no es aplicable en las condiciones del artículo 382 del C.G. del P, por cuanto el acto objeto de impugnación se llevó a cabo antes de entrar en vigencia el artículo 382 ibídem. Con este criterio le tuerce el sentido obvio y lógico de la ley procesal, pues el fenómeno de la caducidad no es de carácter sustancial sino procesal. Entonces, nunca se puede pensar que el conteo del término de caducidad sea acondicionado a la clase de acto de que se trate, ni aplicable a la norma que esté vigente en el momento de la celebración del acto, sino que la caducidad se mira y entra a ser aplicada de acuerdo con el momento en el cual se instaura la acción, puesto que se trata de una circunstancia eminentemente procesal.

Lo contrario implicaría que para una misma clase de actos o reuniones tuviéramos tantos términos de caducidad como momentos en los cuales se llevó a cabo la reunión aludida y eso no puede ser así, ni aplicable en la lógica jurídica.

En sexto lugar, en el presente caso, la reunión se llevó a cabo en su última sesión el día 6 de noviembre de 2015. Al tenor del artículo 382 del C.G. del P. se debió instaurar la acción de impugnación del acto, a más tardar el 6 de enero de 2016. Todo porque las normas procesales son de orden público y empiezan a regir a partir de su vigencia, y los términos de caducidad son circunstancias netamente procesales, que no implica un procedimiento específico o de una adecuación de

logística de ninguna naturaleza, no estaba sujeto a que el Consejo Superior de la Judicatura pusiera en aplicación a plenitud su vigencia.

Pero en el peor de los casos que se interpretara que ese término de caducidad de impugnación del acta de Asamblea de Copropietarios se aplica a partir de la vigencia del C.G. del P, ha de tenerse en cuenta que ese término vencía el día final del mes de febrero de 2016, pues su vigencia a plenitud empezó a regir el primero de enero de 2016, luego los dos meses sería a partir de su vigencia. No puede haber otra interpretación, por lo tanto, era procedente la aplicación de la caducidad en este caso, y desde esa óptica, es motivo suficiente para que se REVOQUE la sentencia en este sentido.

En séptimo lugar, aún en el evento que en gracia de discusión, se dijera que es acertada la posición jurídica del juzgado, que dizque la norma aplicable es el texto derogado del inciso segundo del artículo 49 de la ley 675 de 2001, y que el término de la caducidad empezaba a partir de la publicación del acta, se puede decir, que aun así, operó la caducidad, pues el acta de publicación del acta el mismo demandante Jhon Faber Cruz Cupaschoa que fungió como secretario, la publicó el día el día 27 de mayo. El primer mes iría hasta el 26 de junio y el segundo mes iría hasta el 26 de julio. El 27 de julio es el comienzo del tercer mes.

No obstante, la demanda se instauró el 27 de julio, como bien lo reconoce el Juzgado, luego no se entiende el motivo para que la señora Juez no hubiese accedido a la caducidad alegada, además que como bien se sabe, también era su deber de declararla de oficio, como se lo impone la norma procesal, esto es, el Art 282 del C.G. del P.

## ***2º. Reparos relativos al fenómeno de la inexistencia de la causal de nulidad del acta demandada.***

Respecto de este punto de inconformismo, ya lo había esbozado en el momento de la apelación, cuyos reparos en detalle se circunscriben a varios enunciados, que son expuestos a continuación.

***En primer lugar,*** la ampliación de los criterios que en la apelación expuse en forma breve, se amplían en este caso en un primer reparo, en el sentido que el juzgado en una forma indolente, desconociendo las circunstancias de tiempo modo y lugar como se llevó a cabo la reunión, concluye en declarar una nulidad del acto, soportado en que el voto del apartamento 501 *"no puede ser tenido en cuenta para determinar la mayoría calificada legalmente exigida"*.

Para llegar a esta determinación, el juzgado cae en una serie de defectos sustantivos y fácticos, que me permito enumerar uno a uno, para que el Tribunal los valore y encuentre la justeza de revocar la sentencia impugnada.

