

Cartagena de Indias D.C. y T., Noviembre de 2021.

000353

Señor

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA

La ciudad

Ref:

RADICACION: 119-2019

PROCESO: DEMANDA ACUMULADA - IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA

DEMANDANTE: JAIRO INFANTE MARQUEZ

DEMANDADO: EDIFICIO LAS TRES CARABELAS

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MÉRITO

JUAN CARLOS RAMOS SANTAMARIA, mayor de edad, domiciliado y residenciado en esta ciudad, abogado en ejercicio, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en mi calidad de apoderado de la **COPROPIEDAD EDIFICIO LAS TRES CARABELAS**, de acuerdo a poder otorgado en legal forma; acudo mediante el presente escrito en el término de ley y la oportunidad procesal pertinente, con el propósito de esbozar ante su despacho el escrito de **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA** de la referencia y **PROPONER LAS RESPECTIVAS EXCEPCIONES DE MÉRITO** que servirán como medio de defensa contra las pretensiones de la parte demandante, con el siguiente esquema:

1. **PRONUNCIAMIENTO EXPRESO Y CONCRETO SOBRE EL ACÁPITE DE LOS "HECHOS".**
2. **PRONUNCIAMIENTO EXPRESO Y CONCRETO SOBRE EL ACÁPITE DE LAS "PRETENSIONES".**
3. **PRONUNCIAMIENTO EXPRESO Y CONCRETO SOBRE EL ACÁPITE DENOMINADO "ARGUMENTOS DE SUSTENTACIÓN PARA LA IMPUGNACION DE LAS DECISIONES DE LA ASAMBLEA"**
4. **ARGUMENTOS DE DEFENSA Y EXCEPCIONES DE MERITO.**
5. **SOBRE LAS PRUEBAS QUE FUERAN PRESENTADAS Y SOLICITADAS CON LA DEMANDA**
6. **SOLICITUD DE PRUEBAS Y ANEXOS.**

7. PETICIONES.

1. PRONUNCIAMIENTO EXPRESO Y CONCRETO SOBRE EL ACÁPITE DE LOS

Frente a los hechos expuestos nos expresamos así:

PRIMERO: Es cierto de acuerdo al documento anotado y lo que reposa en el.

SEGUNDO: Es cierto.

TERCERO: Es cierto. Sobre decisiones tomadas por la mayoría, debemos entender que la ley 675 de 2001 establece un sistema de votación para la toma de decisiones, el cual debe ser respetado, como en todo sistema democrático.

CUARTO: Esto no constituye un hecho, es una prescripción legal.

QUINTO: Nos atenemos a lo que resulte probado dentro del proceso.

SEXTO: La apoderada de la parte demandante, contrario a la técnica jurídica vincula en un solo hecho, varios hechos, lo que al momento de contestarlo puede generar confusiones, se contestara así:

- a. Sobre que las decisiones señaladas y que fueron votadas en la asamblea ordinaria de copropietarios, en segunda convocatoria, es falso que son inválidas y la parte actora con fundamento en el artículo 167 del Código General del proceso deberá demostrar sus afirmaciones.
- b. Sobre que no se verificó en cada caso en particular cuál era el quórum presencial existente antes de dar inicio a la votación, ni en el acta se estableció esta situación, es parcialmente cierto, pues señala el artículo 47 de la ley 675 de 2001, que las actas de la asamblea de copropietarios deben contener lo siguiente:
 - La indicación si es una asamblea ordinaria o extraordinaria.
 - La forma de la convocatoria.

- El orden del día.
- El nombre y calidad de los asistentes (copropietario, representante o apoderado), su unidad privada y su respectivo coeficiente
- Los votos emitidos en cada caso o decisión sometida a votación.

