



Adriana Gesela Gómez La Rotta
Abogada Asesora de Propiedades Horizontales
Especializaciones en Derecho Comercial
y, Derecho de Sociedades

Fecha. 14 noviembre del 2023

Honorables Maistrados

TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA
SALA CIVIL Y DE FAMILIA

Atte. M.P. ORLANDO TELLO HERNANDEZ

[<secftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co>](mailto:secftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E. S. D.

1

REF. EXPEDIENTE No. 2022 – 0023500
25899310300120220023500

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ZIPAQUIRÁ

Atte. Dr. Giovanni Yair Gutiérrez Gómez

j01cctozip@cendoj.ramajudicial.gov.co

IMPUGNACION DE ACTA (19 y 24 del -03-2022) ✓

De **EHIDEE ISABEL GOMEZ LA ROTTA**

Contra **CONDominio CAMPESTRE HATO GRANDE P.H.**

(1 de 1 PDF UNIFICADO 31 Folios)

SUSTENTACIÓN DEFINITIVA RECURSO DE APELACIÓN

Artículo 327 del C.G.P.
Modificado por Artículo 12 Ley 2213 del 2022

ADRIANA GESELA GOMEZ LA ROTTA, persona mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 51.736.062 de Bogotá, con domicilio en ésta ciudad, abogada en ejercicio, portadora de la tarjeta profesional número 49.680 del Consejo Superior de la Judicatura, persona mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 51.803.130 de Bogotá, actuando como ciudadana Colombiana y apoderada judicial dentro de los trámites de la referencia, dentro del término establecido por la Ley 2213 del 2023, habiendo sido incorporada prueba legal (*Grabaciones remitidas por la representante legal como parte del acta publicada a través de correo electrónico como ratificó a viva voz rn Interrogatorio de parte absuelto el 18 de octubre del 2022*) mediante auto notificado por Estado del pasado **10 de noviembre del 2023**, encontrándome en término legal, me permito dar alcance al escrito allegado de manera anticipada para efectos de sustentación definitiva rn segunda instancia, el cual se unifica con el presente ADENDO que sólo versará sobre valoración probatoria y conclusiones dentro del marco de los REPAROS realizados ante el **A - quo** en los siguientes términos:

ANEXO ESCRITOS DE SUSTENTACIÓN

Para respetar el orden de sustentación allego unificados dos PDF(s), a saber:

- 1º. Escrito remitido en correo del 30 de octubre del 2023 (24 Folios)
- 2º. Adendo al citado escrito de sustentación anticipada (Folios)

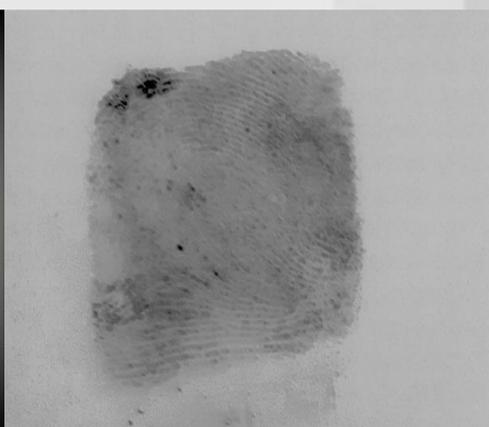
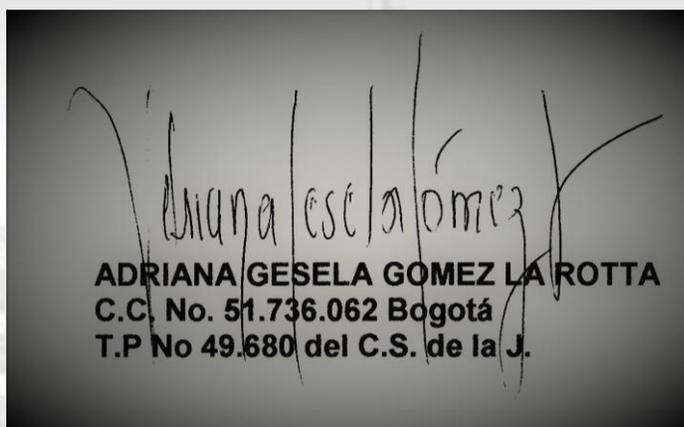




Adriana Gesela Gómez La Rotta
Abogada Asesora de Propiedades Horizontales
Especializaciones en Derecho Comercial
y, Derecho de Sociedades

Reitero argumento general del reparo principal por ERROR JUDICIAL en el fallo del 18 de octubre del 2022 proferido por el Juez Primero Civil del Circuito de Zipaquirá.

De los Honorables Magistrados,



2

ADRIANA GESELA GÓMEZ LA ROTTA
C.C. No. 51.736.062 de Bogotá
T.P. No. 49.680 C.S.J





Adriana Gesela Gómez La Rotta
Abogada Asesora de Propiedades Horizontales
Especializaciones en Derecho Comercial
y, Derecho de Sociedades

Fecha. Proyecto Octubre 30 del 2023

Señores

TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA
SALA CIVIL Y DE FAMILIA
Atte. M.P. ORLANDO TELLO HERNANDEZ

[<seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co>](mailto:seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E. S. D.

1

REF. **EXPEDIENTE No. 2022 – 0023500**
25899310300120220023500

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ZIPAQUIRÁ

Atte. Dr. Giovanni Yair Gutiérrez Gómez

j01cctozip@cendoj.ramajudicial.gov.co

IMPUGNACION DE ACTA (19 y 24 del -03-2022) ✓

De **EHIDEE ISABEL GOMEZ LA ROTTA**

Contra **CONDOMINIO CAMPESTRE HATO GRANDE P.H.**

(1 de 2)

SUSTENTACIÓN ANTICIPADA RECURSO DE APELACIÓN}

Sin traslado a las partes

Artículo 327 del C.G.P. modificado por Artículo 12 Ley 2213 del 2022

ADRIANA GESELA GOMEZ LA ROTTA, persona mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 51.736.062 de Bogotá, con domicilio en ésta ciudad, abogada en ejercicio, portadora de la tarjeta profesional número 49.680 del Consejo Superior de la Judicatura, persona mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 51.803.130 de Bogotá, actuando como ciudadana Colombiana y apoderada judicial dentro de los trámites de la referencia, dentro del término establecido por la Ley 2213 del 2023, **sin perjuicio** de la PETICIÓN DE PRUEBAS que se realizó dentro del término de 3 días de que trata el Artículo 327 del C.G.P. modificado por la Ley 2213 del 2022, (*dentro del término de 5 días contados a partir de la admisión del recurso de apelación notificado por estado del 24 de octubre del 2023*), - **desde ahora** -, me permito de **manera anticipada** presentar sustentación del recurso de APELACIÓN interpuesto contra el fallo proferido de manera inconsulta el 18 de octubre del 2022 por parte del JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ZIPAQUIRÁ, en los siguientes términos:

Acápite I. EVENTOS ANTECEDENTES

Antecede al presente asunto de sustentación de apelación una manifestación necesaria sobre los irregulares procedimientos llevados en la JURISDICCIÓN DE ZIPAQUIRA en los casos que involucran al **CONDOMINIO CAMPESTRE HATO GRANDE P.H. de CAJICÁ**, lo cual se repite en el presente caso, generando una afrenta a la función judicial con ostensible violación de los principios de IMPARCIALIDAD E IGUALDAD ante la ley.



El fallo impugnado constituye un **ERROR JUDICIAL** ostensible; de hecho, desde un principio la demanda de Impugnación – *sin interesar sus hechos y pruebas* - estaba llamada a ser descalificada **a priori** por el Juzgador, el cual obró de manera parcializada, como se desprende con diáfana claridad de los actos que antecedieron la AUDIENCIA en la que se produjo la sentencia de primera instancia, a saber:

2

1. Luego de que el 26 de julio 2022 se admitiera la primera demanda de impugnación y se decretara la medida cautelar fijando caución, habiendo quedado en firme los proveidos el 29 de julio del 2022, el Juzgado **motu proprio, sin esperar a la prestación de la caución y la práctica de la medida cautelar** el **11 de agosto del 2022** (a los 8 días hábiles) **procede a realizar la NOTIFICACIÓN anticipada a la demandada CONDOMINO CAMPESTRE HATO GRANDE P.H. Acción ésta que no hace con otros procesos.**
2. La demandada contesta la demanda el **13 de septiembre del 2022**, sin acreditar la apoderada judicial su calidad de abogada, frente a lo cual la parte actora pide aplicar los efectos de ley por dicha omisión.
3. No obstante, el Juzgado procede, otra vez, **motu proprio**, a tramitar el certificado de vigencia de la abogada de la contraparte CONDOMINIO CAMPESTRE HATO GRANDE P.H. descargándolo del Sistema del C.S.de la J. el **5 de octubre del 2022**.
4. Mediante auto del **6 de octubre del 2022**, de manera acelerada, el Juzgador fija fecha para audiencia inicial para el 18 del mismo mes a las 8 a.m.
5. El **13 de octubre** se remite Link para asistir a audiencia y Link de acceso al expediente, último que no operó en el momento, por lo que la suscrita apoderada y la demandante se estuvieron a las carpetas de su escritorio digital personal.
6. Para la audiencia, del **18 de octubre del 2023** de nuevo, la suscrita apoderada fue sorprendida con un llamado de atención descalificatorio por parte de jueces de dicha jurisdicción territorial, esta vez, por haber utilizado el término de común uso profesional “... **para el improbable evento en que sean desestimadas las pretensiones principales**” (Minuto 44.58 s.s.Video Audiencia única inicial – de instrucción y fallo)
7. En efecto, sin reparar en el contexto legal de la causa, desconociendo de plano PRUEBAS que **nunca fueron valoradas ni revisadas**, a tal punto que se falló sobre elementos documentales de otro expediente y pese a manifestar categóricamente que había revisado el caso de fondo, el Juzgador se concentró en ATACAR frontalmente el PETITUM de la demanda para descalificarla **a priori** incurriendo en yerro de interpretación desde el mismo momento de fijar el litigio.

Fue tal el afán del Juzgador en proferir fallo en la presente causa, que en efecto expidió SENTENCIA de manera acelerada con base en pruebas anexas a una segunda demanda de impugnación cuyos hechos no habían sucedido para el momento de presentación de la demanda sobre el litigio particular.