1. Malinterpreto el alcance de la disposición legal consagrada en el artículo 42 de la ley 675 de 2001 que permite que las reuniones de la Asamblea General se pueden llevar a cabo en forma ***"no presencial"***.
2. Desconoció el hecho que en este caso la reunión se llevó a cabo en forma presencial de todos sus dueños en sus dos primeras etapas: en la sesión del día 13 de octubre y del día 30 de ese mismo mes. Así aparece en el acta en mención, en la que da cuenta que la señora apoderada de la dueña del apartamento 501, estuvo presente en las citadas reuniones.
3. Del texto de esa acta aparece que como el punto central y más importante era el de la reforma del reglamento y para poder entrar a su desarrollo, se empezó a discutir cada una de sus puntos de reformas, pero cuando se abrió

a plenitud el debate, la Asamblea de Copropietarios en forma unánime tomó la determinación que esa reunión se suspendiera por un término prudencial y para ello, impuso al administrador que enviara el texto de todo el reglamento y sus modificaciones en un sistema electrónico, por correo que cada uno de los copropietarios adujo y además en un CD, donde apareciera el texto original del reglamento y la parte modificada, la cual fue resaltada y realizada en distintos colores, para facilitar su contextualización, y observar plenamente cuál había sido la esencia de las reformas. Y se acordó por unanimidad que, en la sesión siguiente, no habría debate, pues se había discutido en esa primera sesión todos los pros y los contras de las modificaciones, y fue tanta la discusión que se vislumbraba, que para que los condóminos pudieran estructurar los posibles reparos a la reforma, se dejó un tiempo prudencial hasta el día 30 de octubre de 2015.

4. En esta primera sesión asistió el ciento por ciento (100%) de todos los copropietarios y del coeficiente que conforma la Propiedad Horizontal del Edificio Sitges P.H.
5. En esa primera sesión también se advirtió que, en la continuación de esa reunión, no habría discusión sino la manifestación de si los copropietarios aprobaban o no aprobaban la reforma en bloque y que, si alguien tenía algunas inconformidades, las expusiera puntual y textualmente, pues de lo contrario era el mero asentimiento de aprobar o no aprobar.
6. Se llegó a la segunda sesión programada para el día 30 de octubre de la misma anualidad y nuevamente hizo acto de presencia el ciento por ciento (100%) de los copropietarios, sin irregularidad alguna, solo que se discutió la inconsistencia que había en el poder de la persona que asistía o representó al apartamento 302 y fue por eso que, para suplir ese impase, se dispuso suspender la reunión para el día 6 de noviembre del mismo año.
7. Llegado ese día 6 de noviembre de 2015, solucionadas las inconsistencias anotadas, se hizo presente la totalidad del cuórum requerido, a excepción de la representante del apartamento 501, que por problemas y molestias graves de salud no podía bajar al sitio de la reunión. Esa inconsistencia se expuso a la Asamblea y todos los asistentes por unanimidad aceptaron que la apoderada o representante expusiera su voto por un medio de comunicación idóneo, como era por citófono.
8. Con esta determinación de la Asamblea, se entendió que se daba cumplimiento a las facultades conferidas o autorizadas en el artículo 42 de la ley 675 de 2001, que en su contexto se permite las reuniones no presenciales de todos o de algunos de los partícipes en la reunión, bajo los siguientes elementos o presupuestos:
  - a) Que La reunión no presencial de alguno o algunos de los copropietarios se pueda probar.
  - b) Que puedan deliberar o hacer sus manifestaciones en forma simultánea con los presentes que conforman el cuórum respectivo.
  - c) Que la sucesión de comunicaciones debe ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado.
  - d) Que debe haber prueba inequívoca del nombre del copropietario que emite la comunicación, del contenido de esa comunicación que lleva implícita su manifestación y de la hora en que lo hace.
  - e) El medio de prueba que establece el parágrafo del artículo 42 ibídem es enunciativa, no taxativa, es decir, no tiene tarifa legal, basta con que sea idónea e inequívoca de contenido del voto o de la posición del condómino no presencial, sino que la norma pone como ejemplo que puede verificarse por fax, grabación magnetofónica o "*similar*".
9. Pero para abundar en seguridades, la misma Asamblea determinó una medida adicional para evitar cualquier fisura de la reunión, como es que debía

complementarse con una ratificación de ese específico voto por escrito, tal como lo dispone el artículo 43 de la ley 675 de 2001, es decir, la misma asamblea dispuso que la representación de esa unidad, diera cumplimiento a lo dispuesto en ese artículo 43, y se expresara por escrito el sentido de su voto frente a la decisión pendiente, como era la aprobación del reglamento.