Ahora bien, analizada el acta impugnada, contiene todo lo que la norma señala, pero no encontramos en la norma que se deba verificar el quórum presencial existente antes de dar inicio a cada una de las votaciones o decisiones que se pretendan adoptar, ahora bien, la verificación del quórum es obligatoria para que comience la asamblea y pueda sesionar, pero en la segunda convocatoria no aplica el quórum general para que pueda sesionar la asamblea, pudiendo sesionar con cualquier número de copropietarios presentes, así sean 3, y las decisiones serán válidas, quedando los demás copropietarios obligados por las decisiones tomadas en esas circunstancias, pero aun así las decisiones adoptadas no son invalidas.

También es cierto que para consignar los votos correspondientes a los coeficientes, la mecánica de esa asamblea en particular fue preguntar de acuerdo a cada una de las decisiones, de manera individual a cada uno de los presentes cual era su posición frente a la decisión, lo que indica que si se estaba verificando uno a uno quienes se encontraban presentes para la toma de la decisión, así fue que se obtuvo la sumatoria de los coeficientes para la toma de cada una de las decisiones adoptadas.

SÉPTIMO: Es cierto.

3. PRONUNCIAMIENTO EXPRESO Y CONCRETO SOBRE EL ACÁPITE DE LAS “PRETENSIONES”.

Nos oponemos a cada una de las pretensiones que fueron presentadas y se responden individualmente de la siguiente forma:

PRIMERA: Nos oponemos a esta pretensión como quiera que en el transcurso del proceso lograremos demostrar que la asamblea general ordinaria de copropietarios de Las Tres Carabelas, de segunda convocatoria de fecha 9 de marzo de 2019 es ajustada a derecho en todas sus decisiones.

SEGUNDA: Por ser consecuencia de la primera no esta llamada a prosperar.

4. PRONUNCIAMIENTO EXPRESO Y CONCRETO SOBRE EL ACÁPITE DENOMINADO “ARGUMENTOS DE SUSTENTACIÓN PARA LA IMPUGNACIÓN DE LAS DECISIONES DE LA ASAMBLEA Y NORMALES VULNERADAS”

Los argumentos de la parte demandante se resumen así:

- a. Algunos poderes presentan irregularidades y por tal razón no son válidos para determinar el quórum que se indica en el acta de asamblea.
- b. Inexistencia de algunos poderes para representar algunas unidades privadas, quienes aparece registrada su asistencia y votación en las decisiones de la asamblea.
- c. Falta de verificación de quórum presencial existente antes de dar inicio a cada una de las decisiones tomadas.

Frente a estos argumentos de sustentación debemos afirmar que la forma en la cual se encuentran expuestos no son el vil reflejo de la realidad fáctica, ni jurídica, que lo único que pretenden es inducir al despacho al error, mas aún expresan que las actuaciones de la copropiedad y los asambleístas (copropietarios) realizan actuaciones de carácter ilegal, pues al votar sus decisiones están ratificado actividades no legales, lo que indica la transgresión de normas jurídicas penales, poniendo en entre dicho a la copropiedad las tres carabelas, a cada uno de los copropietarios que dieron su voto afirmativo a las decisiones tomadas, al consejo de administración y al mismo administrador, situación que no es cierta, como se demostrara en el desarrollo de este proceso.

Resolveremos cada uno de los puntos antes indicado en las excepciones de mérito que pasamos a presentar.

5. ARGUMENTOS DE DEFENSA Y EXCEPCIONES DE MÉRITO.

Los siguientes argumentos son el medio de defensa y reflejan la realidad de fáctica y jurídica de la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS del Edificio las Tres Carabelas, en segunda convocatoria de fecha 9 de marzo de 2019 y que es materia de esta impugnación:

a. CUMPLIMIENTO LEGAL DE LOS PODERES APORTADOS POR LOS COPROPIETARIOS PARA LA ASISTENCIA A LA ASAMBLEA

Como quiera que la parte demandante ataca de irregularidades a algunos de los poderes presentados para la asamblea de copropietarios y por tal razón no son válidos para determinar el quórum que se indica en el acta de asamblea, entraremos a referirnos a los mencionados así:

a.1. Sobre el que se otorgó para representar al inmueble A9, propietario ACONTAP LTDA, el poder fue otorgado por el representante legal de la sociedad ACONTAP LTDA, identificada con Nit No. 8001671172-0, representada legalmente por el señor IVÁN F. MARTÍNEZ GONZALEZ, identificado con el número de cédula 73.081.066, tal como reposa en el certificado de existencia y representación legal que se anexa a esta contestación, situación que fuera corroborada por la revisoría fiscal.

