a·priori | ABOGADOS

Pensilvania, 20 de septiembre de 2022.

Señora
JUEZ PROMISCUA DEL CIRCUITO
PENSILVANIA

REF.	**CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.**
PROCESO.	**IMPUGNACIÓN DE ACTA DE ASAMBLEA**
RAD.	**2020-00014**
DEMANDANTE.	**GUILLERMO ANDRÉS CASTAÑO LÓPEZ.**
DEMANDADO.	**ÁNGEL AUGUSTO SEPÚLVEDA GARCÍA.**

DERECHO DE POSTULACIÓN.

JUAN JACOBO HERNÁNDEZ TORO, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de apoderado del señor ÁNGEL AUGUSTO SEPÚLVEDA GARCÍA quien funge como demandado en la presente causa, me permito respetuosamente por medio de la presente dar contestación al escrito de demanda presentado por el señor CASTAÑO LÓPEZ, lo anterior basado en los siguientes términos:

FRENTE A LOS HECHOS.

AL HECHO PRIMERO. - Me consta, sin embargo, actualmente no sólo las partes mencionadas por el demandante son las que ostentan la calidad de propietarios dentro de la propiedad horizontal relacionada.

AL HECHO SEGUNDO. - Resulta temeraria la afirmación del apoderado del demandante al afirmar que se realizó una "modificación fraudulenta", máxime cuando no existe medio probatorio para establecer la situación enunciada. Es importante resaltar que frente a la redacción de este hecho es tortuoso contestar teniendo en cuenta que el señor apoderado del demandante dedica su prosa a denigrar de la integridad del señor GERARDO GÓMEZ; además, manifiesta que el revisor fiscal de la copropiedad no dio fe, sin embargo, ¿desde cuándo en la propiedad horizontal hoy relacionada ha existido la figura de revisor fiscal? ¿Realmente la ley exige la contratación de revisor fiscal en este tipo de copropiedades? Por último, es preciso manifestar que el demandante en el último párrafo del hecho segundo expone meras apreciaciones subjetivas suyas que notoriamente no constituyen hechos jurídicamente relevantes.

Aunado a lo anterior, es preciso resaltar que se presentaron las siguientes situaciones:

El reglamento modificado corresponde a las matrículas inmobiliarias números 114-12631 y 114-12632 cuyo propietario es el señor GERARDO GOMEZ, y que corresponden

a las unidades dos y tres; asimismo (SE MODIFICÓ DE ACUERDO CON LOS BENEFICIOS Y DERECHOS QUE LE OTORGA LA LEY EN CUANTO A SU PROPIEDAD PRIVADA), pues el señor GERARDO GÓMEZ ostentaba más del 80% del Coeficiente de Propiedad, por tanto, dicha acta de asamblea fue tramitada y aceptada por las autoridades competentes. La Unidad 1 con matrícula inmobiliaria número 114-12630 es de propiedad del señor GUILLERMO ANDRÉS CASTAÑO LÓPEZ, bien inmueble que no se modificó ni jurídica ni estructuralmente, pues es su propiedad privada. En consecuencia, para nada se afectó al señor Guillermo Andrés, ni en lo económico, ni en lo social, absolutamente en nada. El señor Guillermo Andrés Castaño López meses previos a la reunión no presencial con fecha de MAYO DE 2019 se desvinculó de sus deberes como copropietario al advertirle al señor Gerardo que no podía reunirse con él, que no lo llamara, que no le enviara cartas, que no lo volviera a abordar en la calle, porque la mamá doña ASENED CASTAÑO LOPEZ se lo había prohibido, acto del cual existen testigos que fue reiterado con vehemencia al señor GERARDO GÓMEZ el día 08 de mayo de 2019, momento en que hablaron por teléfono en la reunión no presencial.

Es más, agrega, "si por mi fuera ya hubiéramos solucionado, pero mi mamá no me deja." Además, la señora ASENED LÓPEZ, madre del demandante se lo exigía por teléfono y en forma personal, al señor a GERARDO GÓMEZ, manifestando textualmente, "no cite a mi hijo, no lo llame, no mande cartas, que ni con el oro del mundo puede pagarme," Además, el acoso era permanente, ella estaba empeñada en no dejarle hacer nada a GERARDO GÓMEZ y le amenazaba "es que usted sin nuestro permiso no le dejamos hacer nada en sus propiedades,", por tanto es dable manifestar que había un acoso y una campaña por sacarle provecho y dinero a GERARDO GÓMEZ.