10. En numeral anterior se dijo que la asamblea en su primera sesión del 13 de octubre se desarrolló en todos los puntos que constituyeron la convocatoria, pero se suspendió la misma, solo para el estudio de la reforma al reglamento. Lo que quedaba pendiente en la siguiente sesión, es decir la que a la postre fue del 6 de noviembre, solo fue para que los asambleístas manifestaran su voluntad de aceptar o no aceptar la reforma, y que, si alguno no estaba de acuerdo con algún aspecto de la reforma, lo hiciera por escrito para expresar su asentimiento.
11. Efectivamente esa apoderada o representante del apartamento 501 procedió a ratificar el sentido del voto no presencial y así hizo la manifestación por escrito, donde ratificó el sentido de su voto, por así permitírsele el artículo 43 de la ley ya indicada y el mismo juzgado lo reconoce conforme aparece en el documento de fecha 9 de noviembre de ese año 2015, que reposa en el expediente.
12. Entonces, por si alguna fisura se podía presentar en la validez de ese voto, toda la asamblea designó al mismo demandante JHON FABER CRUZ CUPASACHOA y otro asambleísta como fue el señor EDWIN LIZCANO, para que constataran esa ratificación y el sentido del voto. Y efectivamente la representante del apartamento 501 ratificó esa determinación de aceptar la reforma del reglamento en la forma como el profesional del derecho lo estructuró, por medio de escrito del 9 de noviembre, lo que configura y la validez plena y el requisito del artículo 43 ibídem.

***En segundo lugar,*** reparo mayor cabe, contra la sentencia de la señora Juez objeto de esta alzada, cuando desconoce todos y cada uno de los presupuestos que establece la norma antes indicada, establecidos en la misma del artículo 42 y con ello todos los medios de prueba allegados.

Este reparo se estructura en lo siguiente:

1°. – Desconoció el texto del acta, en su capítulo de lo que ocurrió en la sesión del día 13 de octubre de 2015, donde se dejó constancia de la presencia del 100% de los asambleístas y del cuórum deliberatorio. En ese texto aparece que el representante del apartamento 501 estuvo presente, y aprobó todos los puntos debatidos en ese día.

2°. – Desconoció también el texto del acta, respecto de su sesión de fecha 30 de octubre, donde también se dejó la constancia de la PRESENCIA del 100% de los copropietarios que conforman el edificio.

3°. – igualmente desconoció el hecho que, en la sesión del día 6 de noviembre de 2015, la representante del apartamento 501 manifestó que su intervención la iba a hacer por un medio de comunicación que en todo sentido es idóneo, como es el citófono. Y en forma de ***comunicación simultánea, sucesiva e inmediata***, procedió a expresar su voluntad de aprobación a la reforma que era lo único que debía hacer.

4°. – Recuérdese que en la ***primera sesión*** se hizo la deliberación sobre la reforma y por los puntos extensos que contenía se acordó que se haría un receso de unos días para que cada uno de los residentes y/o propietarios del Edificio Sitges, le hiciera un estudio de su contenido de la reforma y que en la continuación de la

reunión solo sería la manifestación de aprobación o desaprobación. No se requería de debate de uno por uno de los puntos reformados, sino que si alguien tenía algún reparo lo debía expresar por escrito para la memoria respectiva, pues solo era decir sí o no a esa reforma.

5°. – De ese hecho, se debatió por la asamblea y se autorizó que, en el momento preciso de la votación, la señora MARTHA VÁSQUEZ hiciera esa manifestación inmediata y así lo hizo por medio del citófono, manifestación que fue transmitida a la señora NUBIA HERNÁNDEZ y ésta a su vez transmitió de viva voz a la asamblea, quien manifestó que aprobaba esa modalidad, porque había prueba suficiente del sentido de ese voto de aprobar la reforma, como se dejó inserto en el acta.