a.2. Sobre el que se otorgó para representar al inmueble 18-1A, propietario ARIANA LTDA GEOLOGOS CONSULTORES, el poder fue otorgado por el representante legal de la sociedad ARIANA LTDA GEOLOGOS CONSULTORES, identificada con Nit No. 800204178-0, representada legalmente por el señor JOSÉ LEONARDO DÍAZ POVEDA, identificado con el número de cédula 79274904, tal como reposa en el certificado de existencia y representación legal que se anexa a esta contestación, situación que fuera corroborada por la revisoría fiscal.

a.3. Sobre el que se otorgó para representar al inmueble 14-2C, propietario INVERSIONES VILLA MONICA SA, el poder fue otorgado por el representante legal de la sociedad INVERSIONES VILLA MONICA SA, identificada con Nit No. 900069275-0, representada legalmente por el señor YESID MONTAÑA HERNANDEZ, identificado con el número de cédula 14214500, tal como reposa en el certificado de existencia y representación legal que se anexa a esta contestación, situación que fuera corroborada por la revisoría fiscal.

a.4. Sobre el que se otorgó a la señora MARIA CLARA MESA ZULETA por parte de la señora MIRYAM BOTERO MACIAS propietaria de los apartamentos 6-1B, A-16, A-17 Y locker 18, es cierto el error acá consignado para lo cual haremos un análisis de la influencia o no de ese poder de cara a las decisiones que

fueron adoptadas. De acuerdo a las unidades privadas que representan los apartamentos 6-1B, A-16, A-17 Y locker 18, sus respectivos coeficientes son:

APARTAMENTO	COEFICIENTE
6-1B	0,4693
A-16	0,38
A-17	0,2901
locker 18	0,0191
TOTAL	1,1585

Votación de aprobación del balance general y estados de resultado a 31 de diciembre de 2018, fue de 50,6584 de los presentes con votación favorable, si a esto le restamos el 1,1585 del poder que fuera anulado por no cumplimiento del reglamento, el valor total del coeficiente no influye en la toma de la decisión.

Votación de Eleccion del revisor fiscal y sus honorarios, fue por unanimidad de los presentes 60,3705% del coeficiente de participación, si a esto le restamos el 1,1585 del poder que fuera anulado por no cumplimiento del reglamento, de la misma manera, el valor total del coeficiente no influye en la toma de la decisión.

Votación de aprobación para que la administración de la oficina de encargos continúe en cabeza de la administración del edificio las tres carabelas, fue por 40,54%, si a esto le restamos el 1,1585 del poder que fuera anulado por no cumplimiento del reglamento, de la misma manera el valor total del coeficiente no influye en la toma de la decisión.

Lo que deseo indicar es que si verificamos de cara a cada una de las decisiones adoptadas de manera favorable en el acta de asamblea materia de este proceso, lograremos llegar a la conclusión que ese poder en particular no influyo en ninguna de las decisiones que fueran adoptadas, por lo que no podríamos afirmar que ese poder en particular hará invalida el acta y las decisiones que en ella fueron adoptadas, mas no olvidemos que el acta fue producto de segundo convocatoria, con lo cual incluso con presencia de 3 propietarios se podría desarrollar.

a.5. Sobre el que se otorgó para representar al inmueble 6-2C y GARAJE 29, que fuera otorgado al señor BLAS RETOMOSO INSIGNARES, sin embargo el poder aparece aceptado por el señor CARLOS PELAEZ ESTRADA, al momento

de ser recepcionado el poder por parte de la revisoría fiscal, se llamó al propietario de la unidad inmobiliaria a la señora FARIDES HUERTAS DE RIOS, se le comunicó sobre la inconsistencia y vía telefónica ratificó a la revisoría fiscal que el poder sería otorgado al señor CARLOS PELAEZ.

a.6. Sobre el que se otorgó por parte del señor DOMINGO RUBIES ALEMAN, identificado con cédula No. 79788025, el cual fue otorgado al señor NELSON CORREA PUPO, las unidades fueron identificadas en la parte posterior del poder, por motivos de espacios pues el formato que se utiliza no tiene suficiente espacio para colocar mas de una unidad, situación que fuera corroborada por la revisoría fiscal.