En el caso que nos ocupa, la primera sesión de la reunión ordinaria de Asamblea ni siquiera se inició a tiempo porque la representante legal no contaba con los FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA de todas las (36) unidades de vivienda, ni para el 19 de marzo del 2022 ni tampoco para el 24 de marzo del 2022 **y por tanto se CONVOCÓ sin confirmar a quienes debía citarse a reunión de asamblea** (Prueba suficiente de ello son los anexos allegados por la misma demandada e incorporados como prueba válida no analizada por el Juzgador). En efecto, como anexo a la contestación de la demanda aparece comprobante de proceso de citación a asamblea realizado contra mandato legal

3

de la ventana con el perro, de pronto los perros le parten el vidrio de la ventana porque lo usó de propósito de quedarse parado con la mascota guarda de turno Lorenzo Fernando — —
 ver cámara 3 y 14

17-2-22 La Sra Lina maria espino Trajo 2 Rollos de papel higienico 7 bosa de jabon 2 Galones King de sinteal 7 par de Guantes de caucho, 2 pares de Guante de tela 7 kilo de Azucar, 7 kilo de cafe 7 Rollo de sinta Isante 2 Estornilladores de pala 7 ESTrella, 2 Limpiacristales rosos

18-2-22 Nota los elementos relacionados anteriormente que Trajo la Sra Lina los llebo el Jardinero para el salon social en la porteria no queda sino 2 panes 7 kilo de azucar, 7 kilo de cafe, 7 Galon de decinfectante — — —

18-3-2022 novedad alas 08:50 Nesta hora viene a porteria el Sr EDIDIER Jardinero, Informa que estaba podando los ugenios del Frente casa 34 cuando de pronto se cayeron los vidrios de la bombona de pronto fue con la corta seta — — —

03-3-22 Listo de casas de La 31 A 36

03-03-22	caso 7	Karina Rodriguez M.	03-03-2022
03-03-22	caso 2	Juan Manuel Bohin	03-03-2022
03-03-22	caso 3	Donnel Bastante	03-03-2022
03-03-22	caso 4	Osvaldo	03-04/22
03-03-22	caso 5	Catalina Rodriguez f	03-03-2022
03-03-22	caso 6	Enrique Palacios	02-03-2022
03-03-22	caso 7		
03-03-22	caso 8		3 MAR 2022
03-03-22	caso 9	Olhe Lucio Hincapié	
03-03-22	caso 10	Hellap. White	3 Mar 2022
03-03-22	caso 11	Alfonso	
03-03-22	caso 12	José Rojas	3/Mar 20

Norma
 ESCUELA UNIC



Anotación radicado 037 del expediente digital 20022-0023500

166 Entrega de convocatoria asamblea 2022		
03-03-22	caso 13 <i>Yoliana Polido 3-7-22</i>	11
03-03-22	caso 14 <i>Rolan Fernandez</i>	12
03-03-22	caso 15 <i>MB 3-3-22</i>	13
03-03-22	caso 16	14
03-03-22	caso 17	15
03-03-22	caso 18 <i>3/2/22</i>	16
03-03-22	caso 19 <i>3/3/22</i>	17
03-03-22	caso 20	18
03-03-22	caso 21 <i>Juan Carlos</i>	19
03-03-22	caso 22 <i>Marcelo Arias</i>	20
03-03-22	caso 23 <i>Mateo Rodriguez 03/03/22</i>	21
03-03-22	caso 24 <i>William Rodriguez Franco 03-Mar-2022</i>	22
03-03-22	caso 25 <i>3/03/22</i>	23
03-03-22	caso 26 <i>Christian Urvas 2/3/26 22</i>	24
03-03-22	cas 27	25
03-03-22	caso 28 <i>Harold Gomez 03/03/2022</i>	26
03-03-22	caso 29 <i>Diego Muga 3 marzo/22</i>	27
03-03-22	caso 30 <i>03/03/2022</i>	28
03-03-22	caso 31 <i>03/03/2022</i>	29
03-03-22	cas 32 <i>04/03/22</i>	30
03-03-22	caso 33 <i>Karen Montenegro 3/03/22</i>	31
03-03-22	caso 34 <i>Jack Calderon 4/3/22</i>	32
03-03-22	caso 35 <i>3/3/22</i>	33
03-03-22	caso 36 <i>A. Uchy Marzo-3 de 2022</i>	34
04-03-22	ESTADO SITUACION FINANCIERA DEL CONDOMINIO	35
	CAMPESINO HATO GRANDE P.H. DE LAS 36 CASAS	36
7		21/11
2	<i>Armando Rodriguez marzo 4/22</i>	base
3		1
4	<i>Carla Paz 4/03/22</i>	2
5		3
6		4
7		5
8		6
9		7
10		

4

Con sólo esta omisión de convocatoria a 6 copropietarios en este control - son más los no convocados - desde la fecha de plazo legal para revisión de estados financieros y conexos (15 días) se encuentra suficientemente demostrada la NULIDAD demandada.



Como indicio adicional del caótico proceso de CONVOCATORIA o CITACIÓN a asamblea, en el caso de la Casa 28 se enlistó en la confirmación de convocados a una persona fallecida (*usufructuaria del inmueble quien nunca fue propietaria*).

20	Isabella Liliana Zumbado Barera	X	5169900	2.70%	Sandra Zumbado 5169900		
21	Juan Francisco Dueñas Barveira	X	11189758	2.70%	Juan Francisco		
22	Mariana Angella Arias Alfonso Johana Fernanda Jusitama Coronado	X	52475350 79657150	2.70%	Mariana Arias 52475350		UF
23	Marta Rodríguez Brullogg	X	100092676	2.70%	Marta Rodríguez 52817116	Catalina	
24	William Antonio Rodríguez Franco	X	79720931	2.70%	William Rodríguez 79720931		
25	Marta Marcela Gil Fracasso	X	52257816	2.70%	Catalina Rodríguez 52817116	Catalina	
26	Christian Mauricio Navea Muñoz Carlos Ortiz Jarama Navea	X	91529218 43540492	2.70%	Christian Navea 91525215		Christian
27	Imauro José Calderón Muñoz Doris Alisa Balleza	X	19413420 38441032	2.70%	Imauro José 52475350		UF
28	Ofelia de Barros de Gomez	X	20142813	2.70%	Ofelia de Barros 7941278	SI	Ofelia
29	Clara María Franco de Navea	X	20242334	2.70%	Clara María Franco 411440535	SI	Clara
30	Jorge Alexander Fuentes Rivera María Isabel Jarama Contreras	X	1010170511 50332546	2.70%	Jorge Fuentes 1010170511		Jorge
31	Rafael Freddy Arvelonazo Salomón	X	11283373	2.70%	Rafael Freddy 52816110		
32	Doris David Castro Diana Carolina Cabrera Diaz	X	74389123 1121818212	2.70%	Doris David Castro 74389123		CR
33	Isabella de la Paz Martínez	X	43064639	2.70%	Isabella de la Paz 7941278	SI	Isabella
34	Diana Lucía Quintana Rodríguez Mauricio José Marquet Paro	X	52488349 79514872	2.70%	Diana Lucía Quintana 52488349		Lucía C
35	Jack Calderon	X		2.70%	Jack Calderon 79514872		Jack C
36	Adriana Lucía Villegas Morales Doris Alfonso Uribe Ros	X	52058174 19483475	2.70%	Adriana Lucía Villegas 411440535		Adriana

Folio 3 del Acta, anexada a la demanda primigenia en PDF unificado

Acápite II. LA IRREGULAR CONFIGURACIÓN DEL EXPEDIENTE DIGITAL

Por las ilegalidades, irregularidades y afrentas realizadas en las reuniones de Asamblea de los **meses de marzo y mayo del 2022** en la copropiedad, de nuevo, en un profundo desgaste de recursos y esfuerzos, **la propietaria del interior 28** se vió obligada a ACCIONAR DOS (2) DEMANDAS DE IMPUGNACIÓN de las respectivas actas, dando origen a **dos expedientes DISTINTOS** con radicados que datan de fechas distintas y de los cuales media prueba de aportación integrada de demanda y elementos materiales de prueba con dos meses de diferencia, a saber:

RADICADO 1. EXPEDIENTE No. 258993103001-202200**235**-00
 Acta de Reparto del 15 de Julio del 2022
 Radicado del **19 de mayo** del 2022, 16.12 p.m
 Impugnación Reunión Ordinaria 19 y 24 de marzo del 2022

RADICADO 2. EXPEDIENTE No. 258993103001-202200**244**-00
 Acta de Reparto del 22 de julio del 2022
 Radicado del **19 de julio** del 2022, 14.59 p.m.
 Impugnación Reunión Extraordinaria 21 de mayo del 2022





Los Repartos de estas demandas fueron realizados por la **Juez Segunda Civil del Circuito de Zipaquirá**, Doctora MARIA TERESA MORALES TAMARA. (**Anexo 1 y 2: Actas de reparto de las dos Acciones de Impugnación junto con los pantallazos de radicación de cada Demanda y sus anexos**)

Se precisa que la primera demanda radicada el 19 de mayo del 2022 también fue remitida de manera integrada al correo del Juzgado Primero Civil del Circuito en PDF UNIFICADO el 18 de mayo del 2022. (**Anexo 7: Pantallazos de primera remisión demanda 1 integrada en PDF unificado – 19 de mayo del 2022 – al Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá**)

6

Los PDF (s) unificados, contentivos de las DEMANDAS en referencia, las grabaciones anexas y elementos probatorios adicionales fueron remitidos por mensaje de datos al correo institucional señalado para radicación de demandas en la circunscripción Civil del Municipio de Zipaquirá en la dirección, a saber:

Recepcion Demandas Reparto Juzgado 02 Civil Circuito - Cundinamarca - Zipaquirá
[<demandasj02cctozip@cendoj.ramajudicial.gov.co>](mailto:demandasj02cctozip@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Antes de remitir las DEMANDAS DE IMPUGNACIÓN DE ACTAS CON MEDIDAS CAUTELARES, se hicieron las pruebas de apertura de documentos en computadores remotos, dado que de dicho procedimiento de radicación deriva la vigencias o caducidades de estas acciones de corto plazo (2 meses); Adicionalmente, se realizó la remisión de respaldo al correo del Juzgado Primero Civil del Circuito, Despacho en el que actualmente cursan las causas de radicados de Referencias Números:

258993103001-20220023500 y **258993103001-20220024400**

Con todo y ello, se produce un irregular procedimiento en el cual se anexan las pruebas de la segunda impugnación (00244) a la primera (00235) produciéndose el fallo de primera instancia inconsulto, objeto de la presente apelación.

Estos elementos resultan del todo relevantes y pertinentes para el presente recurso de apelación, dado que son prueba suficiente de la **INEXISTENCIA DE VALORACIÓN PROBATORIA**, dónde no se revisaron siquiera las grabaciones (2 Segmentos MP3) de la reunión de asamblea a la que hace alusión la demanda en los puntos de infracción, que demuestran sin lugar a dudas las innumerables ILEGALIDADES cometidas durante una reunión indebidamente convocada y en la que se tomaron decisiones sin la configuración de QUORUM(s) y contra normas del R.P.H. y los imperativos que rigen a la propiedad horizontal, **es decir en dónde confluyeron múltiples causales de NULIDAD.**

A la fecha no han sido incorporados los AUDIOS que son prueba necesaria de la inexistencia de CONVOCATORIA legal dado que la configuración de BASE DE DATOS de propietarios apenas se hizo en el inicio de la SESION del día 19 de marzo del 2022 y que demuestran el esfuerzo cohonestado para incumplir el Régimen legal.



Veamos las pruebas anexas a las dos impugnaciones claramente diferenciables:

TABLA DE CONTENIDO DEMANDA Y ANEXOS
VERBAL IMPUGNACION ACTA ASAMBLEA PH 018-2022
CONDOMINIO CAMPESTRE HATO GRANDE P.H.