6°. – Esa manifestación sobre la reforma fue efectuada en una forma simultánea, inmediata y sucesiva en la que se estaba acoplado la votación y fue transmitida de viva voz a los asambleístas y desde luego cuando todos estaban presentes.

7°. – Esa circunstancia fue debidamente demostrada por los testimonios vertidos al proceso, como fue el de NUBIA HERNÁNDEZ, EDWING LIZCANO, MARLENY OROZCO y CLEMENCIA OCHOA R., quienes en Forma unánime e inequívoca relataron el hecho de cómo la señora Martha Vásquez, delegada del apartamento 501 dio su manifestación de aceptar la reforma por vía citófono, y fue lo mismo que se insertó en el acta.

7°. – La señora Juez, le dio un vuelco al sentido de la ley y no le dio ningún valor a lo sucedido en la sesión del seis (6) de noviembre de 2015, y con gran desdén por los intereses del edificio, en el considerando de la página 18 se limita a decir que: *“su voto no puede ser tenido en cuenta para determinar la mayoría calificada legalmente exigida”*

8°. – Con este proceder de la señora Juez, se vulnera el debido proceso por falta de sustentación, en la medida que no explica cuál es el argumento jurídico y probatorio para no darle validez al voto no presencial parcialmente o en su defecto, el voto por comunicación escrita, como allí ocurrió.

**En tercer lugar,** reparo evidente es el hecho de que, en la sentencia impugnada, hay un defecto sustantivo frente a los elementos probatorios, en la medida en que estando reunidos todos los presupuestos sustanciales del artículo 42 para el voto por participante no presencial, lo desconoce sin exponer motivo o fundamento alguno.

Según la norma en mención y el material probatorio, el reparo se sustenta en lo siguiente:

- a) Desconoció que la norma exige que la participación de un copropietario en la reunión no presencial se pueda probar. En este caso, se demostró plenamente dos aspectos: i) que la no presencialidad de ese apartamento 501, sólo fue de la última sesión, pues en las dos primeras sí compareció en persona, luego no fue absoluta; ii) se probó quién fue, quien no compareció, por razón enviada por la misma delegada de esa unidad.
- b) Se demostró, tanto del texto del acta, como de las declaraciones de los testimonios antes indicados, que la persona delegada en su aspecto no presencial, participó en la deliberación en el punto de aprobar los estatutos en la primera sesión de la Asamblea, y en cuanto a la tercera sesión que era sólo para exponer el voto de si aceptaba o no la reforma, procedió a hacerlo en forma no presencial por el medio de comunicación como lo fue por el citófono, que sería igual a si fuera una llamada telefónica o un mensaje de voz por WhatsApp. En todo caso, quedó desarmando con la sentencia, pues la Juez no explica por qué ese medio de comunicación no es válido.

- c) Demostrado quedó que esa manifestación de aceptación a la reforma, por ese medio lo fue en forma simultánea con los presentes que conforman el cuórum respectivo. Tan es así que en su oportunidad y en ese momento, fue insertada la constancia en la misma acta, que fue redactada por el mismo demandante, luego no es una mentira.
- d) Exige la ley en el artículo 42 que la sucesión de comunicaciones debe ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado y en este caso se demostró plenamente que así ocurrió con exactitud.
- e) Quedo demostrado y hay la prueba inequívoca del nombre del copropietario que emite la comunicación, del contenido de esa comunicación que lleva implícita su manifestación y de la hora en que lo hace. No se entiende el motivo por el cual la señora Juez despreció por completo esa demostración y estructura de ese presupuesto.
- f) El medio de prueba que establece el parágrafo del artículo 42 ibídem es enunciativa, no taxativa, es decir, no tiene tarifa legal, basta con que sea idónea e inequívoca de contenido del voto o de la posición del condómino no presencial, sino que la norma pone como ejemplo que puede verificarse por fax, grabación magnetofónica o "*similar*". Tan idónea es la expresión de voluntad emitida por un teléfono, por un correo de voz o un mensaje de voz, como una expresión dada por un citófono, que estaba el aparato en el mismo sitio de la reunión y fue escuchada por todos los assembleístas. En sentido de justicia y de derecho, no se entiende la función que ejerce la señora Juez en su misión de solucionar los conflictos, que en este caso resultó el foco de la arrogancia y martirio que está causando el demandante contra los demás copropietarios.