En otra oportunidad manifestaron que estaban interesados en adquirirle el área de encima de su casa al señor GERARDO GÓMEZ, con gran insistencia. Testigos de esas advertencias que proclamaba ASENED LÓPEZ son los trabajadores que hicieron el retiro de la Unidad 2 y las llamadas telefónicas que le hacía a GERARDO GÓMEZ, donde en una oportunidad la señora LUCENY TORO LONDOÑO escuchó toda la conversación sostenida.

Fue así que, ante las actitudes de Guillermo como un copropietario disidente, ante las amenazas y acoso de la señora ASENED las cuales tenían aterrorizado a GERARDO GÓMEZ y con base en todas las agresiones verbales que la gente del pueblo le escuchaba decir a la señora ASENED LÓPEZ sobre GERARDO, fue que, el señor GERARDO GÓMEZ buscó asesoría para hacer uso de su propiedad privada a la cual tiene derecho, y por consiguiente, se recurrió a realizar una REUNIÓN NO PRESENCIAL por vía telefónica; sin embargo no se obtuvieron resultados por varias semanas pues GUILLERMO ANDRÉS no le contestaba las llamadas al señor GERARDO GÓMEZ y por ese motivo fue que se llamó de otro número de celular, en este caso, de la línea de LUCENY TORO LONDOÑO; en esa oportunidad si contestó y fue así como GERARDO GÓMEZ le suplicó que lo escuchara y logró sostener una conversación difícil, donde todo giró a las negativas de GUILLERMO ANDRÉS de que no firmaría ningún documento, que su voto era negativo a lo que GERARDO GÓMEZ propusiera y que prácticamente la mamá le había prohibido cualquier comunicación con GERARDO.

Fue así como GERARDO GÓMEZ redactó y suscribió el acta de asamblea de copropietarios efectuando una descripción de las circunstancias de tiempo, modo y lugar, adjuntando como prueba la evidencia del pantallazo del número de celular, fecha y hora duración de la llamada donde se efectuó tal reunión. Fue así, como se logró obtener la licencia de la subdivisión de lotes y la creación de varias unidades de las propiedades privadas del señor GERARDO GÓMEZ.

En ese sentido, el demandante ahora reclama que la reunión no fue legal, que no se le envió el acta a su casa. Aclarando nuevamente que el mismo conoció directamente de las decisiones adoptadas en la reunión no presencial y, por consiguiente, para nada se afectó su propiedad privada.

Resulta entonces que actualmente el señor GUILLERMO ANDRÉS si quiere participar como copropietario, mientras que antes no lo quiso hacer.

La legalidad de la DECISION tomada en la presente acta no presencial no radica en si hubo quórum con la asistencia de las personas, ni tampoco por la presencia obligatoria de las personas, dicha legalidad va más allá, porque radica en los valores de los porcentajes de los coeficiente de propiedad, CUANDO SE HABLA DE DECISIONES, ya que la ley le otorga un derecho superior al coeficiente mayor (NO A LA PERSONA) y en este caso EL COEFICIENTE debía ser superior al 70 % porque se trata de modificación al reglamento (DIRECTAMENTE RELACIONADO CON LAS PROPIEDADES PRIVADAS DE GERARDO GÓMEZ), y es así, como el coeficiente de reglamento horizontal de GERARDO era de 83.04. siendo mayoritario, mientras que el coeficiente de reglamento de propiedad horizontal del copropietario OPOSITOR, es decir GUILLERMO ANDRÉS CASTAÑO LÓPEZ era de 16.96%.

Es el valor del coeficiente el que blinda de legalidad la decisión adoptada en asamblea de copropietarios. Ahora bien, el señor GUILLERMO ANDRÉS CASTAÑO LÓPEZ nunca envió una solicitud a GERARDO GÓMEZ pidiendo copia del acta no presencial. Ante lo expuesto, queda claro que frente a la barrera de amenazas y negativas de NO COMUNICACIÓN de Guillermo Andrés en relación con GERARDO, pues era obvio el riesgo de que GERARDO GÓMEZ se comunicara con el demandante.

