

Envío escrito recurso apelación

Aníbal Sánchez Ospina <anisan11624@hotmail.com>

Mar 30/08/2022 16:57

Para: Juzgado 47 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j47cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor

Juez 47 Civil del Circuito

Bogotá.

Ref.- Proceso declarativo verbal Numero 2019-01045

DEMANDANTE MONICA PAEZ CONDE Y OTRO

DEMANDADO. BEJAMIN MESA PARDO

De: Image Colombia <imagecolombia88@gmail.com>

Enviado: martes, 30 de agosto de 2022 21:42

Para: anisan11624@hotmail.com <anisan11624@hotmail.com>

Asunto: Scanner

SEÑOR
JUEZ 47 CIVIL DEL CIRCUITO.

E. S. M.

Referencia: PROCESO DECLARATIVO VERBAL No. 2019-01045..

DEMANDANTES: MONICA PAEZ CONDE, JOSE GILBERTO ORTIZ LADINO,
MIGUEL FERNANDO PAEZ CHALPARIZAN Y JAIME ANTONIO SORZA CAMERO.
DEMANDADO; BENJAMIN MEZA PARDO

ANIBAL SANCHEZ OSPINA, Actuando en mi condición de apoderado de la parte demandante dentro del proceso de la referencia al señor juez comedidamente le manifiesto que estando dentro del término concedido dentro de la providencia calendada el 19 de agosto del año 2022, notificado en estado de fecha 22 de agosto de este mismo año, procedo a sustentar el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de fecha junio 28 de esta misma anualidad, proferida por el juzgado 52 civil municipal de esta ciudad, en la forma siguiente.

PRIMERO. El juzgado de conocimiento, profirió la sentencia dentro del proceso de la referencia que es materia de alzada, mediante la cual desestimo las pretensiones de la demanda incoadas conforme a los argumentos expuestos en la parte motiva por el a quo.

SEGUNDO. Los reparos contra la providencia formulada se contraen en relación a lo expuesto en el artículo 320 del C.G. P, en lo siguiente.

- a- Ante la notaria 76 del circulo de Bogotá, donde se otorgó la escritura pública número 2716 de fecha 09 de septiembre del año 2015, el demandado BENJAMIN MEZA PARDO, procedió a reformar el reglamento de propiedad horizontal protocolizado en la escritura pública número 3124 de la notaria 13 del circulo de Bogotá de fecha 17 de junio de 2013, sin que hubiere aportado la aprobación de la desafectación de las áreas comunes del edificio PEGASUS PH, esto es , sin que se hubiera aportado el acta de autorización de la asamblea general de propietarios y las aprobaciones dispensables para obtener esa desafectación como lo prevé el artículo 21 de la ley 675 de 2001 que rige la propiedad horizontal, pues hay que tener en cuenta que las actas UNO Y DOS que se aportaron como pruebas se efectuaron en el año 2013 y 2014 sin que se hubiere asistido más copropietarios, sino solamente el demandado constructor del edificio las que fueron

aprobadas como consta en el cuerpo de cada una de ellas, pero ocurre señor juez, que estas actas que he mencionado no fueron ejecutadas dentro de un término prudencial y solo se llevó a cabo el 09 de septiembre del año 2015 como reza en la escritura 2716 ya mencionada, toda vez que para el año 2014 el demandado efectuó ventas de apartamentos de la copropiedad como bien lo expuso la juez de conocimiento pruebas estas que reposan dentro del plenario, tales como certificados de tradición, copias de escrituras etc.

Para principios del año 2015 mis poderdantes MIGUEL PAEZ CHALPARIZAN, JOSE GILBERTO ORTIZ LADINO y MONICA PAEZ CONDE, estos DOS últimos habían celebrado promesa de compraventa del apartamento numero 502 el primero ya tenía escritura de venta del apartamento 302 al igual que el señor JAIME SORZA CAMERO a quien se le había transferido el apartamento 401 del edificio Pegases, como bien lo apunto la señora juez de primera instancia.

Mis poderdantes cuando efectuaron sus transacciones comerciales sobre sus predios dados y prometidos en venta en los documentos públicos se consignó para esa época que el reglamento que regía la copropiedad horizontal se encontraba consignado en la escritura pública 3124 de la notaria 13 del circulo de Bogotá, tantas veces mencionada y no el contenido de la escritura 2716 de la notaria 76 de Bogotá. Entonces vemos que mis poderdantes no tenían conocimiento de la modificación al reglamento de propiedad horizontal primario y solo de vinieron a dar cuenta de ello en el año 2018, procediendo entonces a poner en conocimiento de las autoridades distritales el mencionado cambio.