**En cuarto lugar,** Desconoció el artículo 43 de la norma, de la ley 675, que permite que la participación de una reunión se pueda hacer no presencial y por comunicación escrita.

Si para la señora juez no le era válida la votación expuesta por la delegada del apartamento 501, en su tercera sesión del día 6 de noviembre, como lo hizo por el medio de comunicación del citófono, debió tener en cuenta que se cumplía con el presupuesto de validez consagrado en el artículo 43 que establece la facultad para que con destino a una reunión, un participante válido pueda exponer su voluntad en cualquier decisión por escrito, evento en el cual ese participante lo puede hacer en el lapso de un mes. Sin embargo, en este caso, por si había dudas, la misma delegada o representante del apartamento, cuando la comisión encargada de verificar el voto, que fue el mismo demandante JHON FABER CRUZ, procedió a emitir su voluntad de aceptación de la reforma por escrito del 9 de noviembre de 2015, y que fue desconocida por la funcionaria juzgadora en forma abrupta.

Señores Magistrados. Mis poderdantes que integran el edificio demandado, me manifiestan están convencidos de la profunda injusticia causada por la señora Jueza en la aludida sentencia. Esa sentencia injusta está siendo utilizada por los demandantes para causar el más desafortunado hostigamiento día tras día, sin la posibilidad de poder hacer nada frente a la situación de desorden de anarquía, arbitrariedad dentro de la comunicad de parte de los demandantes, quienes, amparados por esa determinación, desconocen el orden legal y reglamentario que impone una sana convivencia y armonía en la comunidad.

Pero lo más aberrante, el reparo adicional que merece la sentencia es en el tema relacionado con la imposición de costas, asignando una suma exorbitante, que se

sale de los parámetros de los montos que asignan los jueces frente acciones declarativas sin cuantía, alejados de los parámetros que se consagran en el acuerdo del C. S. de J.

Con fundamento en lo antes expuesto, ruego al Honorable Tribunal, que en aras de la justicia y en el recto derecho, revocar en su totalidad la sentencia apelada, con miras al buen criterio que tiene toda una comunidad por su rectitud e idoneidad en el juzgamiento, para lo cual pido sea tenido como válido el voto del apartamento 501 del Edificio Sitges en la aprobación de la reforma del reglamento de propiedad horizontal y, en consecuencia, revoque ese fallo injusto.

De esta forma doy cumplimiento a su proveído, dentro del término exigido por el Despacho en su último auto.

De la Honorable Magistrada, atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Luis Emiro Gonzalez Dimate', with a long horizontal stroke extending to the right.

LUIS EMIRO GONZALEZ DIMATE  
C.C. No 19.349.583 de Bogotá  
T.P. No 64.565 del C.S. de la J.  
E. Mail legonzalez10@hotmail.com  
Movil 3124816137

Señores  
Tribunal Superior de Bogotá  
Sala Civil  
E. S. D.

Ref. Proceso verbal **ACONTRIBUT S.A.S.** contra **CENTRO AVENIDA CHILE P.H.**  
Exp. 2018 - 574

**JUAN PABLO PEÑARANDA NIÑO**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado como aparece al pie de mi firma, en mi calidad de apoderado de la sociedad **ACONTRIBUT S.A.S.** conforme al poder de sustitución que se allega, con el debido respeto, me permito, dentro del término legal, sustentar **RECURSO DE APELACIÓN** concedido mediante auto del 8 de octubre de 2020 contra la sentencia proferida por el Juzgado 8 Civil del Circuito de Bogotá de fecha 20 de febrero de 2020. Recurso que sustentó con base en los siguientes:

### REPAROS CONCRETOS.

#### Información preliminar.

Antes de entrar a exponer los reparos concretos del fallo es importante tener en cuenta que, en virtud del desarrollo de la audiencia inicial del 13 de agosto de 2019, se dejó claro que el acta de asamblea celebrada el 8 de mayo de 2017 contiene un error en la determinación de su fecha, pues la misma fue fechada el día 3 de mayo cuando en realidad corresponde al día 8 del mismo mes, por su parte en lo referente a la asamblea del 3 de mayo de la misma no se levantó acta al no celebrarse en virtud de la indebida determinación del quorum de asistencia, no obstante de la misma (la del 3 de mayo) reposa la lista de asistencia que fue allegada en CD, junto con la demanda y las otras pruebas documentales.

En sentido se sustenta el presente recurso de apelación en consideración a lo siguiente:

#### 1. Defecto fáctico por indebida valoración probatoria.

En este sentido la propia Corte Constitucional ha señalado en su jurisprudencia lo siguiente:

*“El supuesto fáctico por indebida valoración probatoria se configura, entre otros, en los siguientes supuestos: (i) Cuando el funcionario judicial, en contra de la evidencia probatoria, decide separarse por completo de los hechos debidamente probados y resolver a su arbitrio el asunto jurídico debatido; (ii) cuando a pesar de existir pruebas ilícitas no se abstiene de excluirlas y con base en ellas fundamenta la decisión respectiva; (iii) en la hipótesis de incongruencia entre lo probado y lo resuelto, esto es, cuando se adoptan decisiones en contravía de la evidencia probatoria y sin un apoyo fáctico claro; (iv) cuando el funcionario judicial valora pruebas manifiestamente inconducentes respecto de los hechos y pretensiones debatidos en un proceso ordinario, no por tratarse en estricto sentido de pruebas viciadas de nulidad sino porque se trata de elementos probatorios que no guardaban relación con el asunto debatido en el proceso; (v) cuando el juez de conocimiento da por probados hechos que no cuentan con soporte probatorio dentro del proceso y **(vi) cuando no valore pruebas debidamente aportadas en el proceso.**” (Sentencia T-117/13, CC)*

Así las cosas y como primera medida he de manifestar que el Fallador de primera instancia incurrió en indebida valoración probatoria, toda vez que asumió de forma errada que la lista de asistencia, obrante en el expediente a folios 2, 3 y 4 y que determina una asistencia del 49.7% y 48.9%, correspondía a la lista de asistencia de la asamblea del 3 de mayo de 2017 (Primera convocatoria), cuando en realidad la lista que debió tener en cuenta para dicho efecto (Pues es la correspondiente a la asistencia del 3 de mayo de 2017) es la que reposa, según se indica en la demanda, en el CD. allegado oportunamente como prueba documental al momento de presentación de la demanda, cabe mencionar que entre los varios documentos que contiene dicho CD. se mencionó y se aportó lo siguiente:

*“- Copia de la respuesta dada por la demandada al derecho de petición que le fue radicado por la demandante el día 13 de mayo de 2017, adjuntando asistencia a la reunión citada para el 3 de mayo”* (Subrayas fuera del texto)

Dicho archivo consiste en un mensaje de datos presentado en correo electrónico enviado el 15 de mayo de 2017 por la señora Juliana Rojas (Quien en ese entonces trabajaba como administradora de la sociedad demandada) quien adjunta un formato en Excel el cual muestra la asistencia de la asamblea del 3 de mayo de 2017, puesta en discusión.

Importante recalcar que a la reunión de primera convocatoria le correspondió un porcentaje de asistencia de 27.25% de la cual el señor Jaime Garcés Santamaría, estando presente y actuando como presidente del Consejo de Administración, solo se presenta con un 0.0792% tal y como se expuso en el hecho decimo de la demanda, aspecto que no tuvo en cuenta la Juez en su fallo, limitándose está a pronunciarse sobre las listas de asistencia que se presentaron en formato impreso y omitiendo pronunciamiento alguno de los documentos que acompañaban el CD en mención.