Otra evidencia de las barreras de no comunicación es que en el marco de la denuncia que hiciera el señor GUILLERMO ANDRÉS contra GERARDO GÓMEZ incriminándolo supuestamente por el DELITO EN BIEN AJENO, proceso del cual se declaró la no responsabilidad penal del señor GERARDO GÓMEZ. Allí, entre ambas partes se presentaron tres documentos de conciliación de fechas distintas, aclarando que esta fue una estrategia adoptada por GERARDO GÓMEZ donde a través del cruce de cartas GERARDO GÓMEZ realizó unas propuestas “supuestamente generosas” de conciliación y GUILLERMO ANDRÉS siempre efectuaba contrapropuestas mucho más ambiciosas, es decir, se concluyó que ninguna propuesta hecha por GERARDO GÓMEZ supliría las pretensiones del demandante.

Convirtiéndose este hecho en una PRUEBA por sí misma, habida cuenta que el demandante siempre QUIERE MAS, QUIERE SACAR PROVECHO, posibilitando esto para buscar un simulacro de propuestas que permitiera alcanzar esta conclusión.

Es de anotar que cuando se enviaban las cartas, GUILLERMO ANDRÉS no las recibía, y manifestaba que tenía que ser cuando estuviera la mama. Las anteriores cartas fueron enviadas por GERARDO GÓMEZ de la siguiente manera: Unas por medio de la señora MARIA LUCENY TORO y otras por medio del señor CARLOS ALBERTO CASTELLANOS.

En estas oportunidades si recibían cartas, pero las tenía que recibir personalmente ASENED LÓPEZ TORO (por las prohibiciones que le tenía a su hijo) por una razón, porque su objetivo era lucrarse. Claramente GERARDO GÓMEZ no podía aceptar ninguna de esas contrapropuestas.

Ahora bien, aquí se habla de que Gerardo no cumplió con los protocolos de la reunión de copropietarios y tratan de hacerlo ver como un fraude, sin embargo, con anterioridad nunca aceptó ningún tipo de comunicación y ahora si quiere comunicarse, ahora si le importa todo lo del reglamento de propiedad horizontal, es decir, ahora, en la presente demanda, el señor GUILERMO APARECE COMO UN COPROPIETARIO DIGNO Y CORRECTO, CUMPLIDOR DE SUS DEBERES DE COPROPIETARIOS. De lo anterior se puede preguntar ¿por qué no se reunía con el otro copropietario? ¿Por qué evitaba la comunicación, la impedía y actuaba como disidente? Es claro que a la fecha GUILLERMO ANDRÉS es consciente de que ES NECESARIO participar de los consignado en el reglamento de propiedad horizontal y lo está defendiendo. A pesar de lo anterior, resulta contradictorio porque en el oficio de enero 31 de 2019 Guillermo le envió una solicitud al señor gerente del banco DAVIVIENDA sucursal Pensilvania del cual retomo los párrafos dos y tres: “Esta solicitud se hace, ya que es innecesario compartir el reglamento con otro propietario, de las otras unidades (2 y 3) y así, al eliminarse el reglamento de propiedad horizontal, la Unidad UNO podrá mejorarse y las UNIDADES DOS y TRES se fusionarían en un lote para realizar subdivisión simplificada el otro copropietario, quedando los bienes inmuebles de los dos copropietarios, en forma independiente.” EN ESTE DOCUMENTO GUILLERMO ANDRES COMUNICÓ QUE ES INNECESARIO EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

“No se justifica tener un reglamento de propiedad horizontal, con todo lo que implica, si tenemos en cuenta que la UNIDAD UNO, de la cual soy propietario, tiene un coeficiente de ocupación de 16.96 %y las UNIDADES 2 Y 3 del otro copropietario tienen un coeficiente de ocupación de 83.04 % , siendo la UNIDAD UNO, una vivienda en nivel uno, en una pequeña área parcial y la UNIDAD DOS, una casona vieja antigua con orden de demolición por amenazar ruina, que ocupa segundo piso y la UNIDAD TRES, un solar.”

EN ESTE APARTE, GUILLERMO ANDRES COMUNICA QUE CONOCÍA DE LAS CIRCUNSTANCIAS RELACIONADAS AL BIEN INMUEBLE DE PROPIEDAD DE GERARDO GÓMEZ Y A SU PROPIO BIEN INMUEBLE.