B- La señora juez de conocimiento en su parte motiva, para proferir la sentencia que es objeto de apelación, no tuvo en cuenta las fechas de adquisición de los predios adquiridos por mis poderdantes bajo el reglamento de propiedad horizontal número 3124 de la notaria 13 y solo le da credibilidad al reformado mediante la escritura 2716 de la notaria 76 de esta ciudad.

En este orden de ideas, vemos, que al haberse otorgado posteriormente la reforma del reglamento de propiedad horizontal donde no se llevó a cabo ninguna citación a los copropietarios para bien aceptar o aprobar cualquier modificación de la propiedad horizontal por parte del vendedor constructor, cuando debía haber llevado a cabo una nueva asamblea porque para finales del año 2015 ya no era propietario del 100% de la propiedad y solo le basto hacer uso de las actas UNO Y DOS levantadas con anterioridad al año 2015 en detrimento de los derechos patrimoniales

de mis representados como se expuso en el alegato de conclusión el cual no fue considerado ni se tuvo en cuenta por el juez de primera instancia, nótese que en el curso de la audiencia de fallo nunca se hizo mención denotando con ello una ligereza en la sentencia.

SEGUNDO. la demanda incoada se contrae precisamente a que se decretara la nulidad de la escritura pública 2716 de fecha septiembre 09 de 2015, por cuanto existen vicios que contravienen los elementos esenciales para la reforma del reglamento de propiedad horizontal de conformidad con lo previsto en el artículo 1741 del Código Civil, cuales son:

- a- Las pruebas allegadas ante la notaria 76 de esta ciudad para otorgar la escritura 2716 fueron, o mejor son la licencia de construcción concedida por la Curaduría Urbana número 4 de Bogotá que corresponde a la numero LC12-4-0476 de fecha 09 de agosto del año 2012 y unos planos sin nota de aprobación por parte de la entidad competente (CURADURIA) y la firma del profesional arquitecto que los elaboro. Entonces que ocurre la licencia mencionada se otorgó para la construcción del edificio pegases PH. Fue la misma que se aportó sin que se hubiere efectuado ante la misma curaduría cualquier adición o reforma para la efectuar las medicaciones realizadas por el constructor.
- b- Al aportarse las pruebas indicadas el demandado incurrió en la mala fe de hacer creer al notario que eran las fehacientes para el otorgamiento del acto público, pues a mas que vuelve y se repite, las actas UNO Y DOS de las asambleas efectuadas no concordaban con la realidad jurídica de la copropiedad horizontal, esto es que el demandado no era propietario del 100% del edificio, como se ha expuesto.
- c- Al no existir la prueba legal de las modificaciones al reglamento de propiedad horizontal estamos en presencia de una nulidad que ha debido de ser decretada por la señora juez en la sentencia cuestionada.
- d- La Juez a quo fundamenta que, no existe una nulidad absoluta de la escritura 2716 por cuanto no se reúnen los presupuestos del artículo 1741 del código civil sin que hubiere analizado en legal forma tanto los documentos aportados en la escritura modificatoria como las pruebas de interrogatorio de parte rendidas por mis poderdantes cuando son claros y enfáticos en manifestar que les entrego en venta sus propiedades bajo el reglamento de propiedad horizontal de la escritura

3124 de la notaria 13 del circulo de Bogotá, es decir que encaja en lo preceptuado en los articulo 1519 y 1521 del código civil esto es que no contiene una causa u objeto ilícito en su enajenación. Si bien es cierto que en las pretensiones de la demanda se solicitó la nulidad absoluta del acto público tantas veces mencionado, también es cierto que de conformidad con el previsto en el artículo 90 del C.G.P. Le impone a la juez de conocimiento adecuar el trámite del proceso así se hubiere indicado una vía procesal inadecuada, esto es que al momento de proferirse la sentencia apelada debía de dar cumplimiento a los preceptuado en el inciso tercero del artículo 1741 del Código civil, esto es decretar la nulidad relativa que en este evento se podría llamar una excepción genérica, precisamente porque está demostrado dentro del plenario que los documentos base de la modificación no son formales por carecer de las actualizaciones que se requieren para la modificación o suspensión de áreas comunes de la copropiedad horizontal. Entonces estamos en presencia en una nulidad relativa pues esta es de parte y no de un efecto o causa ilícita como lo expuso la señora juez, no pudiendo entonces desconocer la norma procesal que le impone el trámite del proceso.