De acuerdo a lo demostrado, se puede evidenciar que los poderes fueron otorgados en legal forma y que no presentan la tal irregularidad que se resalta, adicional a esto debemos indicar que el procedimiento de recepción y verificación de estos poderes es realizado por parte de la revisoría fiscal de la copropiedad Las Tres Carabelas, que al momento de realizar su respectiva labor nada impide que se pueda subsanar el error que se presente, que los propietarios de la unidad inmobiliaria que hubiesen otorgado por error involuntario un poder con alguna anomalía puedan corregirlo vía telefónica o cualquier otro medio idóneo, lo que no hace que esta actuación sea de manera algo ilegal, y que tal labor pueda hacerla la revisoría fiscal dentro de su labor de control y verificación, pues el objetivo y finalidad de estas reuniones ordinarias de asambleas es la asistencia de los copropietarios, más no la exclusión de ellos a su derecho real de conocer el estado de la copropiedad y poder de decidir sobre su rumbo.

b. EXISTENCIA DE TODOS LOS PODERES DE LAS UNIDADES PRIVADAS QUE FUERAN ASISTENTES, QUE SE REGISTRO SU ASISTENCIA Y VOTACIÓN EN LAS DECISIONES DE LA ASAMBLEA.

Sobre el particular debemos indicar que los poderes de los cuales se manifiesta su inexistencia para representar algunas unidades privadas, que aparece registrada su asistencia y votación en las decisiones de la asamblea es falso pues los mencionados existen y se anexan como pruebas documentales, así:

GARAJE 12: Propietario LAUREANO DE JESUS VELAZQUEZ PIMIENTA, identificado con número de cédula 8314226, propietaria también de la unidad privada 13-1C.

GARAJE 7: Propietaria MARÍA ISABEL ANDRADE DE PALACIO, identificada con número de cédula 20.271.604, propietaria también de la unidad privada 15-1B

GARAJE 32: Propietario ARIANA LTDA GEOLOGOS CONSULTORES, el poder fue otorgado por el representante legal de la sociedad ARIANA LTDA GEOLOGOS CONSULTORES, identificada con Nit No. 800204178-0, representada legalmente por el señor JOSÉ LEONARDO DÍAZ POVEDA, identificado con el número de cédula 79274904, tal como reposa en el certificado de existencia y representación legal que se anexa a esta contestación, situación que fuera corroborada por la revisoría fiscal, folio de matrícula inmobiliaria No. 060-11032.

APARTAMENTO 21-2B: Propietario ENRICO GESSI, identificado con pasaporte No. D465174 y matrícula Inmobiliaria No. 060-.

APARTAMENTO 2A-01: Propietarios RODRIGO ARTURO BONETT PALENCIA, identificado con número de cédula 73151969; IVON DEL ROSARIO BONETT PALENCIA, identificado con número de cédula 51618107; e IGOR IVAN BONETT PALENCIA, identificado con número de cédula 79234578 y folio de matrícula No. 060-119480, correspondiente al apartamento 2A-01

APARTAMENTO 5-2C: IVON DEL ROSARIO BONETT PALENCIA, identificado con número de cédula 51618107 Original del poder otorgado por IVON DEL ROSARIO BONETT PALENCIA, identificado con número de cédula 51618107, propietario del apartamento 5-2C, folio de matrícula No. 060-8422, correspondiente al apartamento 5-2C.