Por lo tanto, mucho más innecesario e imposible de operar resulta la designación de REVISOR FISCAL Y TODAS LAS OTRAS FIGURAS PROPIAS DE LAS CIUDADES O EDIFICIOS DONDE VERDARAMENTE SE HACE NECESARIO, pues para la presente copropiedad, compuesta anteriormente por dos copropietarios, no resulta posible

conformar las figuras que establece la ley, máxime porque no se comparten zonas comunes, ni pago alguno de expensas, teniendo en cuenta la no necesidad de estos.

Resultan entonces tan innecesarios que no han surgido motivos o razones para que los actuales diez (10) copropietarios tengan que reunirse, es un hecho que se aprecia a lo largo de la existencia jurídica de la copropiedad. Ahora bien, en cuanto a las oficinas de planeación, Notaría e Instrumentos Públicos del municipio de Pensilvania, estas aprobaron la documentación tramitada por el señor GERARDO GÓMEZ, pues encontraron ajustados a la ley los documentos que otorgan fuerza y convicción para el acto correspondiente, aunando a que conocían los derechos del señor GERARDO GÓMEZ en cuanto a su coeficiente de propiedad privada, y en este caso, al derecho superior por tener más del 70% de coeficiente de propiedad horizontal, el cual en forma implícita le da el favor de la decisión final. Apoyados entre otros, en el Artículo 45 y 46 de la ley 675 de 2001:

> **Artículo 45. Quórum y mayorías. Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, la asamblea general SESIONARÁ CON UN NÚMERO PLURAL DE PROPIETARIOS DE UNIDADES PRIVADAS QUE REPRESENTEN POR LO MENOS, MÁS DE LA MITAD DE LOS COEFICIENTES DE PROPIEDAD, y TOMARÁ DECISIONES CON EL VOTO FAVORABLE DE LA MITAD MÁS UNO DE LOS COEFICIENTES DE PROPIEDAD REPRESENTADOS EN LA RESPECTIVA SESIÓN.**

Nótese entonces, que para el contexto del caso que nos ocupa, con sus respectivas circunstancias, se podía sesionar con la representación de la MAYORIA DE LOS COEFICIENTES DE PROPIEDAD, QUE EN ESTE CASO ERAN 83.04 y se tomaban las decisiones con el voto favorable de la MAYORIA DE LOS COEFICIENTES DE PROPIEDAD, representados en dicha sesión.

Ahora bien, el Artículo 46 de la ley 675 de 2001, expresa:

> "**Decisiones que exigen mayoría calificada.** Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto":

Del listado de decisiones que requieren mayoría calificada, le fue aplicable lo descrito en el numeral **5** del citado artículo, el cual trata sobre las reformas a los estatutos y reglamento de propiedad horizontal.

Si el coeficiente de propiedad del señor GERARDO GÓMEZ fuere equivalente a menos del 70%, no hubiese existido la posibilidad de la protocolización de todos los actos subsiguientes que se generaron. Además, cabe anotar, que las dependencias Notaría e Instrumentos Públicos del municipio de Pensilvania fueron requeridas y rindieron informe pertinente ante LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE NOTARIADO Y REGISTRO.

AL HECHO TERCERO. - A pesar de que se equivoca el demandante al manifestar que se generó un acto ilegal, dado que dicha afirmación no es cierta y mucho menos tiene sustento, es cierto que nacieron a la vida jurídica siete nuevas unidades las cuales actualmente hacen parte de la propiedad horizontal.
El hecho tercero es incomprensible teniendo en cuenta que el demandante lanza diferentes afirmaciones, reitero, denigrantes respecto del señor GERARDO GÓMEZ, con el agravante de que carecen de sustento probatorio, puesto que, para tal reunión, el señor demandante tenía conocimiento de la existencia de la misma, y tal afirmación se sustenta en que con previa manifestación, el señor GERARDO GÓMEZ manifestó al señor CASTAÑO LÓPEZ que era necesaria la realización de una asamblea extraordinaria con el fin de subsanar las deficiencias con las que contaba su bien inmueble ubicado en el segundo piso de la propiedad horizontal y que antes de la existencia de los demás copropietarios, el señor CASTAÑO LÓPEZ se rehusaba a permitir la corrección o subsanación de las deficiencias estructurales. Lo demás afirmado por el señor demandante resulta irrelevante, por consiguiente, no será necesario pronunciarse al respecto, aunque, debe reiterarse que del presente hecho no se puede colegir que se cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 82 de la ley 1564 de 2012, específicamente lo relatado en el numeral 5.