ORDEN	No. de Folios	Numeración Folios
Demanda	29	1 al 29
Copia del Poder General Escritura No. 358 del 14 de Febrero del 2008 Notaria 26 de Bogotá.	11	30 al 41
Vigencia del Poder General	1	42
Poder especial	4	43-46
Certificado Vigencia Abogado	1	47
Folio de Matrícula Inmobiliaria de la Casa 28 No. 176-108776	4	48-51
Copia Escritura Pública de Compraventa Casa 28 No. 3669 del 7 de diciembre del 2013 de la Notaria 39 del Circuito de Bogotá	16	52-67
Certificado de Representación Condominio Campestre Hato Grande	2	68-69
Convocatoria de Reunión Ordinaria de Asamblea remitida el 3 de marzo del 2022	3	70-72
Anexos de Convocatoria remitidos el 4 de marzo del 2022	12	73-84
Poder para intervención Reunión de Asamblea 19 de marzo del 2022	2	85-86
Copia correo electrónico allega Folio de Matrícula Inmobiliaria Casa 28 Anuncia ilegalidad y violación derechos de participación-contestación Administradora	11	87-97
Copia remisión citación a continuación Reunión ordinaria de Asamblea del 20 de marzo del 2022 modificando fecha aprobada	2	98-99
Copia del ACTA 018-2022 de Reunión Ordinaria Asamblea de Copropietarios C.C.H.G.	68	100-167
R.P.H C.C.H.G. Escritura Pública 613 del 16 de noviembre del 2006 Notaria Única de Tabío	209	168-377
Manual de Convivencia Vigente	18	378-395
Orientación 15 del 2015 Consejo Técnico de la Contaduría Pública para P.H.	124	396-519
Concepto de Norma SuperSociedades Oficio 2020-133264 del 9 de octubre del 2015	3	520-522
Concepto de Norma MinVivienda 2018EE064410 del 18 de julio del 2018	5	523-527
Listado de presuntos propietarios allegados por la administración del C.C.H.G. el 6 de mayo del 20022	2	528-529
Sentencia proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá el 28 de abril del 2021 Exp. 2019-0016	5	530-535
Grabaciones electromagnéticas Sesiones 19 y 24 de marzo del 2022 Reunión Ordinaria de Asamblea C.C.H.G. Anexo Acta 018-2022 Mp3)		Sin foliar En 2 Carpetas Comprimida

Documentos digitalizados en copias legibles debidamente numerados en PDF
y Carpetas Comprimidas con Grabaciones en formato MP3

TABLA DE CONTENIDO DEMANDA Y ANEXOS
VERBAL IMPUGNACION ACTA ASAMBLEA PH 019-2022
CONDOMINIO CAMPESTRE HATO GRANDE P.H.
Reunión 21 de mayo del 2022

ORDEN	No. de Folios	Numeración Folios
1 Poder especial	5	1 al 19
2. Procuración Poder abogado	3	20-22
3. Cédula de residencia de la demandante	1	23
4. Certificado Vigencia Abogado	1	24
5. Certificado de Representación Condominio Campestre Hato Grande vigente	2	25-26
6. Copia del ACTA 019-2022 de Reunión Extraordinaria Asamblea de Copropietarios C.C.H.G.	76	27-102
7. Convocatoria de Reunión Extraordinaria de Asamblea sin fecha	1	103
8. Tablas Cuotas Anexo convocatoria	1	104
9. Anexo a convocatoria Tabla Cuotas 2a	1	105
10. Copia Escritura Pública de Compraventa Casa 28 No. 3669 del 7 de diciembre del 2013 de la Notaria 39 del Circuito de Bogotá	16	106-121
11. Folio de Matrícula Inmobiliaria de la Casa 28 No. 176-108776	4	122-125
12. Poder para intervención Reunión de Asamblea extraordinaria del 21 de mayo del 2022	1	126
13. Manual de Convivencia Vigente Ajustado a R.P.H., objeto de la reforma impugnada	18	127-144
14. Copia correo electrónico allega ACTA y MANUAL. Publicidad del acta	5	145-149
15. Manual de Convivencia aprobado en la reunión extraordinaria de asamblea del 21 de mayo del 2022 impugnada	32	150-182
16. Correo electrónico de vigencia data con la Administración del CCHG sobre revisión de proyecto de Manual año 2013 y 2014	4	183-186
17. R.P.H C.C.H.G. Escritura Pública 613 del 16 de noviembre del 2006 Notaria Única de Tabío	209	187-408
18. Borrador de Modelo de Manual de Convivencia aportada por la apoderada de la Casa 28 para revisión en el 2016	38	409-446
19. Copia de Acta de Asamblea Ordinaria del 26 de marzo del 2017 en las que se trató el tema del Manual de Convivencia	20	447-466
20. Copia de Acta de Asamblea Extraordinaria del 23 de enero del 2018 en las que se trató el tema del Manual de Convivencia	18	467-484
21. Copia de Acta de Asamblea Ordinaria del 27 de febrero del 2021 en las que se trató el tema del Manual de Convivencia	32	485-516
22. Copia de Acta de Asamblea Ordinaria del 19 y 24 de marzo del 2022 en las que se trató el tema del Manual de Convivencia	68	517-584
23. Sentencia proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá el 28 de abril del 2021 Exp. 2019-0016	6	585-590
24. Resolución No. 1158 del 4 de diciembre del 2007 de la Secretaría de Planeación de Caldas. Licencia Casa 28	3	Sin foliar
Grabaciones electromagnéticas Sesión del 21 de mayo del 2022 Reunión Extraordinaria de Asamblea C.C.H.G. Anexo Acta 019-2022 Mp4		Sin foliar En 5 segmentos Carpetas Comprimida
25. Demanda	17	591-607

Documentos digitalizados en copias legibles debidamente numerados en PDF
y Carpetas Comprimidas con Grabaciones en formato MP4

7

Tabla en PDF unificado radicado el **19 de mayo del 2022** para reparto y a su Despacho como respaldo previo

Tabla en PDF unificado radicado el **19 de julio del 2022** para reparto y a su Despacho como respaldo.

Acápito III. LOS ARGUMENTOS DE LA APELACIÓN. SEGÚN LOS REPAROS REALIZADOS ANTE EL A-QUO

Ahora bien, aún alejándonos del indebido procedimiento antes anotado, existen PRUEBAS incorporadas por la parte demandada que igualmente fueron *a priori* descartadas por el Juzgador al momento de realizar sus juicios de valor en el Fallo que se impugna.



III. A. EL RESUMEN DE LA SENTENCIA. INCONGRUENCIA OSTENSIBLE

Sea lo primero denotar que lo incorporado en ACTA del fallo no coincide como resumen de los considerandos de la SENTENCIA leída por el Juzgador de primera instancia en la Audiencia del 18 de octubre del 2022, **la cual no tuvo en cuenta la fijación del litigio ni las pruebas ni las PRETENSIONES** que además fueron indebidamente interpretadas por el Juzgador. El resumen del Acta de fallo reza:

En este estado de la audiencia, no existiendo más pruebas por practicar, se declaró clausurado el debate probatorio.

*Presentados los alegatos de conclusión por las apoderadas judiciales de las partes, y analizado el material probatorio recaudado, el Despacho estableció en términos generales que, (...) la pretensión de nulidad, no tiene vocación de prosperidad, toda vez que la misma procura combatir las decisiones mayoritarias, no por ser contrarias a la ley 675 de 2001 o al reglamento de propiedad horizontal, sino a la inconveniencia particular que se aduce afectaría el patrimonio de la actora, respecto de aspectos aprobados relativos a la fachada, que jamás fueron objeto de la decisión del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá, quien se limitó simplemente a nulitar unas decisiones entorno a lo anterior, por haberse debatido en una asamblea extraordinaria, sin ser cuestión urgente de fuerza mayor o caso fortuito; entre tanto, las comunicaciones de la convocatoria, obedecen a un tópico de relatividad del acto, esto es de oponibilidad, no de nulidad, como imprecisamente se deprecó, siendo que las decisiones tomadas en asamblea, estas sí impugnables en sentido estricto, de acuerdo al art. 49 de la ley 675, no fueron tomadas en contravención a lo prescrito para el régimen de quorum y mayorías que regenta el artículo 45 ídem, como tampoco, que recaen sobre un objeto o causa ilícita, ni existen falencias en alguna formalidad exigida por la ley para tales decisiones, cuya única exigencia sustancial y formal, es que se expida respetando ese régimen de mayorías, y si bien pudieron presentarse algunas irregularidades, como en efecto se advirtió, lo cierto es que no ostentan la trascendencia nulitante e indeterminada que se persigue (...); en razón y mérito de lo expuesto, el **Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá (Cundinamarca)**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley.*

De hecho, este resumen del fallo determina *per-se* la equivocación plena del *A-quo* que incurre en ERROR JUDICIAL además de hacer la sentencia INCONGRUENTE dado que la demanda que da origen al litigio por resolver **no trata ni de un evento ni de otro**. En efecto, no se trata de pretensiones que tengan su base en un evento de **simple error de comunicaciones en el proceso de convocatoria, o, de inconveniencias al mal interpretar un fallo pendiente de cumplimiento por parte de la persona de propiedad horizontal que diera viabilidad a una presunta INOPONIBILIDAD**, baste revisar el PETITUM principal de la demanda para denotar que el litigio se circunscribe a la DECLARATORIA DE NULIDAD y se fundamenta en: **(A)** El incumplimiento del requisito esencial - *sine-qua non* - de la CONVOCATORIA por violación directa del Reglamento de Propiedad Horizontal y de la Ley 675 del 2001 (**Soportado en los Hechos 2,3,4, entre otros: al día 19 de marzo del 2022 no se había confirmado quienes eran los PROPIETARIOS (Personas naturales, personas jurídicas, Bancos o comuneros)**) lo cual genera NULIDAD por violar de manera directa las disposiciones del Artículo 39 Ley 675 del 2001. **(B)** La NULIDAD derivada de una consecuente indebida configuración de los QUORUM(s) deliberatorio y decisorio, que según el Artículo 45 de la Ley 675 del 2001 genera NULIDAD ABSOLUTA **(C)** La confrontación directa al Régimen de Propiedad Horizontal y en especial a un fallo judicial tanto en primera como en segunda sesión es decir la ILEGALIDAD a imperativo de orden público, generador de NULIDAD..



No se trata, por tanto de **simples falencias formales** relacionadas con las decisiones tomadas en reunión de asamblea ordinaria para las cuales se califica como vía la pretensión por INOPONIBILIDAD , dado que, se reitera, **además de la indebida convocatoria se presentó una indebida configuración del quorum deliberatorio y decisorio** generadores de **NULIDAD ABSOLUTA** de todas las decisiones de asamblea, como lo establece la DEMANDA con claridad y los hechos referentes a dichos petitums (Hechos 2,3,4,5, entre otros)

9

El A-quo desconoció *a priori* y de plano el asunto a resolver, no atendió ni a las pretensiones, ni a los hechos y menos a las pruebas incorporadas al expediente pese al evento de cercenación de anexos de la demanda.

Es decir, el juzgador:

- (a) Se apartó del caso bajo exámen
- (b) Omitió cualquier valoración probatoria
- (c) No revisó los anexos probatorios de la demanda (cercenados al configurar el expediente digital), **ni tampoco revisó las pruebas anexas que la parte demandada allegó al expediente con su contestación, y,**
- (d) Desconfiguró toda la demanda y sus pretensiones.