Así las cosas, es notorio que la Juez de primera instancia al confundir las listas de asistencia y omitir el análisis de los documentos del CD. que se acompañó, concluyó de forma errada que no se vio acreditado la indebida determinación de los coeficientes de propiedad que, para el 3 de mayo de 2017, representaban en realidad el quorum suficiente para celebrar dicha asamblea, toda vez que se contaba con la presencia del señor Garcés.

Por su parte, no puede perderse de vista que el señor Jaime Garcés acredita mucho más del porcentaje presentado para la asamblea del 3 de mayo (0.0792%), si además se le incluye lo correspondiente a la organización Santamaría de la cual para la fecha era representante legal (Tal como lo acredita el certificado de existencia y representación legal aportado al expediente), así como los que figuran en su momento como Leasing de Colombia, todo y como consta en el acta de la asamblea de 8 de mayo de 2017 allegada al expediente y tal como se expresó en la demanda.

## **2. Omisión frente a la aplicación de consecuencias relativas a la actitud omisiva del demandante y ante la ausencia de practica de testimonio.**

Se echa de menos la valoración que, en conjunto con las demás pruebas y hechos de la demanda, la Juez de primera instancia debió realizar respecto de la actitud omisiva de la parte demandante. En efecto no se otorga ninguna de las consecuencias propias de la no contestación de la demanda, del mismo modo que no se aplica consideración ni correctivo alguno frente a la inasistencia del señor Jaime Garcés Santamaría a rendir testimonio, de lo cual se allegó certificado de entrega de citatorio, tal y como consta en la audiencia de instrucción y juzgamiento del 20 de febrero de 2020.

Por su parte, respecto de la no contestación de la demanda, es importante tener de presente que el Código General del Proceso establece lo siguiente:

**“ARTÍCULO 97. FALTA DE CONTESTACIÓN O CONTESTACIÓN DEFICIENTE DE LA DEMANDA.** *La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.”*

Como el a quo tuvo por no contestada la demanda, el suscrito estima que no se apreció el indicio en contra de la sociedad demandada, por lo que la ausencia de valoración de la conducta procesal influyó en la decisión final de una manera distinta a la que debió tener.

Es importante resaltar que la falta de contestación de la demanda es un indicio grave en contra del demandado, que se fundamenta en la violación del principio de lealtad procesal; que el fallador de primera instancia no determinó los efectos de dicha falta, como son la imposibilidad de reconocer los hechos de la demanda y pronunciarse sobre los argumentos incluidos en esta.

Como bien se evidencia en la audiencia del 20 de febrero la Juez de primera instancia consideró que no siempre resulta aplicable la sanción contemplada en el artículo 97 CGP, sin embargo para el presente caso si era aplicable dicha consecuencia, toda vez que la lista de asistencia acompañada en CD (En la que la Juez no se pronunció) evidenciaba las irregularidades en la determinación del quorum y ante el silencio del demandado aplicaba el indicio grave en contra, toda vez que de igual forma, no ofreció oposición alguna frente a la situación que expuso demandante, tanto en los hechos como en el medio probatorio que se acompañó, ni mucho menos formuló excepciones a la demanda.

Contrario a lo expuesto la señora Juez de primera instancia estimó erradamente las demás listas de quorum que se acompañaron, omitiendo la que efectivamente debía tener en cuenta. En consecuencia, y al no encontrar la irregularidad que se presentaba en la lista que si debió evaluar, no encontró motivo para hacer un análisis de forma conjunta con los demás elementos que evidenciaba el caso y dar aplicación a la sanción procesal ya mencionada.

En este sentido es bien claro que de haber aplicado la debida consecuencia de no contestar demanda se había reforzado el hecho de que para el 3 de mayo de 2017 fue determinado indebidamente los coeficientes de copropiedad que dieron paso a realizar una segunda convocatoria, para lo cual las votaciones se determinan de una forma distinta a la que se habría hecho en una asamblea inicial, situación que fue aprovechada para proceder a la remoción del revisor fiscal de forma contraria a la ley.

De igual modo, nótese además que el Señor Jaime Garcés Santamaría como participante de las asambleas en su calidad de presidente del consejo de administración y como copropietario de un gran porcentaje dentro de los coeficientes de copropiedad acredita un interés fundamental para el proceso.