Es entonces claro el hecho de que GUILLERMO ANDRÉS CASTAÑO LÓPEZ conocía de la existencia de tal reunión, empero, habida cuenta que fue desarrollada vía telefónica entre el señor GUILLERMO ANDRÉS CASTAÑO LÓPEZ y GERARDO GÓMEZ, de lo cual podrá dar cuenta la señora MARIA LUCENY LÓPEZ TORO, que escuchó la totalidad de la reunión no presencial y que asimismo resulta gravemente ultrajada habida cuenta de que se le endilgan actuaciones que no se encontraban al margen de su participación en calidad de testigo de la asamblea extraordinaria desarrollada.

Ahora bien, tanto fue el conocimiento y la realización de la asamblea por vía telefónica, que en el acta se registró la llamada existente entre GUILLERMO ANDRÉS CASTAÑO LÓPEZ y GERARDO GÓMEZ desde el abonado telefónico 312-289-2206 mismo que correspondía a la línea telefónica de la señora MARIA LUCENY TORO LONDOÑO y hacia el número 312-820-6559, del cual, el titular era y continúa siendo GUILLERMO ANDRÉS CASTAÑO LÓPEZ.

La llamada descrita en el hecho anterior se realizó desde esta línea telefónica con fundamento en la no contestación de todos los intentos de comunicación efectuados por parte del señor GERARDO GÓMEZ, siendo entonces este el medio idóneo, pues se puede observar en los registros que ambas personas conversaron telefónicamente 36 minutos con 40 segundos el día 08 de mayo de 2019.

En este punto cabe recordar ciertos aspectos a saber:

a. Ante la campaña de acoso y amenazas emprendida por la mamá (ASENED LÓPEZ) de GUILLERMO ANDRÉS para prohibirle a su hijo ejercer sus deberes de COPROPIETARIO, y el lema que no le dejaba hacer nada en sus propiedades privadas y complementada esta perversa campaña con el abogado, quien en los oficios y audiencias se dedica a maltratarlo , condenarlo y asegurarle en forma falsa que Gerardo "es ese señor que destruyó la casa de doña Asened", cabe entonces preguntar: ¿Quién de los dos copropietarios aquí es víctima? ¿Cuál de las dos partes se tipificó como disidente? ¿En qué medida, grado o circunstancia, el señor GUILLERMO ANDRÉS CASTAÑO LÓPEZ se vio afectado por la decisión de modificación del reglamento de propiedad horizontal, específicamente en relación con las propiedades privadas del señor GERARDO GÓMEZ que a la fecha pertenecen a diferentes personas?
b. Se cuestiona a MARIA LUCENY TORO LONDOÑO por ser la testigo de la reunión no presencial y otras situaciones en torno al caso que nos ocupa, afirmándose equivocadamente que dicha funcionaria es subordinada de la Dirección de Núcleo Educativo del municipio de Pensilvania, lo cual no es correcto. Ella, era una funcionaria con nombramiento en PROVISIONALIDAD como AUXILIAR ADMINISTRATIVA, CÓDIGO (407), Grado (18) cargo para el cual tomó posesión mediante Acta número 006 del 04 de enero de 2017 la nómina de la Alcaldía de Pensilvania cuyo jefe era el Secretario de Gobierno y cumplía funciones inherentes a los proyectos educativos del municipio y sistema de información básica educativa; aclarando entonces, que el señor Gerardo Gómez es Director de Núcleo Educativo del municipio de Pensilvania, nombrado en propiedad mediante concurso de méritos desde hace más de 30 años, pertenece a la nómina de la Secretaría de Educación de Caldas y cumple funciones de gestión administrativa, pedagógica, coordinación, supervisión, control, evaluación, y asesoría respecto a las instituciones educativas del municipio.

AL HECHO CUARTO. - Reitero, el demandante continúa lanzando afirmaciones denigrantes en contra de mi prohijado, acusa de la comisión de delitos y además de lo anterior, carece de sustento probatorio; aunado a lo anterior, carece esta jurisdicción para el conocimiento de procesos que cursen con ocasión de la comisión de delitos. Es de anotar, que la calidad de servidor público es independiente a la cotidianidad del señor GERARDO GÓMEZ, por lo que resulta impertinente e irrelevante manifestar por parte del demandante tales situaciones, además, el señor GERARDO GÓMEZ no realizó ninguna utilización delictual, tampoco tiene o ha tenido una subordinada para el desarrollo de sus funciones, pues esta figura nunca ha existido para la jefatura de núcleo del municipio de Pensilvania.