Además del **grave error sustancial** en la etapa de FIJACIÓN DEL LITIGIO deja vislumbrar el alejamiento del Juzgador del CASO MATERIAL que hace clara referencia en su petitum principal a una NULIDAD por incumplimiento de los requisitos exigidos en el **Artículo 39 de la Ley 675 del 2001 y su equivalente en el R.P.H. Artículo 38 y violación directa al Artículo 45 in fine de la citada ley de P.H.**

III. B. LOS REPAROS DE LA APELANTE

Luego de escuchar la lectura la una Sentencia pre-elaborada, la suscrita apoderada, estándose al marco de la demanda y las pruebas principales, esbozadas en su alegato final, presenta los siguientes pilares de impugnación a los cuales debe circunscribirse la presente sustentación:

1º. Premisa de Introducción. Error Judicial por incorporar de manera evidente FALSOS JUICIOS DE VALOR contrarios a los principios de la SANA CRÍTICA en plena confrontación con el marco jurisprudencial aplicable al caso particular

2º. Falsos Juicios de Valor en particular- Deconocimiento de los efectos de una indebida convocatoria, por centrar el análisis de su juicio en premisas erróneas, tales como:

- 1º. Una valoración formal y no sustancial sobre el acto de CONVOCATORIA, que no hace referencia al tipo de comunicaciones (electrónicas, por correo, entrega manu-manu, etc) en el proceso de citación.
- 2º. Una omisión de interpretación y estudio del PETITUM de la demanda en cuanto a la NULIDAD deprecada como consecuencia de una indebida convocatoria.
- 3º. Omisión de valoración sobre la CAUSAL de nulidad esbozada en la demanda.



- 4°. La confrontación del marco jurisprudencial aplicable al caso.
- 5°. La confusión sobre las pretensiones principales y subsidiarias en el erróneo proceso de fijación del litigio.
- 6°. La omisión de revisar la ILEGALIDAD de la convocatoria por violación directa del Artículo 39 Parágrafo 1 de la Ley 675 del 2001.
- 7°. Una argumentación sobre procedencia de la SUBSANACION de ilegalidades en reuniones de asamblea sin reparar en que para el caso particular la nulidad sobre los actos decisorios de asamblea en esta propiedad horizontal deviene de la confrontación directa a la ley imperativa, entre ellos a las disposiciones del Artículo 45 *ejusdem*. El Juzgador da por subsanadas todas las ilegalidades demandadas *ipso-factum*
- 8°. Así mismo argumentar la existencia de SUBSANACIÓN de un quorum deliberatorio indebidamente conformado desde la sesión inicial y que se mantuvo sin conformarse hasta el cierre de la reunión ordinaria el 24 de marzo del 2022
- 9°. Una indebida interpretación de los efectos el fallo incumplido por la persona jurídica de propiedad horizontal

3°. Omisión plena de valoración probatoria. La apelante se reitera en los REPAROS al fallo impugnado por una OMISION PLENA de VALORACIÓN PROBATORIA.

✚ Acápite IV. SUSTENTACIÓN EN SEGUNDA INSTANCIA

Como se deduce de la confusión del MATERIAL PROBATORIO realizado por el Juzgado, en el caso particular ha ocurrido un **ERROR** ostensible, claro, manifiesto y patente, que violenta de manera directa los derechos y garantías constitucionales de la demandante.

La finalidad de la función judicial es la JUSTICIA y el respeto a los DERECHOS amparados por la ley con prevalencia del DERECHO SUSTANCIAL sobre las formas, de allí la importancia de la introducción al sistema procesal Colombiano de la figura de FIJACIÓN DEL LITIGIO. (Artículo 281 del C.G.P.. Sobre Congruencia de la Sentencia)

➤ REPARO GENERAL. ERROR JUDICIAL Y FALSOS JUICIOS DE VALOR EN PARTICULAR

En consecuencia, para sustentar los REPAROS me permito en primer momento determinar cual es el OBJETO DEL LITIGIO y cuales son las pruebas que aparecen en el DOSSIER de los cuales se apartó el juzgador generando el **ERROR JUDICIAL** que se endilga. Veamos:

✚ A. El litigio se circunscribe a dos órbitas de pretensiones: Principales y Subsidiarias.

Principales. LA DECLARACIÓN DE **NULIDAD de todo lo actuado** en REUNION ORDINARIA de asamblea de copropietarios del 18 y 24 de marzo del 2022- (Tercer Petitem). Ello Por diversas ORBITAS de violación generadora de NULIDAD, a saber:

- 1°. ILEGAL O INDEBIDA CONVOCATORIA.



Violación al Artículo 39 de la Ley 675 del 2001 (Artículo 38 R.P.H.)

- 1.1. Por omitir convocar a TODOS los copropietarios al desconocer a quienes citar
- 1.2. Por omitir remitir las comunicaciones a las direcciones de TODOS los copropietarios, que en el caso de las entidades financieras en su domicilio principal certificado por la Super-financiera (Hechos

2°. INDEBIDA CONFORMACIÓN DEL QUORUM DELIBERATORIO Y DECISORIO. Violación al Artículo de la Ley 675 del 2001

- 2.1. Por desconocer quienes debían otorgar poder
- 2.2. Por indebida conformación de QUORUMS con participantes y votantes sin poder o con poder incompleto (comuneros)

3°. TOMA DE DECISIONES CONTRA REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y SENTENCIA

Subsidiarias. LA DECLARACIÓN DE NULIDAD de parte de lo actuado en REUNION ORDINARIA del 24 de marzo del 2022-

- 1°. ILEGAL O INDEBIDA MODIFICACION de la fecha VOTADA Y APROBADA POR ASAMBLEA PARA CONTINUAR REUNIÓN
- 2°. TOMA DE DECISIONES CONTRA REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y SENTENCIA

La ACCIÓN de impugnación se encamina a la **ANULACIÓN de todo lo actuado** en reunión ordinaria de asamblea de copropietarios por ser evidente la ILEGAL CONVOCATORIA al no reunir los requisitos *sine qua non* para la validez de lo decidido en reuniones de asamblea en propiedad horizontal. Lo cual de suyo impediría análisis adicionales sobre configuración el QUORUM(s), que en el caso particular, como consecuencia del indebido proceso de citación a reunión ordinaria igualmente se configura como causal de ANULACIÓN de lo decidido por carecer de otro de los requisitos esenciales de la toma de decisiones en asamblea de copropietarios.

Sin perjuicio de ello, y sólo para el improbable evento en que se desestimaran las pretensiones principales *(que se soporta en pruebas contundentes sobre la ilegal convocatoria)* se pretendía la declaración de NULIDAD sólo de la segunda parte de la reunión ordinaria **por ilegal citación contra decisión de asamblea en primera sesión, por ilegal configuración de quorum(s)** y por contener decisiones ostensibles contrarias a ley y a fallo judicial.

Esta estructuración de la DEMANDA se hace, dado que, en el caso particular **convergen diferentes causales de nulidad** en diferentes etapas de la reunión de asamblea llevada a cabo en DOS SESIONES distintas por interrupción del debate.

+ B. Algunos falsos juicios de valor en particular

 El Juzgador partiendo de una indebida demarcación del LITIGIO, en la que insistió pese a la intervención de la parte demandante, centra el ANÁLISIS lejos de los hechos de la demanda y por supuesto de una prueba – que siquiera echa de menos – para determinar:

“ En lo que toca a la dogmática y a la pretensión que se invoca según el artículo 382 del Código General del Proceso, los interesados pueden impugnar es decir combatir, contradecir, o refutar los actos o decisiones de asambleas, juntas de socios,..... Ahora bien, de acuerdo al Artículo 49 de la Ley 675 del 2001, la que se ocupa de la propiedad horizontal, dispone que el Administrador, Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios. ” (Subrayado fuera de texto por el acento impuesto por el juzgador a este tópico **Minuto 1.25 y s.s.**) Y continúa:



■ “ En otras palabras, la impugnación o inconformidad de los interesados que refiere la ley estriba en los actos o decisiones de asamblea cuando estas no se ajusten a las prescripciones legales o al Reglamento de la propiedad horizontal_ (Se subraya fuera de texto por el acento impuesto por el juzgador a este tópico Minuto 1.25.54 y s.s.) Y continúa:

■ “ De manera que a la pretensión de impugnación de actas se endereza una verificación o control de legalidad de los actos de asamblea bien en su formación o bien en su contenido decisorio que al igual que todo acto jurídico pueda adolecer de inexistencia, porque no se cumplen los requisitos o formalidades para su nacimiento; de invalidez cuando a pesar de nacer el acto jurídico a la vida jurídica este no obstante surge viciado por algunas de las causales que establece el artículo 1.749 del Código Civil o por inoponibilidad cuando el acto adolece de efectos en su publicidad o conocimiento como acontece con los actos de comunicación y vamos viendo que la inoponibilidad no es lo mismo que la nulidad. .. (Subrayado y resalte fuera de texto por el acento impuesto por el juzgador a este tópico Minuto 1.26.18 y s.s.)



Así para el Juzgador el LITIGIO se circunscribe a un tema eminentemente dogmático sobre el ACTO JURIDICO y su INOPONIBILIDAD y coloca su esfuerzo de análisis en atacar las PRETENSIONES de la demanda que se circunscriben al tema de NULIDAD, y en ello, omite valorar las pruebas, dado que según el juzgador la calificación del petitum demandatorio lo descalifica per-se y en consecuencia produce una desestimación a-priori.

En este punto existe una confusión sobre un tema de derecho en propiedad horizontal, en efecto, una cosa es el defecto de PUBLICIDAD referido a las DECISIONES de asamblea y otra el incumplimiento de imperativos en el proceso conocido como CONVOCATORIA a reunión de asambleas. Y es que una indebida CONVOCATORIA en propiedad horizontal lo que genera es la NULIDAD no la INOPONIBILIDAD como erradamente lo determina desde el inicio el discurso judicial, dado que norma especial de la Ley 675 del 2001 así lo determina.

No se trata del ‘modo’ como se convocó sino de ‘a quienes’ se convocó y ‘a donde’ se dirigió dicha convocatoria. Por tanto todo el esfuerzo del análisis judicial sobre los actos de comunicación a los que aplicó por analogía norma del Código de Comercio resultan impertinentes por ser incongruentes con el objeto del litigio. (Artículo 39 de la Ley 675 del 2001)

Y es que, al parecer, para el Juzgador LA CONVOCATORIA no es un ACTO JURIDICO que pueda ser suceptible de control de legalidad, como lo precisa al afirmar:

“ ... el artículo 190 del Código de Comercio ilustraría eventualmente por analogía los (actos) efectos de ciertos eventos que generarían inoponibilidad o nulidad, pese a que lo hace de manera un poco imprecisa, para cuyo efecto pertinente resulta recurrir a la normativa especial civil, que es la norma supletiva por excelencia, como son los artículos 640 y 1.502 del Código Civil, este último referente a los elementos del acto jurídico jurídico, como es apenas obvio, los actos de asamblea son decisiones y por ende son actos jurídicos de derecho privado, por ende se reglamentan y rigen por la misma normativa... ” (Minuto 1.27.10 y s.s.)





El A-quo aplica unas normas supletiva al caso, cuando existe norma expresa, clara y especial aplicable, que no es otra que el Parágrafo 1 Artículo 39 de la Ley 675 del 2001 que reza:

PARÁGRAFO 1°. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.

Ampliamente explicado en su aplicación en Sentencias judiciales que han declarado la **NULIDAD** de las actas de asamblea en propiedad horizontal cuando se ha demostrado el incumplimiento de dichos requisitos sine qua non

Y es que, no existe CONVOCATORIA escindible del acto de comunicación por el cual se convoca, lo que es relevante para los efectos de VALIDACIÓN del acto de convocatoria de reuniones de Asambleas en propiedad horizontal es el cumplimiento de CONVOCAR A QUIEN CORRESPONDE según ley , es decir a TODOS LOS PROPIETARIOS sin exclusión alguna; y, obviamente, al lugar indicado en el REGISTRO DE DATOS denominado en el argot de propiedad horizontal LIBRO DE PROPIETARIOS (sea este un libro físico o no).