### **3. Indebida apreciación respecto de la no incorporación del artículo 113 del reglamento de propiedad horizontal (RPH) en las convocatorias.**

No resulta de recibo para el suscrito que la omisión de no incorporar el contenido del artículo 113 del RPH en las convocatorias no constituya una solemnidad ad substantiam actus que por tanto no dé como consecuencia la ineficacia o nulidad de los actos impugnados.

En este caso se debe tener en cuenta que el artículo 113 del RPH más que una formalidad es una prevención de gran entidad para los copropietarios y es por eso que la propia norma exige su incorporación dentro de las convocatorias, no puede descuidar el despacho el principio fundamental de PACTA SUNT SERVANTA, expresado en normas como 1602 del código civil, en este sentido lo pactado es ley para las partes y por tanto se debe hacer valer lo contemplado en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Por otro lado, si se compara el contenido del mandato ordenado por el artículo 113 del RPH con el contenido que se expuso en la convocatoria se hace evidente que no tienen la misma entidad de prevención para el copropietario.

En síntesis de todo lo expuesto debe revocarse el fallo de primera instancia, toda vez que el fallador de primera instancia incurrió en defecto fáctico por indebida valoración probatoria, lo que a su vez implicó una omisión frente a las consecuencias propias de lo que se contempla en el artículo 97 del CGP y finalmente no considerar la importancia normativa de lo que dispone el artículo 113 del reglamento de propiedad horizontal (RPH) en las convocatorias, aspecto omitido por el demandado .

#### **Solicitud de práctica de prueba:**

Bien sea que se apele frente a las facultades oficiosas del Juez Superior y de conformidad con lo establecido en el artículo 327 del CGP solicito muy atentamente, en caso de que el tribunal lo considere pertinente, sea practicado el testimonio del señor Jaime Garcés Santamaría, toda vez que dicha prueba fue decretada pero no se pudo practicar ante la ausencia del citado, no obstante se hizo envío de la respectiva comunicación y el mismo tenía conocimiento del proceso al ser miembro activo de la copropiedad aquí demandada.

El Señor Garcés identificado con cedula de ciudadanía No. 79.143.264, puede ser ubicado en la Calle 73 No. 10 – 83 Interior Torre C, Oficina 303 o en la Calle 110 A No. 7C – 76, ambas de la ciudad de Bogotá D.C. o en el correo electrónico [administracion@santamariaorg.com](mailto:administracion@santamariaorg.com), para que manifieste lo que le conste en cuanto a los hechos de la demanda y en especial respecto a la asistencia a las reuniones de asamblea de copropietarios de CENTRO AVENIDA DE CHILE P.H. citadas para el 3 y 8 de mayo de 2017.

Para tal efecto adjunto envío certificado de existencia y representación legal de la Organización Santa María S.A.S. de la cual el señor Garcés es el representante legal.

#### **Solicitud especial:**

Dadas las circunstancias actuales que, en virtud a la pandemia por COVID 19, han modificado algunos aspectos referentes a la prestación del servicio de justicia, además de que desconozco la forma en que se remiten los expedientes al Juez Superior, solicito al Tribunal validar si el expediente cuenta con la información contenida en el CD que se referencia en el escrito de demanda, esto en caso de que la remisión del expediente haya sido de forma virtual y eventualmente se haya acompañado solo los folios del proceso, toda vez que en el expediente físico se encontraba en ese entonces el CD en mención.

### **PETICIONES**

En consecuencia de todo lo expuesto anteriormente respetuosamente solicito:

1. Se revoque el fallo proferido por la Juez octava del circuito de Bogotá dictado en la audiencia de instrucción y juzgamiento celebrada el 20 de febrero de 2020 el cual niega las pretensiones propuestas por la parte demandante.
2. Se concedan las pretensiones presentadas en la demanda.
3. Se condene en costas a la parte demandada en lo que diere lugar

Del Señor Juez,



**JUAN PABLO PEÑARANDA NIÑO**

C.C 1.136.881.468

T.P. 312.143 C.S.J.

Correo registrado: [juan\\_ppn@hotmail.com](mailto:juan_ppn@hotmail.com)