Ahora bien, la calidad de testigo no se ostenta por su puesto, si no, por el contrario, por el conocimiento personal de los hechos objeto de litigio y por tanto es posible afirmar que MARIA LUCENY TORO LONDOÑO conoció directa y personalmente de la reunión extraordinaria no presencial (telefónica) sucedida entre GERARDO GÓMEZ y GUILLERMO ANDRÉS CASTAÑO LÓPEZ.

Además, el hecho de corregir un error en la fecha o en el día, no da cuenta de ningún hecho fraudulento, pues se trató de un error mecanográfico que nada tiene que ver con aceptar fraudulencias en los documentos suscritos.

Por último, afirma el apoderado del demandante que el señor CASTAÑO LÓPEZ nunca se dio cuenta de que lo conversado durante 37 minutos vía telefónica, se trataba de una reunión extraordinaria de asamblea de copropietarios; de lo anterior resulta propio afirmar ¿de qué hablaron entonces durante 37 min2utos? ¿será que el señor GUILLERMO ANDRÉS CASTAÑO LÓPEZ y GERARDO GÓMEZ tenían otro tema aparte de su copropiedad para sostener una conversación tan extensa?

Asimismo, dejando a un lado lo afirmado sobre el sitio desde el cual GERARDO GÓMEZ llamó a GUILLERMO ANDRÉS, no debemos desviar la atención en que el mismo demandante reconoce que sostuvo una reunión por más de 36 minutos con el señor GERARDO GÓMEZ donde claramente el único tema que se trató fue la realización de la asamblea extraordinaria de copropietarios.

Es menester advertir en este punto, que existió la reunión y se consumó por medio tecnológico como lo es la llamada telefónica al abonado celular del señor CASTAÑO LÓPEZ, y el pantallazo de aquella conversación como evidencia. Llamada telefónica que se extendió por más de 36 minutos, donde con anterioridad se fundamentó el tipo de comportamiento del señor GUILLERMO ANDRÉS, explicando cómo la mamá no le permitía nada con el señor GERARDO GÓMEZ, por lo tanto, se le informó el derecho superior del coeficiente de propiedad horizontal para la toma de decisión.

AL HECHO QUINTO. - El presente hecho contiene demasiadas afirmaciones falsas teniendo en cuenta que el señor GERARDO GÓMEZ no ha actuado ni actúa de forma ilegal, mucho menos le ha ocultado ninguna información al señor CASTAÑO LÓPEZ, además, se jacta el apoderado de afirmar que no se cumplen con los requisitos ad substantiam actus, sin embargo, tal afirmación sólo se queda en la denominación, pues esto carece de la relación de los requisitos que supuestamente pregona el demandante.

En este punto se recuerda que el señor GUILLERMO ANDRÉS nunca solicitó copia del acta, aún con el conocimiento de su existencia, pues se dedicó fue a condenar y atacar al señor GERARDO. Así mismo, al señor GUILLERMO ANDRÉS nunca le interesó reunirse con el otro copropietario. No hay nada que ocultar, máxime una escritura pública, documento que goza de público y se encuentra revestido de legalidad y cuya consumación requirió del cumplimiento de parámetros previos que se encontraban cumplidos.

AL HECHO SEXTO. - No es claro el demandante respecto de qué acta se cumplió requisito de procedibilidad para qué proceso, es importante anotar que, a pesar de existir un escrito, en una audiencia o acta de conciliación, lo único que tendrá validez jurídica será lo contenido en el acta, puesto que lo demás relatado o comunicado por medio de la audiencia gozará de confidencialidad.
En cuanto a la audiencia de conciliación en la Notaría de Manzanares el oficio de respuesta de no aceptación de lo solicitado por la otra parte demandante se resume en

el PODER DEL COEFICIENTE DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA LA TOMA DE DECISIONES EN LAS REUNIONES DE COPROPIETARIOS y a la vez lo expresado allí, se hace con base al contexto de este caso, donde persiste un acoso y un bloqueo para ejercer los derechos y deberes a los copropietarios por la parte demandante. Las apreciaciones que allí se hacen son subjetividades.

AL HECHO SÉPTIMO. - Resulta incomprensible el salto que realiza el apoderado del demandante al afirmar una situación que nada tiene que ver con el presente trámite, por tanto, me abstengo de pronunciarme frente a la constancia o no de los hechos relatados.