TRES. El demandado señor BENJAMIN MEZA PARDO al reformar , como así lo acepto y lo confeso en el interrogatorio de parte formulado por la actora, que modifiko el área de parqueaderos, el área donde funcionaria la administración y cuarto de bombas, suprimiendo , pues los parqueaderos inicialmente eran 10 y en la actualidad hay solo 8 parqueaderos, habilitando la extensión donde funciona el local comercial y deshabilitando los cuatro espacios de parqueo. No obstante esto suprime la zona verde y la zona de bicicletas para completar los ocho parqueaderos a que he hecho mención, privando de los espacios para visitantes y personas con movilidad limitada, violando de esta manera lo estipulado en el reglamento de propiedad horizontal que sobre la materia se consignó en la escritura pública 3124 de la notaria 13 del Circulo de Bogotá, para más de lo afirmado desde la adquisición y hasta la fecha de esta sustentación habita una persona con capacidad reducida en el apartamento 502 del edificio PEGASUS de esta ciudad, situación ésta conocida en forma directa por el demandado, como quedo consignado en su versión rendida.

En la cubierta de la terraza, si bien es cierto funciona el salón social de la copropiedad, también es cierto, que en el espacio sobrante que también es de la copropiedad el demandado señor BENJAMIN MEZA PARDO, lo habilita y construye un apartamento para su uso y goce y

explotación personal, no obstante que allí funcionaria la oficina de administración de la copropiedad, como también lo afirmo la parte demandada en su interrogatorio rendido.

Entonces resumiendo señor juez que el demandado priva a la comunidad de DOS espacios de parqueaderos tales como el de discapacidad y visitantes, desafectando zonas comunes por demás arbitrarias y de mala fe pues vuelve y se repite, la licencia de construcción no fue modificada en ninguno de sus aspectos prevaleciendo en consecuencia y por otro lado ocupa la parte de la terraza donde construyo el apartamento o cuarto de estudio que allí funciona actualmente. No obstante con anterior también construye el local comercial para su explotación personal y donde deberían de estar funcionando actualmente CUATRO espacios de parqueaderos para la copropiedad. Entonces nos encontramos en violación al reglamento de propiedad horizontal de conformidad con lo preceptuado en la ley 675 del año 2001, esto es, que se lucra en beneficio propio y en perjuicio de los copropietarios en sus áreas comunes para lo cual usted señor juez de SEGUNDA ESTANCIA deberá confrontar el plano original con el de la reforma contenida en la escritura número 2716 de la notaria 76 donde le dara una mejor ilustración al despacho.

CUARTO. De conformidad con lo previsto en el artículo 20 de la ley 675 de 2001, el demandado BENJAMIN MEZA PARDO, manifiesta que esta facultado para desafectar áreas comunales no esenciales para ser apropiadas como bienes privados y por ende poder hacer uso de ellas, pero ocurre, que si bien es cierto existen actas de asambleas ordinarias donde regentaba el 100% de propiedad y a la vez constructor del edificio PEGASUS, también es cierto y como se afirmó anteriormente para el año 2014 y 2015 el demandado había transferido inmuebles apartamentos, a quien hoy en la actualidad son mis representados reduciendo el porcentaje del coeficiente de la propiedad, situación ésta, que requería la celebración de acta de asambleas ordinarias para efectos de la modificación previa autorización de las autoridades municipales o distritales y un voto favorable de un numero plural de propietarios que representara el 70% de los coeficientes, hecho que no se cumplió, recordándose que al momento de efectuar el cambio de reglamento de propiedad horizontal ya existían nuevos copropietarios que debían de haber sido citados a la asamblea para tomar cualquier decisión.

Argumentando más y controvirtiendo lo afirmado por el demandado de que cito a los copropietarios para la toma de decisiones para el cambio de reglamento, no aparece en el plenario y así lo pudo comprobar la juez de primera instancia que esas citaciones se hubieran elevado a cada uno de los propietarios a partir del año 2014 y solo, hace uso de las actas uno y dos anteriormente referidas para reformar a muto propio el reglamento de propiedad horizontal que se ha venido cuestionando.

Por otro lado el mismo demandado es enfático en manifestar que cito a mis representados y que ellos concurrieron a la entrega de las áreas comunes bastando lo afirmado por mis representados en esas actas que ninguna de las firmas que allí aparecen corresponden a su puño y letra, entonces me pregunto señor juez sino hizo entrega de las áreas comunes como las iba a desafectar?

Colorario con lo anterior vemos entonces que al no ser procedente reformar un reglamento con pruebas actuales a la reforma de la licencia de construcción y no haber existido la , entrega de las áreas por parte del constructor, entonces las áreas comunales no han sido desafectadas correspondiendo su uso y goce a la comunidad en general y no a una persona en particular como lo esta desarrollando el señor BENJAMIN MEZA PARDO.