Por ello, bastará omitir convocar a uno sólo en la dirección correspondiente para invalidar el acto de convocatoria y consecuentemente la ASAMBLEA convocada.

Resulta de menor rango determinar si el viable o no hacerlo via correo físico, vía entrega mano a mano, vía correo electrónico, por mensaje de datos, o cualquier medio idóneo de comunicación.

Entonces, el juzgador hace un esfuerzo para encausar la ACCION por la vía de la inoponibilidad y no de la NULIDAD omitiendo analizar las CAUSALES incorporadas en los ACAPITES II y IV de la demanda, sobre lo cual predica:

“ ..De manera que cuando se pretende la nulidad de un acto jurídico de asamblea – de un órgano colegiado de derecho privado – corresponde al interesado identificar con claridad la causal de nulidad que se invoca.. por cuanto son taxativas y por ende su hermeneútica es de tipo restrictivo ... ” (Minuto 1.27.53 y s.s.)

“ ..Así mismo de manera especial para las propiedades horizontales, dispone la ley que las decisiones que se adopten sin las mayorías legales o reglamentarias serán absolutamente nulas” (Minuto 1.29.33 y s.s.)

En este punto el juzgador hace algunas apreciaciones sobre la diferencia entre NULIDAD ABSOLUTA Y NULIDAD RELATIVA en los contratos regulados por el régimen legal civil e insiste en que la demanda no determinó correctamente el tipo de nulidad perseguida bajo estos delineamientos del CÓDIGO CIVIL, al tiempo que recalca una y otra vez que las orbitas de inoponibilidad, nulidad e inexistencia son diferentes.





En efecto, para el Juzgador bastó revisar la DEMANDA de impugnación y echar de menos la determinación del tipo de NULIDAD PRETENDIDA para descalificar el caso, por ello omitió VALORAR la prueba incorporada en el dossier y no se percató de que los elementos anexos a esta demanda correspondían a otra. Es decir, en este caso el fallador DESESTIMO a priori la acción de impugnación y lo soporto aplicando de manera invertida la pirámide de Kelsen, al elaborar una premisa principal con base en la norma supletoria, cuando existe norma ESPECIAL plena que faculta al impugnante de actas a ejercer la acción bajo los supuestos del Artículo 49 de la Ley 675 del 2001, como lo trae la demanda en el caso particular. Y es que la interpretación de la demanda es un deber judicial, como lo ha reiterado la jurisprudencia:

14

El deber de interpretación de la demanda tiene como finalidad que las autoridades judiciales determinen lo materialmente pretendido por quien demanda y se establezca la vía idónea para tramitar la controversia, señaló el alto tribunal. Este deber no solo ha sido desarrollado por la jurisprudencia, sino que también fue consagrado en el numeral 5 del artículo 42 del C.G.P., en el sentido de precisar que al juez le corresponde "adoptar las medidas (...) para (...) interpretar la demanda de manera que permita decidir el fondo del asunto. **Esta interpretación debe respetar el derecho de contradicción y el principio de congruencia.**". (Consejo de Estado, Sección Tercera, Subsección A. Sentencia del trece (13) de agosto de dos mil veintiuno (2021), Radicación número: 85001-23-33-000-2014-00159 01 (60.078). C.P. Marta Nubia Velásquez Rico. Consejo de Estado, Sección Tercera, Subsección A. Sentencia del trece (13) de agosto de dos mil veintiuno (2021), Radicación número: 85001-23-33-000-2014-00159 01 (60.078). C.P. Marta Nubia Velásquez Rico.) **Subrayado fuera de texto**

El Juzgador al definir el alcance de una demanda (...) está limitado únicamente a no variar la causa petendi [hechos], **pero no así el derecho aplicable al juicio, la denominación a la acción o tipo de responsabilidad, dado que en virtud del principio iura novit curia las partes no tienen la carga de probar el derecho**, salvo contadas excepciones como cuando se trata de derecho extranjero o consuetudinario" (CSJ, Sala Civil, sentencia del 11 de mayo de 2017).

Y luego continúa el Juzgador reiterando su posición en materia de propiedad horizontal

“ .. siendo que *el artículo 49 de la Ley 675, norma sustancial que rige la materia, sólo es posible impugnar, refutar o controvertir las decisiones de la asamblea general .. las decisiones de la asamblea general de propietarios cuando no se ajusten a las prescripciones legales o reglamento de la propiedad horizontal, mismas que por otra parte pueden ser contrarias a las normas imperativas de la Ley 675 ...* ” (Minuto 1.31.46 y s.s.)

Para finalizar este acápite, quiero llamar la atención de la Sala de Decisión, sobre la forma como el juzgador emite el fallo en el presente caso, dado que en mi perspectiva, resulta exponerlo como un alegato de parte contra de la demanda, la demandante y su apoderada, lo cual converge con los actos realizados antes de la audiencia, en la audiencia y con posterioridad a ella, cuando se pidió trámite de certificación sobre los anexos con los que se surtió el traslado a la demandada Condomino Campestre Hato Grande P.H.



El A-quo establece entonces que UNICAMENTE pueden declararse NULAS las decisiones y sólo las decisiones de asamblea. No obstante el ejercicio judicial que durante más de 20 años ha conocido sobre impugnaciones y tutelas referentes al ACTO DE CONVOCATORIA a reuniones de asamblea de propiedad horizontal ha resuelto una y otra vez: 1°. DECLARAR nula la convocatoria de fecha 2°. DECRETAR la nulidad de todas las decisiones tomadas en la asamblea de fecha...

O en caso de ilegalidad de decisiones en deliberación y votación de asamblea:



1°. DECLARAR LA NULIDAD Y DEJAR SIN EFECTOS las decisiones referentes a..

Entre otras en los siguientes Fallos:

- 1°. *Sentencia del 12 de octubre del 2018 de la Sala 1ª de Decisión Tribunal del Distrito Judicial MP. Dr. Marco Antonio Alvarez Gómez. Impugnación contra el Conjunto Balcones del Salitre P.H.*
- 2°. *Sentencia del Juzgado 15 Civil del Circuito de Descongestión de Bogotá D.C., Fallo del 28 de septiembre del 2011 en acción de impugnación contra el Edificio Eucalipto P.H.*
- 3°. *Sentencia de la Corte Suprema de Justicia*

15

+ **C°. OMISION PLENA DE VALORACIÓN PROBATORIA.** La apelante se reitera en los REPAROS al fallo impugnado por una OMISION PLENA de VALORACIÓN PROBATORIA.

Tal como se dejó sentado al anunciar el ERROR JUDICIAL, el Juzgador OMITIÓ valorar los medios de prueba. Veamos:

- 1°. Sin escuchar siquiera las grabaciones anexas al ACTA DE ASAMBLEA impugnada, por cuanto nunca fueron incorporadas al expediente, por haber equivocado los anexos de la demanda y notificado el auto admisorio con traslado de los anexos de la SEGUNDA IMPUGNACION. (*Expediente No. 2022- 00244 Reunión Extraordinaria DEL 21 de mayo del 2022*) no pudo constatar que en esta ASAMBLEA se recolectaron los FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA para determinar quienes los propietarios, por tanto hasta dicha fecha se estaba configurando la base de datos a partir de la cual debía haberse convocado legalmente.

De hecho, se manifestó que no se permitiría VOTAR a quien no hubiera allegado el respectivo FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA, ello para impedir votar al apoderado de la Casa 28, cuando al tiempo se le permitió votar por la Casa 33, cuya propietaria no allegó nunca el citado certificado.

Es decir que, al día **19 de marzo del 2022**, no se contaba con la **prueba taxativa de la titularidad de los derechos de dominio** para verificar quienes eran los propietarios que bajo coeficiente de propiedad horizontal configurarían el QUORUM tanto deliberatorio como decisorio, que al final no se configuró.

El Folio 6 del ACTA IMPUGNADA da fé de este irregular procedimiento, donde se inicia una reunión sin previamente hacer convocado a los propietarios inscritos, dado que no se contaba con los Folios de Matrícula Inmobiliaria para conformar el LIBRO DE COPROPIETARIOS. Veamos:



INTERVENCIÓN. Consejero. Como se observa en el artículo 51 de la ley afirma que el administrador debe llevar unos libros de registro de propietarios y residentes. Si bien, como copropietario puede negarse a dar datos íntimos. Esta facultad no se extiende a documentos públicos (certificado de libertad y tradición) de interés común en la copropiedad. Toda vez que el único documento que demuestre la veracidad del propietario en tiempo real.

Ahora bien. Según la ley 1579 de 2019 siendo el registro de la propiedad inmueble, es un servicio público prestado por el estado para funcionarios denominados funcionarios denominados registradores de instrumentos públicos. Estos documentos detentan naturaleza pública que no detentan paro ni reserva. Por lo anterior, se solicitó a los propietarios dentro del marco de colaboración y respeto al bien común establecido por la ley 675 de 2001 dicho documento y así mismo bajo parámetros conceptuales del ministerio de vivienda para garantizar la participación en reuniones de asamblea.

INTERVENCIÓN. Administración. Se tuvo una impugnación de una asamblea y es por eso por lo que con este documento queremos blindar la presente, para garantizar que las decisiones que se tomen el día de hoy tengan legalidad y el condominio pueda seguir avanzando con sus gestiones.

Si están de acuerdo, los que no trajeron el certificado se puede sacar por medio de administración para el día de hoy. Ante esto se les cobrará el costo del mismo en la cuenta de cobro del mes de abril por un valor de \$24.900.

Pero no se trataba de simple confirmación, es que no se sabía A QUIENES CONVOCAR, y prueba de ello la configuran . (1) Los listados de convocados (2) Los listados de entrega de convocatorias (2) Los Folios y poderes allegados con la contestación de la demanda

Revisados con detenimiento los documentos allegados por la demandada, encontramos prima facie la prueba de los supuestos de la demanda, al constatar las inconsistencias entre PROPIETARIOS – CONVOCADOS y PARTICIPANTES en asamblea. Veamos:

LISTADO DE VERIFICACIÓN FOLIOS DE MATRICULA INM. 19-03-2022

Numero de Inmueble Sin Folio	Presuntos Titulares En rojo los no convocados legalmente		Verificación PODERES Inicio Asamblea 19 03 2022
Casa 1	Sandra Milena Veracruz Ramón Francisco Traveceiro	✘	Faltó poder del comunero Ramón Francisco Traveceiro
Casa 2	BBVA Colombia (Diana Marcela Morales Carrillo)		Sin Poder para la primera sesión 19-03-2022 Poder espacios en blanco para la segunda sesión -24-03-2022
Casa 3	Héctor Iván Ardila Díaz y Raquel del Carmen Alvarado Rodríguez	✘	Faltó poder del comunero Hector Iván Ardila
Casa 4	María Costanza Perez Sepúlveda Karen Cecilia Sabogal Cristina Sabogal Melisa Sabogal	✘	Faltó poder de los comuneros o representación de expresa de menores Karen Cecilia Sabogal Cristina Sabogal Melisa Sabogal
Casa 5	Catalina Rodríguez Flórez y Hernando Ovalle Serrano	✘	Faltó poder del comunero Hernando Ovalle Serrano
Casa 6	Mario Humberto Pérez Botero		Presente