El señor GUILLERMO ANDRÉS se tipificó como DISIDENTE para la época y contexto referenciado en la presente contestación de la demanda, lo anterior por la negativa de no cumplimiento de sus deberes como copropietario y no asistencia para las reuniones convocadas, máxime, si se tiene en cuenta que sólo son dos los copropietarios. Todo esto, en el marco de la persecución y bloqueo emprendido por GUILLERMO ANDRÉS y su madre.

FRENTE A LAS PRETENSIONES.

PRIMERA. - Me opongo a la pretensión incoada teniendo en cuenta que, a la fecha de la presentación de la demanda, la acción para impugnar acta de asamblea (no junta) de copropietarios caducó, por consiguiente, debe usted señora juez negarse a conceder la pretensión y por consiguiente negar las subsiguientes que solicite el demandante.

SEGUNDA. - Me opongo a la pretensión incoada teniendo en cuenta que la nulidad de una escritura pública no es un acto que pueda efectuarse por medio de la presente acción y por consiguiente el demandante debe acudir a la acción pertinente para tal fin. Es entonces señor juez que debe negar la presente pretensión.

TERCERA. - Teniendo en cuenta lo anterior, me opongo a que se condene en costas a mi prohijado, por el contrario, solicito que se condene al demandante en costas y agencias en derecho en caso de resultar perdedor de la presente Litis.

CUARTA. - Que se dicte sentencia anticipada dentro del presente proceso por encontrarse probada y demostrada la caducidad de la acción.

EXCEPCIONES DE MÉRITO.

- **CADUCIDAD DE LA ACCIÓN.**

Es menester iniciar el argumento de la presente excepción haciendo alusión al artículo 382 de la ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso). Se trae a colación la anterior norma dado que la misma establece que la demanda de impugnación de actos o asambleas deberá proponerse dentro de los dos meses siguientes a la fecha del acto respectivo. Es entonces que al referirnos al tenor exclusivo de la norma, y revisando el

acto que pretende ser impugnado por el demandante, tenemos que dicho acto nació a la vida jurídica el 09 de mayo de 2019; ahora bien, revisando la fecha de presentación de la demanda, es evidenciable que la misma se propuso el 12 de febrero de 2020, es decir, nueve meses después de la celebración del acto, por lo que a juicio del suscrito, este proceso no debe prosperar y el señor juez deberá desestimar y concluir el proceso que nos reúne.

- **INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES**

Aludimos a la presente excepción establecida en el numeral 5 del artículo 100 de la ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), basado en los siguientes aspectos:

1. El demandante no es claro frente a las pretensiones que solicita en su escrito de demanda, puesto que indebidamente acumula pretensiones abiertamente contrarias, al requerir que se declare la nulidad de un acto privado como lo es el acta de asamblea de copropietarios y asimismo la nulidad de un acto público como lo es la escritura pública número 227 del 05 de julio de 2019.

2. El demandante en la relación de sus hechos no los determina en debida forma, tampoco los clasifica uno a uno según las circunstancias de tiempo, modo y lugar, y además no se encuentran debidamente numerados puesto que realiza más de una afirmación por cada hecho que presenta en el escrito de la demanda, hecho que se puede evidenciar en el hecho segundo del escrito de la demanda que al tenor literal manifestaron:

> "El mencionado reglamento fue modificado de forma fraudulenta y silenciosamente mediante Escritura Pública número 227 del 05 de julio de 2019, registrada el 08 de julio de 2019 en la Oficina de Instrumentos Públicos de Pensilvania, Caldas en los folios de matrícula inmobiliaria números 114-12630, 114-12631 y 114-12632; el primero de ellos contentivo del historial del inmueble de mi prohijado.
> Se han violado flagrantemente por parte de GERARDO GÓMEZ nada menos que la ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal, al haber sido reformado por él unilateral y arbitrariamente como veremos.
> Es increíble que en el Acta respectiva cínicamente el señor GERARDO GÓMEZ aluda al artículo 42 de la norma en cita y a su parágrafo sobre reuniones no presenciales, en el cual claramente se habla del "PARÁGRAFO. Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, **así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios".** Subraya y negrilla fuera del texto.
> Tampoco se observa por ningún lado que el Revisor Fiscal de la copropiedad hubiera dado fe de nada, ni de comunicación a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo como lo dicen la misma norma en cita y la jurisprudencia, y es entonces donde se torna increíble que ni en la Secretaría de Planeación, ni en la Notaría ni en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pensilvania hubieran exigido y verificado la existencia de las pruebas inequívocas para la validez de la reunión no presencial tal y como lo prescribe la norma"