De otro lado el artículo 20 de la ley 675 de 2001 es lo suficientemente claro cuando se expone que las actas se debe hablar en concreto de cuáles son sus desafectaciones y que beneficios producen, para el caso en concreto estas actas determinaban que las desafectaciones irían a beneficiar a los copropietarios los cual jama fue cierto pero que la señora juez si lo tomo tal, cuando con la prueba testimonial y documental acreditan todo lo contrario. La misma juzgadora de primera instancia expone que los copropietarios demandantes conjuntamente con el demandado están disfrutando el uso, goce y usufructo de los nuevos cambios (local, apartamento 6to piso y parqueaderos, zona verde) motivaciones que no consultan la realidad, porque falto una valoración exhaustiva en conjunto der las pruebas practicadas como lo expone el artículo 176 del C.G.P. caso similar ocurre cuando la señora juez afirma que el proceso administrativo en contra del señor BENJAMIN MEZA PARDO que cursaba en la alcaldía local de Teusaquillo había sido archivada, ello es una afirmación fuera de todo contesto legal, pues actualmente dicho proceso fue apelado por el Ministerio Público y en la actualidad el recurso está pendiente de decisión. De otro lado los demandantes acudieron a la

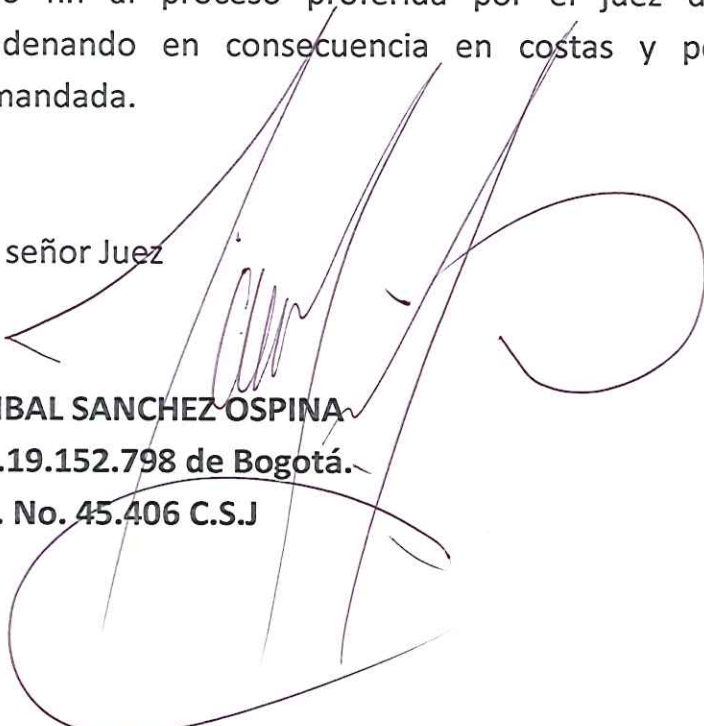
superintendencia de notariado y registro con el fin de que se investigara la conducta del notario 76 ante quien se otorgó el acto público de reforma al reglamento de propiedad horizontal quien permitió el aporte de documentos espureos, investigación que en la actualidad fue aceptada y se encuentra en trámite ante esa superintendencia.

Ahora bien mis poderdantes exigen con todo el derecho que les asiste es la protocolización que se realizó en la notaria 13 del circulo de Bogotá, entendiéndose señor juez que desde el punto de vista jurídico y en derecho debe primar los actos protocolarios y no los físicos como lo da a entender la señora juez en su providencias.

Entre otros puntos que no advirtió la señora juez fue el aspecto del juramento estimatorio en donde se le solicitaba oficiar a la empresa inmobiliaria para que certificara a cuanto ascendía el canon de arrendamiento del apartamento del sexto piso, en el área urbana donde se encuentra construido el edificio, omisión que es manifiesta.

En los anteriores términos dejo a usted señor juez sustentado el recurso de apelación interpuesto, solicitándole que igualmente se tenga en cuenta mi alegato de conclusión para proferir la sentencia apelada e igualmente la sustentación efectuada en audiencia pública del recurso interpuesto y se revoque en forma íntegra la sentencia que puso fin al proceso proferida por el juez de primera instancia condenando en consecuencia en costas y perjuicios a la parte demandada.

Del señor Juez


ANIBAL SANCHEZ OSPINA
C.C.19.152.798 de Bogotá.
T.P. No. 45.406 C.S.J