Casa 7	Edward Suarez Cuadros y Sor María Vásquez Acevedo	✘	Faltó poder de la comunera Sor María Vásquez Acevedo
Casa 8	Gabriel Darío Hincapié Ortiz		Presente
Casa 9	Johana Cecilia Mejía Hincapié Actos en trámite de Registro	✘	Sin Poder Aparecen locatarios de Davivienda -no registrada la compraventa
Casa 10	Marcela Corredor Moyano y Claricia Helena Hurtado Corredor	✘	Sin poder de la comunera Claricia Helena Hurtado Corredor
⊘ Casa 11	Sergio Ribero Rincón		Poder a un tercero
Casa 12	Flor de Maria Rojas de Agudelo e Ingrid Paola Agudelo Rojas	✘	Sin poder de la comunera Ingrid Paola Agudelo Rojas
⊘ Casa 13	Omaira Yolima Pulido		Poder a tercero- Sin Folio de Matriculal Inmobiliaria al 19 de marzo del 2022
Casa 14	María del Pilar Forero Sánchez		Con poder a tercero
⊘ Casa 15	Diego Vélez Forero	✘	Sin Folio de Matrícula Inmobiliaria al 19 de marzo del 2022
⊘ Casa 16	BANCO DAVIVIENDA	✘	Sin poder inicial . En Blanco el allegado Aparece Locataria dando poder a tecero
⊘ Casa 17	BANCO DAVIVIENDA	✘	Con poder del Banco a locatarios Sin facultad para sustituir a tercero
Casa 18	Javier Bermeo Herrera y Paulina Betsabell Rojas	✘	Sin poder pleno
Casa 19	BBVA Colombia	✘	Poder del 19 de marzo BBVA Sin facultad de sustitución expresa para la locataria Señora Andrea Moncada
Casa 20	Sandra Liliana Simbaqueba Barrera		Presente
Casa 21	Juan Francisco Dueñas Saavedra		Presente
Casa 22	Jaime Fernando Susatama y Ángela Marcela Arias	✘	Sin Poder del comunero Jaime Fernando Susatama
⊘ Casa 23	Mateo Rodríguez Buitrago		Con 2 poderes (3 apoderados) A los 2 comuneros de la Casa 5 Y segundo poder comunera Casa 22
Casa 24	William Antonio Rodríguez Franco		Presente
Casa 25	Martha Patricia Preciado Matiz		Con poder dado por dos personas la propietaria y la beneficiaria de Fideicomiso Mónica Gil Preciado
Casa 26	Christian Mauricio Nava Muñoz y Tatiana Hayde Castillo Ortiz	✘	Falta Poder de la comunera Tatiana Hayde Castillo Ortiz
⊘ Casa 27	Ernesto José Calderón y Sucesores Doris Meza Benítez (q.e.p.d.)	✘	Faltó poder de Sucesores Señora Doris Meza Benítez (q.e.p.d.)
Casa 28	Ofelia La Rotta de Gómez (Sic)		Con poder legal de la verdadera propietaria
⊘ Casa 29	Diego Francisco Novoa Franco Manuela José Novoa Villada	✘	Faltó Poder de la comunera Manuela José Novoa Villada
Casa 30	Jorge Alexander Fuentes Riveros y María Isabel Serrano Contreras	✘	Faltó poder de la comunera María Isabel Serrano Contreras
Casa 31	Jhon Freddy Avellaneda		Presente
Casa 32	Oscar David Castro y Diana Carolina Cabrera Daza	✘	Sin poder pleno
⊘ Casa 33	Isabelita de la Pava		Con poder
Casa 34	Diana Lucía Quintero Rodríguez y Mauricio José Márquez Pardo	✘	Faltó poder de la comunera Diana Lucía Quintero Rodríguez
Casa 35	Jack William Calderón Padilla		Presente
Casa 36	Adriana Villegas Morales y David Alfonso Uribe	✘	Faltó poder del comunero David Alfonso Uribe

⊘ Sin aportar Folio el día 19 de marzo del 2022

Aún a la fecha de la contestación de la demanda Faltaban Folios de Matrícula Inmobiliaria de 2 casas 13 y 23



Cada Inmueble detenta un coeficiente UNIFICADO para participar por unidad de 2.78% lo que implica que SIN PODERES PLENOS sólo se configuró legalmente en la REUNION ORDINARIA del **19 de marzo del 2022** un QUORUM de **36.14 % a de los coeficientes.**

✘ Falta de poder o poder insuficiente en el caso de **23 inmuebles (63.94%)** sin capacidad legal para participar y votar generando adicionalmente una INEXISTENCIA DE QUORUM DELIBERATORIO Y DECISORIO

Desde la demanda se precisó un hecho sobre el particular, ello expuesto con base en la revisión de las grabaciones de asamblea, dado que en el ACTA se adecuan eventos en un resumen particular de los mismos.

18

8
0
6
1
5
4
0
9
3
7
0
4
2
6
9
1
3
9
0
2
4
7
6
8
5
1

3.5. Los listados incluidos en este documento de demanda, demuestran que para el inicio de la Reunión de Asamblea del 19 de marzo del 2022 sólo se registraban **12 Folios de Matrícula** no se registraban entonces los correspondientes a las unidades de vivienda números: 1,2,3,6,7,8,10,11,12,13,15,16,17,18,19,25,27,28,29,31,33,34,36. **Esta es prueba suficiente de la indebida convocatoria** porque ni siquiera para dicha fecha se contó con actualización del Libro de Registro de Propietarios en su totalidad. Tampoco para el 24 del mismo mes fue completado el registro de titulares, se deja constancia en el listado de que faltan 5 Folios de Matrícula Inmobiliaria (Casas 11, 13, 27, 29, 33)

Medios de Prueba del hecho Tercero: (1) Listados de verificación de asistencia para intervención en asamblea incorporados en la Copia del Acta No. 018 del 2022 (2) Grabaciones de la reunión ordinaria de asamblea de copropietarios desarrollada en las sesiones del 19 y 24 de marzo del 2022 (2) Prueba de exhibición de Libro de Copropietarios 2022 del Condominio Campestre Hato Grande P.H. con los respectivos folios de matrículas inmobiliarias actualizados con antelación al 3 de marzo del 2022. (3) Copia del LISTADO DE COPROPIETARIOS compartido por la representante de la demandada mediante correo electrónico remitido el 5 de mayo del 2022 (4) Interrogatorio de parte

Página 8

Territorio Centro de Negocios, Carrera 31 No. 35-12 Oficina 405, Bucaramanga
 E.mail. prohasem.ph@gmail.com. Celular 3133780584 www.hidrogenoenaccion.com



No existen FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA tramitados con antelación al 3 de marzo del 2022, fecha de la CONVOCATORIA, y como consecuencia, se mantiene el ERROR tanto de forma como de fondo, sin tener certeza de a quien convocar, por lo que en últimas no se exigieron los PODERES plenos para configurar QUORUMS.

La configuración del denominado LIBRO DE PROPIETARIOS o BASE DE DATOS DE PROPIETARIOS no estaba actualizada al momento de la convocatoria.

Pero más allá de ello, lo relevante para esta etapa de VALORACIÓN PROBATORIA es que aparece evidencia suficiente al estudiar los documentos allegados con la contestación de la demanda, de que la representante legal de la copropiedad no remitió CONVOCATORIA a todos los propietarios que aparecen en los Folios de Matrícula Inmobiliaria recopilados el 19 de marzo del 2022, **omitiendo CONVOCAR**, entre otros a:



- 1°. **BBVA COLOMBIA** como propietario de la **Casa 2** . al domicilio legal o al correo institucional que se haya indicado (**Ver Listado de entrega en Portería y poder sólo se confirió el 23 de marzo del 2022 para la segunda sesión**)
- 2°. **BANCO DAVIVIENDA** como propietario de las **Casas 16 y 17** (**Ver Listado de entrega en Portería y ausencia de poder**)
- 3°. Comuneros PROPIETARIOS **Casa 7**, señores Edwards Suarez Cuadros y Sor María Vasquez Acevedo no residentes al momento de la convocatoria
- 4°. **SUCESION ILIQUIDA** de comunera propietaria inscrita **Casa 27**, señora Doris Meza Benitez q.e.p.d.
- 5°. Tampoco se entregó a **comuneros** que debían otorgar poder o **realizar el acto de delegación** para consolidar VOTO por inmueble, Casas **3, 4, 5, 10, 12, 22, 27 Sucesión ilíquida 29, 32, 34, 36** (*** y ello Teniendo en cuenta las nueva posición del Tribunal de Bogotá sobre el tema de mandato para participación en Asamblea – el cual no compartimos pero respetamos**)
- 4°. E igualmente, tampoco se entregó citación a los propietarios de las **Casa 20 y 27**, según reporte de control de entrega de CONVOCATORIAS.

El **A-quo** al valorar la prueba sobre la presencia de los NO CONVOCADOS en asamblea sin las facultades de ley deduce erróneamente que la colectividad convalidó cualquier vicio de la CONVOCATORIA, cuando **contrario sensu** lo ocurrido en la reunión – *obra en grabaciones no en el Acta* - confirma que en esta copropiedad se perpetúa el error de permitir la participación a *terceros, cónyuges sin poder ni delegación, vecinos apoderados de locatarios sin poder del banco, comuneros sin delegación alguna de sucesiones ilíquidas o copropietarios del inmueble*, lo que viola de manera directa el imperativo de la Ley 675 del 2021 la cual reza en lo pertinente:

ARTÍCULO 37. *Integración y alcance de sus decisiones.* La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.

NOTA: Inciso declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante [Sentencia C-522 de 2002](#) "en el entendido que cuando se trate de inmuebles destinados a vivienda, el voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje de coeficiente de propiedad del respectivo bien privado, sólo para las decisiones de contenido económico conforme a lo expresado en la parte motiva de la sentencia".

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.

Por tanto debe aparecer la prueba irrefutable de que quien participa y vota tiene PODER PLENO o DELEGACION LEGAL de comuneros para conformar el coeficiente declarado en el respectivo R.P.H. e igual debe aparecer la prueba irrefutable de que fueron convocados TODOS y cada uno de los propietarios que aparecen en el folio de matrícula inmobiliaria, incluidos BANCOS, SUCESIONES ILIQUIDAS, PERSONAS JURIDICAS, PERSONAS NATURALES (propietarios individuales o con comunidad sea a todos y cada uno o al delegado previamente determinado para tal efecto).





Al establecer el procedimiento de intentar actualizar la base de datos en el inicio de la MISMA REUNION (*Grabación de voz MP3 19 de marzo del 2022*) se consolida PRUEBA irrefutable de que se convocó sin haber confirmado a quien debía convocarse y por tanto no se sabía a que domicilio o dirección registrada remitir la citación los días 3 y 4 de marzo del 2022.

El Juzgador además al valorar prueba deja de lado las bases legales sobre representación de las comunidades, que según el Artículo 2.322 del Código Civil : “(...) CUASICONTRATO DE COMUNIDAD. La comunidad de una cosa universal o singular, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato. Y como lo ha explicado la Doctrina y la Jurisprudencia: Tal situación se produce jurídicamente allí donde existe unidad de derecho o de cosa y pluralidad de propietarios o titulares

20

Por tanto es evidente la OMISION de valoración sobre este relevante supuesto de la demanda : La representación de las viviendas de propiedad en común y pro indiviso a través de poder pleno o de delegación.