Del texto anterior podemos colegir lo siguiente:

En primer lugar, es factible afirmar que el hecho segundo de la demanda, el cual se relaciona en el anterior texto, no cumple con la **DETERMINACIÓN, CLASIFICACIÓN Y ENUMERACIÓN** que establece el código general del proceso en su artículo 82. Tan mal determinado está el presente hecho que, si acudimos al significado establecido por la Real Academia de la Lengua Española, se predica que de la palabra **DETERMINADO** se puede concluir que es "Alguno en particular"; sin embargo, al revisar el escrito del hecho segundo de la demanda, se advierte que no existe en ningún sentido una afirmación en particular, pues el demandante se dedica en prosa a exponer muchos temas que a todas luces contravienen lo requerido en el numeral 5 del artículo 82 de la ley 1564 de 2012.

Ahora bien, al referirnos a la **CLASIFICACIÓN** de los hechos, el diccionario de la Real Academia de la Lengua Española establece que la palabra clasificar significa "ordenar o disponer por clases algo". Del anterior significado podemos predicar que del hecho segundo del escrito de la demanda y de los subsiguientes no existe clasificación u orden, pues el demandante incluye cuatro párrafos de diferentes hechos que hacen parte integral hecho segundo.

Habida cuenta de la **ENUMERACIÓN** que exige la normativa, tenemos que la Real Academia de la Lengua Española define esta palabra como la acción y efecto de enumerar, así como también lo define como una enunciación rápida y animada de varias ideas o de distintas partes de un concepto o pensamiento general. Visto lo expresado por la RAE tenemos que dentro del hecho segundo se encuentran varias ideas o pensamientos de la parte demandante que, apreciado desde el rigor literal de la norma, podemos afirmar que no ostenta una debida enumeración, pues cada hecho enumerado contiene más de un hecho, por lo que mal hizo el demandante al pretender la enumeración de sus hechos jurídicamente relevantes.

PRUEBAS

- Solicito amablemente sean decretadas como pruebas las siguientes:

INTERROGATORIO DE PARTE.

- Solicito amablemente señor juez el interrogatorio de parte al señor GUILLERMO ANDRÉS CASTAÑO LÓPEZ, que declarará sobre las circunstancias de tiempo, modo y lugar que dieron origen a la presente.

DOCUMENTALES.

- Oficio dirigido por parte del Registrador de Instrumentos Públicos del municipio de Pensilvania y dirigida al banco DAVIVIENDA con fecha del 04 de febrero de 2019, documento por medio del cual solicitaba autorización a DAVIVIENDA para cancelar la propiedad horizontal de la cual hacen parte el demandante y demandados.

- Oficio suscrito por el señor GUILLERMO ANDRÉS CASTAÑO LÓPEZ con fecha del 31 de enero de 2019, dirigido al gerente del banco DAVIVIENDA y cuya finalidad fue la de solicitar la autorización para cancelar el reglamento de la propiedad horizontal que cobija a las partes.

- Respuesta del banco DAVIVIENDA y dirigido al señor GUILLERMO ANDRÉS CASTAÑO LÓPEZ con fecha del 15 de marzo, mismo por medio del cual el banco le informa al señor GUILLERMO ANDRÉS que no es posible acceder a su solicitud.

- Certificación del municipio de Pensilvania en relación con el tipo de contratación que cobija a la señora MARIA LUCENY TORO LONDOÑO frente al municipio de Pensilvania, con fecha de expedición del 12 de noviembre de 2018 y suscrito por la Secretaría General, Gobierno, Contratación y TIC del municipio de Pensilvania.

NOTIFICACIONES.

La dirección de notificaciones será la carrera 23 # 63-15 OF 802 Edificio El Castillo, en la ciudad de Manizales, al teléfono celular número 321-993-1286, correos electrónicos asesoriasjuridicashs@gmail.com y aprioriabogados@gmail.com.

Del señor Juez,

JUAN JACOBO HERNÁNDEZ TORO.
C.C. 1.054.996.664 de Chinchiná
T.P. 303.700 del C.S de la J.