La existencia de PODERES INCOMPLETOS es a su vez prueba de que no existió DELEGACIÓN de los demás comuneros y que el participante no contaba con la representación del coeficiente pleno de la unidad correspondiente. **Sólo un Ejemplo de los 21 casos de representación incompleta puestos en evidencia :**

Casa 27. Con sucesión ilíquida del 50%. Poder dado por el comunero del 50% de propiedad

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificada: supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220519497159337131 Nro Matrícula: 176-108775
Pagina 2 TURNO: 2022-59261

Impreso el 19 de Mayo de 2022 a las 01:01:37 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

ESCRITURA # 613/2006 MISMA NOTARIA (REGIMEN LEGAL LEY 675/2001)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: ARPLAN CONSTRUCCIONES LIMITADA NIT# 8320055643

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-10-2009 Radicación: 2009-9860
Doc: ESCRITURA 486 del 17-09-2009 NOTARIA UNICA de TABIO VALOR ACTO: \$169,000,000
Escripción: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: ARPLAN CONSTRUCCIONES LIMITADA NIT# 8320055643
A: CALDERON MUHLBACH ERNESTO JOSE CC# 19413420 X
A: MEZA BENITEZ DORIS CC# 35461032 X



Cajá, MARZO 18 / 2022

DATOS GENERALES

Nombre del Propietario ERNESTO CALDERON
 Cedula de ciudadanía 17413420
 Casa No. 22

PODER

Señor
ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS
CONDominio CAMPESTRE HATO GRANDE PH
 Ciudad

Atendiendo los términos de la Ley 675 de 2001 y Reglamento de Propiedad Horizontal, a los cuales está sometido el Condominio Campestre Hato Grande PH, en mi carácter de copropietario; por el presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente al (la) señor(a) MARCELA ARIAS identificado(a) con cédula de ciudadanía No. _____, para llevar la representación de la casa No. 22 y participar en las votaciones a que haya lugar en la Asamblea Ordinaria presencial, que se llevará a cabo el día sábado 19 de marzo de 2022, a las 8:00 AM, lugar salón social del Condominio Campestre Hato Grande.

Se hará extensivo este poder, en el caso de requerirse para una segunda citación a la Asamblea, por falta de quórum en la primera.

Atentamente,

Firma del Poderdante: [Firma]
 C. C. No. 17413420

Acepto,

Firma del Apoderado: [Firma]
 C.C. No. 52473350

Poder dado por el copropietario sobreviviente sin la representación de la sucesión de la señora DORIS MEZA BENITEZ q.e.p.d. Y en los de comuneros registrados en Folios de Matrícula Inmobiliarias allegadas el 19 de marzo del 2022 no se tuvo oportunidad de que se delegara o confiriera PODER anexo a la convocatoria, porque no fueron convocados.

Tampoco considera el **A-quo** relevante el descuido de la convocante, cuando sigue CONVOCANDO a la señora OFELIA LA ROTTA (q.e.p.d.) como propietaria de la CASA 28 y así lo señala la demandada en el Folio de Matrícula allegado el 19 de marzo del 2022, por imposición ilegal de la representante de la copropiedad que no permitió votar a quien si tenía facultades legales plenas en la primera parte de la reunión de la asamblea en estudio.



166 Entrega de convocatoria asamblea 2022		
03-03-22	caso 13	Volina Pulido 7-7-22
03-03-22	caso 14	Volina Pulido
03-03-22	caso 15	3-3-22
03-03-22	caso 16	
03-03-22	caso 17	
03-03-22	caso 18	3/3/22
03-03-22	caso 19	3/3/22
03-03-22	caso 20	
03-03-22	caso 21	
03-03-22	caso 22	Y Marcela Anas
03-03-22	caso 23	Matia Rodriguez 03/03/22
03-03-22	caso 24	William Rodriguez Freno 03-Mar-2022
03-03-22	caso 25	3/03/22
03-03-22	caso 26	Christian Luras 2/3/20 22
03-03-22	caso 27	
03-03-22	caso 28	Harold Gomez 03/03/2022
03-03-22	caso 29	Diana Muro 3 marzo/22
03-03-22	caso 30	03/03/2022
03-03-22	caso 31	03/03/2022
03-03-22	caso 32	03/03/22
03-03-22	caso 33	Karen Montenegro 3/03/22
03-03-22	caso 34	Jack Calderon 3/3/22
03-03-22	caso 35	Jack Calderon
03-03-22	caso 36	A. De la Cruz Marzo-3 de 2022
04-03-22	Estado situación Financiera del condominio	
	Campesino Alto Grande P.H de las 36 Casas	
7		
2	Alvaro Rodriguez marzo 4/22	
3		
4	Cecilia y Jovani marzo/22	
5		
6		
7		
8		
9		
10		

165		
de la ventana con el perro de pronto los perros		
le parten el vidrio de la ventana por que lo me		
de propósito de quedarse parado con la mascota		
Guardo de Terro Lazaro Fernando		
ver camera 3 y 4		
17-03-22	La Sra Lina maria espino Trajo 2 Rollos de	
	Papel Higienico 7 bosa de jabon 2 Galones	
	Kilo de sintecla 7 par de Guantes de	
	caucho, 2 pares de guante de tela	
	7 kilo de NUCOR, 7 kilo de cafe	
	7 Rollo de sirta Isorite 2 esponjillados de	
	de pala, 2 esponjillas, 2 limpiacristales rojos	
18-03-22	Marta Los Elementos Relacionados anteriormente	
	que Trajo la Sra Lina los llevo el Jardinero	
	para el Salon social en la porteria mpuedo	
	sine 2 paños 7 kilo de NUCOR, 7 kilo de cafe	
	7 Galon de decanteante	
19-03-22	habidad alas 08:50 nesta hora viene a porteria el	
	Sr EDICT Jardinero, TATAMA que estaba podando	
	los ugenios del frente casa 34 cuando de pronto	
	se cayeron los vidrios de la lancha de pronto	
	fue con la costa seta	
23-03-22	Lista de casas de la 31 A 36	
03-03-22	caso 7	Laura Rodriguez 03-03-2022
03-03-22	caso 2	Juan Manuel Rodriguez 03-03-2022
03-03-22	caso 3	Donnet Bstamente 03-03-2022
03-03-22	caso 4	03-04-22
03-03-22	caso 5	Cynthia Rodriguez 03-03-2022
03-03-22	caso 6	Enrique Palacios 03-03-2022
03-03-22	caso 7	
03-03-22	caso 8	3 MAR 2022
03-03-22	caso 9	Olga Lucia Huicapi C
03-03-22	caso 10	3 Mar 2022
03-03-22	caso 11	
03-03-22	caso 12	Don Rojas 3/Mar 20

23

Acápito V. FUNDAMENTOS DEL REPARO SOBRE ERROR JUDICIAL POR FALSOS JUICIOS DE VALOR

Sin perjuicio de las complementaciones que se hagan al presente escrito de sustentación cuando se produzca el traslado luego de resolver sobre la incorporación de pruebas en segunda instancia, me permito precisar algunos fundamentos jurídicos de los reparos realizados al interponer el recurso dentro del amrc del ERROR JUDICIAL. En el caso de la sentencia impugnada los citados falsos juicios de valor se circunscriben a:

- A. Un ERROR DE HECHO (Discrepancia entre la realidad material procesal y la decisión al desconocer los hechos que - con todo y la supresión de anexos de la demanda - resultaron probados por las aportaciones de la demandada al contestar la demanda).
 - A.1. Violación por supresión plena de la prueba anexa a la demanda
 - A.2. Consecuencial Inexistencia de valoración probatoria de los elementos probatorios excluidos
 - A.3. Valoración indebida de la prueba incorporada parcialmente, asignando un significado contrario a los efectos por ella producidos bajo SANA CRITICA
- B. ERROR DE DERECHO.
 - B.1. Violación directa al orden positivo (Incluidos los antecedentes jurisprudenciales)



Se reitera, ss deber del Juzgador la adecuación LEGAL de la pretensiones por cuanto fallos de las Cortes y el Consejo de Estado al aplicar las disposiciones del C.G.P. como lo han establecido con claridad las

- (1) agosto de dos mil veintiuno (2021), Radicación número: 85001-23-33-000-2014-00159 01 (60.078). C.P. Marta Nubia Velásquez Rico. Consejo de Estado, Sección Tercera, Subsección A.
(2) CSJ, Sala Civil, sentencia del 11 de mayo de 2017

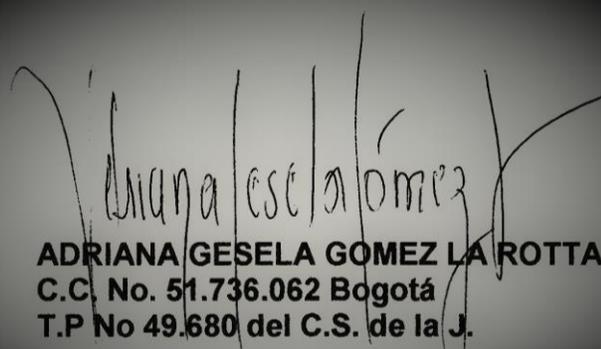
Asi que toda la desestimación de las pretensiones atendió, como quedo esbozado, a un juicio PARCIALIZADO del juzgado de primera instancia que lo llevó a omitir la VALORACIÓN PLENA de la prueba allegada por la demandada y dejar de lado todo el aservo probatorio anexo a la demanda de impugnación.

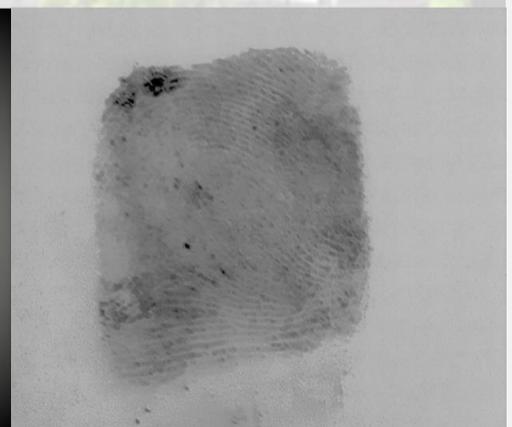
Sobre los falsos juicios de valor en particular se expondrá en cuadro conclusivo, en oportunidad legal.

Acápite VI. PETICION DE LA APELANTE

Con base en lo expuesto solicito REVOCAR el fallo de primera instancia y en consecuencia proferir Sentencia en derecho previa valoración probatoria de los supuestos de las pretensiones de la demanda.

De los Honorables Magistrados,


ADRIANA GESELA GOMEZ LA ROTTA
C.C. No. 51.736.062 Bogotá
T.P No 49.680 del C.S. de la J.



ADRIANA GESELA GOMEZ LA ROTTA
C.C. No. 51.736.062 de Bogotá
T.P. No. 49.680 C.S.J



Fecha. 14 noviembre del 2023

Honorables Maistrados

TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA

SALA CIVIL Y DE FAMILIA

Atte. M.P. ORLANDO TELLO HERNANDEZ

<secctsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co>

E. S. D.

1

REF. EXPEDIENTE No. 2022 – 0023500
25899310300120220023500

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ZIPAQUIRÁ

Atte. Dr. Giovanni Yair Gutiérrez Gómez

j01cctozip@cendoj.ramajudicial.gov.co

IMPUGNACION DE ACTA (19 y 24 del -03-2022) ✓

De **EHIDEE ISABEL GOMEZ LA ROTTA**

Contra **CONDominio CAMPESTRE HATO GRANDE P.H.**

(1 de 1 PDF UNIFICADO 31 FOLIOS)

ADENDO SUSTENTACIÓN APELACIÓN

Valoración probatoria y resumen de conclusiones

ADRIANA GESELA GOMEZ LA ROTTA, conocida de autos, encontrándome en término legal, me permito ADICIONAR los argumentos de sustentación, así:

✚ PRUEBAS DE SEGUNDA INSTANCIA

Sea lo primero precisar que las grabaciones aportadas como parte integral del ACTA impugnada fueron hechas por la administración de la copropiedad y remitidas por ella, tal como consta en el LIBELO DEMANDATORIO y en el anexo correspondiente de la demanda primigenia.

En efecto, la representante de la demandada en INTERROGATORIO DE PARTE absuelto en audiencia del 18 de octubre del 2022 precisa que ella remitió los AUDIOS.

Adicionalmente, basta escuchar los últimos minutos del MP3 **No. 220719..0828** a partir de la hora **7.04.36** para verificar que quienes están grabando son la MESA de presidencia de la REUNIÓN (Administración)

En la AUDIENCIA de práctica de pruebas, al absolver el Interrogatorio, la demandante (* Minutos **18.20** y s.s.) precisó de manera clara no sólo las causas de la acción judicial sino sobre como tuvo conocimiento de lo acaecido en las sesiones del 19 y 24 de marzo del 2022 Por haber sido remitido por la ADMINISTRACION de la copropiedad copia del ACTA y los AUDIOS mediante Link compartido por correo electrónico por la representante LINA OSPINA



Las manifestaciones de la apoderada de la parte demandada y su actuación dentro del presente proceso han violado y violan los principios de lealtad procesal que impone el ejercicio de la profesión de abogado y resultan TEMERARIAS por ser falsas, además de confrontar el dicho de su propia respresentada

Dicho esto baste reiterar lo expuesto de manera promenoizada en el **Hecho 5.10** (Página 15 de la demanda) acerca de los apartes grabados en el inicio de la reunión donde se precisa que con anterioridad a la fecha de la reunión ordinaria de ASAMBLEA por cuanto no se contaba con actualización del registro de propietarios por lo que fue menester en plena audiencia comenzar a tramitar los FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA.

Esta es prueba contundente de que se realizó CONVOCATORIA confrontando de manera directa las disposiciones del Artículo 39 de la Ley 675 del 2001 por OMISION de:

- A. Citación a los verdaderos propietarios; representantes de entidad financiera o delegados para ello y, representantes de sucesión y comuneros.
- B. Citación al lugar del domicilio registrado en el respectivo LIBRO DE COPROPIETARIOS (Sea en plano, en base de datos, en archivo digital especial, etc.*)

Ello acarrea *per ~ se* la NULIDAD de lo actuado por violar IMPERATIVO *sine qua non* , invalidando la convocatoria y como consecuencia las decisiones tomadas por quienes no ostentaban la calidad de (1) propietario o (2) delegado o (3) apoderado pleno o (representante de sucesión o de entidad bancaria)

El Artículo 1.143 del Código Civil comienza estableciendo que: `La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez aún sin petición de parte cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato `

Lo anterior implica que se encuentra demostrado que FALTÓ una de las condiciones esenciales para la formación de los ACTOS de asamblea, CONVOCAR a quienes la ley impone deben ser convocados en el lugar en donde deben ser convocados, porque de ello depende el control y la consolidación de los QUORUMS tanto deliberatorio como decisorio.

Los AUDIOS incorporados en segunda instancia son prueba irrefutable de la presencia del supuesto de NULIDAD pretendido por la demandante.

En efecto, este elemento material de prueba aunado con los FOLIOS DE MATRÍCULA y LOS PODERES incorporados por la abogada de la demandada al expediente, convergen para demostrar lo anteriormente enunciado.

^Dame la Prueba y yo te daré el Derecho^ pregonan los principios originales y vigentes del proceso judicial, y en este caso se ha dado la PRUEBA PLENA de las violaciones directas a los imperativos legales de orden público.



Sólo la omisión en CONVOCAR a un sólo propietario, cercenando su derecho a participar y votar para que se consolide el rompe a la ley y acarree la NULIDAD de lo actuado, entonces, así que, cuando se comprueba en el últimas (*luego de la aportación de los poderes y folios de matrícula*) **que se dejó de convocar a quienes detentan la verdadera calidad de propietarios en más de 21 unidades** (*se deja de convoca, se convoca al que no es propietario, o se convoca a parte de los comuneros no delegado para recibir convocatoria*)

Y allí en pleno caos, sin confirmar las calidades de los asistentes a reunión, se permite participar sin poder pleno, con poder incompleto, a poderdantes no propietarios, a locatarios sin poder y con ello se decide CONTRA LEY y CONTRA SENTENCIA

TODA LA VALORACIÓN PROBATORIA fue omitida por el A~quo, como lo evidencia el VIDEO de audiencia del 18 de octubre del 2022, en el cual el titular del Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá ~ *con evidente parcialización de juicio* ~ encamina la GESTION JUDICIAL hacia la descalificación y destrucción de una demanda que muestra pormenorizadamente todos los VICIOS LEGALES de convocatoria del 3y 4 de marzo del 2022 y de las sesiones de Asamblea ordinaria del 19 y 24 del mismo mes.

Las grabaciones a viva voz de las citadas sesiones son PRUEBA PLENA de las directas y graves VIOLACIONES a imperativos legal de alto orden jurídico * por conllevar el cumplimiento de deberes dentro del Estado Social de Derecho que afectan derechos constitucionales y legales de obligatorio y estricto cumplimiento

Toda CONVOCATORIA a reunión de Asamblea General de Copropietarios debe cumplir con los requisitos del Artículo 39 de la Ley 675 del 2001 que en su parágrafo 1 impone:

Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de domino particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos.`

EFECTOS JURIDICOS DE LA PROBANZA VIOLENTADOS POR EL JUGADOR DE PRIMERA INSTANCIA

El problema jurídico al que se circunscribe el presente itigio circunda de manera principal los vicios alegados en la demanda en torno a la CONVOCATORIA, antes expuestos, que como ha reiterado la posición jurídica de esta parte, conllevan a la NULIDAD no subsanable.

Del estudio cuidadoso el acervo probatorio *~por fin integrado a la demanda* ~ se encuentra demostrado que:

1º Lo días 3 y 4 de marzo del 2022 la administración del Condominio Campestre Hato Grande comunicó una CONVOCATORIA por diferentes medios, principalmente por



entrega directa en PORTERIA en un proceso de recibo manu ~ manu, que no es aplicable para convocar a ENTIDADES BANCARIAS

2º, No se tenía certeza de a quienes convocar, por tanto, la administración de la propiedad horizontal demandada debió SOLICITAR el mismo día del inicio de REUNION ORDINARIA de asamblea, 19 de marzo del 2022, los FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA,

3º. Que con todo y ello, se enlistó a los participantes sin poder, sin poder pleno, sin calidad de delegatario, sin calidad de propietario, dando viabilidad a debates y decisiones SIN QUORUM legal, violando el Artículo 45 de la Ley 675 del 2001

4º. Que sólo se configuró de manera LEGAL un quorum en primera reunión del 36.14% de los coeficientes totales.

5º. Que con todo y ello se incurrió en MÚLTIPLES ILEGALIDADES que rompen los imperativos de la Ley 675 del 2001, el R.P.H. , y hasta una SENTENCIA con efectos de cosa juzgada. Burlando así el Régimen legal de propiedad horizontal en Colombia y un fallo judicial.

TODO EFECTO JURIDICO de la prueba plena de las causales de NULIDAD expresadas en el PETITUM de la demanda, fueron violentadas por los FALSOS JUICIOS DE VALOR del A~quo

Se reiteran todos los argumentos esbozados para la etapa de REPAROS ante el Juez de primera instancia y su sustentación antecedente.

+ MANIFESTACIÓN FINAL

Los argumentos jurídicos sobre INOPONIBILIDAD E INEFICACIA realizados por el A~quo, parten de (a) una indebida interpretación de la demanda, (b) un indebido proceso de FJACIÓN del litigio, (c) la PARCIALIZACIÓN de juicio denotada por sus actuaciones en el proceso 2022~0235 y en la audiencia del 18 de octubre del 2022, (c) una total **OMISION de valoración probatoria** ,y, (d) una violación al principio IURA NOVIS en el ejercicio de la función judicial en la que prima el DERECHO SUSTANCIAL MATERIAL bajo las cosmovisión incorporada en el CODIGO GENERAL DEL PROCESO

Era deber del A~ quo verificar; ***ab initio*** , dos principales supuestos sine qua non de las decisiones de ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS bajo Ley 675 del 2001, a saber:

1º. El cumplimiento de los requisitos de CONVOCATORIA según el Parágrafo 1 del Artículo 39 ejusdem

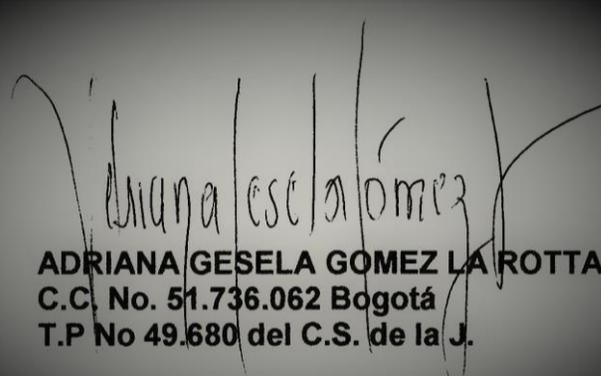


2º, La configuración de los QUORUM s, tanto deliberatorio como decisorio, los cuales en el caso particular de 36 unidades de vivienda resultan notorios y viables de verificación

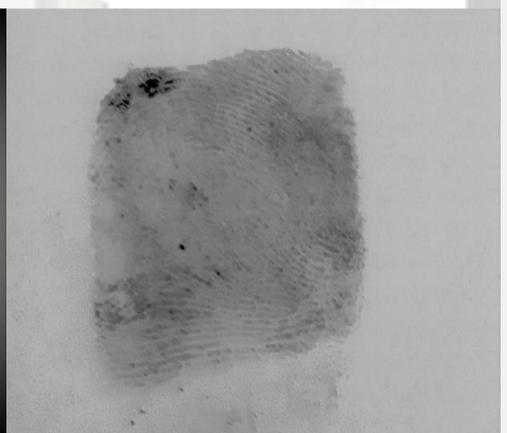
Sin embargo, el juzgador omitió una y otra valoración, haciendo notoria su parcialización y el rompre al sistema jurídico en pleno ejercicio de la FUNCIÓN JUDICIAL al incurrir en crasos ERRORES DE JUICIO.

En consecuencia, solicito REVOCAR en integridad el fallo de primera instancia y en su lugar dar PROSPERIDAD a las PRETENSIONES PRINCIPALES por encontrarse debidamente probados sus supuestos.

De los Honorables Magistrados,



ADRIANA GESELA GOMEZ LA ROTTA
C.C. No. 51.736.062 Bogotá
T.P No 49.680 del C.S. de la J.



ADRIANA GESELA GÓMEZ LA ROTTA
C.C. No. 51.736.062 de Bogotá
T.P. No. 49.680 C.S.J