APARTAMENTO 12-1C: Propietarios RODRIGO ARTURO BONETT PALENCIA, identificado con número de cédula 73151969, propietario del apartamento 12-1C, folio de matrícula No. 060-22755, correspondiente al apartamento 12-1C.

APARTAMENTO 24-2C: Propietario JAIME ALBERTO SALDIVAR, identificado con número de cédula 470798008.

Por lo anteriormente señalado es falso que los antes referenciados no existieron, fueron revisados en su momento por la revisoria fiscal y por lo tanto anexos al acta de asamblea.

Por lo tanto esta excepción esta llamada a prosperar.

c. NO OBLIGATORIEDAD DE VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM PRESENCIAL PARA PARA LA VOTACION DE CADA UNA DE LAS DECISIONES DE LA ASAMBLEA DE SEGUNDA CONVOCATORIA.

Frente a la particular hipótesis de la demandante, por la cual el acta de asamblea es inválida, es por que afirma que la ley 675 del 2001 obliga a que en cada una de las decisiones se debió antes de iniciar la votación correspondiente verificar el quórum presencial, hipótesis que no es cierta, tal como lo expresamos en numeral quinto de la contestación de la demanda señala el artículo 47 de la ley 675 de 2001, que las actas de la asamblea de copropietarios deben contener lo siguiente:

- La indicación si es una asamblea ordinaria o extraordinaria.
- La forma de la convocatoria.
- El orden del día.
- El nombre y calidad de los asistentes (copropietario, representante o apoderado), su unidad privada y su respectivo coeficiente
- Los votos emitidos en cada caso o decisión sometida a votación.

Del artículo y de la ley en general, no se desprende tal situación que plantea la togada de la demandante, incluso lo que se resalta es:

- Los votos emitidos en cada caso o decisión sometida a votación.

Por lo que la obligatoriedad es registrar los votos emitidos en cada caso, la obligatoriedad de verificación del quórum presencial es importante para el inicio de la asamblea, y mas siendo la primera convocatoria de la asamblea ordinaria, pues en concordancia con el artículo 45 de la ley 675 del 2001, 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. Ahora bien esta situación de acuerdo a la misma norma no aplica para 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 norma es clara al exceptuar las reuniones de segunda convocatoria, como la que se llevo a cabo, pues pudiendo sesionar con cualquier número de copropietarios presentes, así sean 3, y las decisiones serán válidas, quedando los demás copropietarios obligados por las decisiones tomadas en esas circunstancias, pero aun así las decisiones adoptadas no son inválidas.

Sin embargo es de resaltar que de acuerdo al desarrollo de la asamblea, el quórum presencial si es verificado, pues al momento de realizar las votaciones se iba preguntando, copropietario por copropietario cual era su decisión para contabilizar su coeficiente dentro de la votación, situación que puede ser corroborada por la grabación oficial que se hizo de la mencionada asamblea.

Por lo anteriormente explicado yerra la apoderada de la parte demandante y por el contrario pretende inducir en error al despacho, pues no era necesario anotar antes de la votación de la de aprobación del balance general y estados de resultado a 31 de diciembre de 2018, cual era el quórum presencial antes de iniciar, pero si es obligatoria anotar los votos emitidos, tal como se hizo; de la misma manera para la votación de Elección del revisor fiscal y sus honorarios, se anotó los votos emitidos; así pasó también para votación de aprobación para que la administración de la oficina de encargos continúe en cabeza de la administración del edificio Las Tres Carabelas.

d. LEGALIDAD DE LAS ACTUACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN Y DE LAS DECISIONES TOMADAS EN LA ASAMBLEA ORDINARIA DE SEGUNDA CONVOCATORIA.

Cuestiona la apoderada de la parte demanda la legalidad de las actuaciones de la administración y de las decisiones tomadas por la asamblea en dos puntos:

d.1. Que los estados financieros no se ajustan a la realidad económica de la copropiedad, para lo cual se anexa un concepto técnico, sobre el particular hay que hacer varias precisiones.

Los estados financieros de la copropiedad son elaborados por la sociedad ASESORIA CONTABLE DEL CARIBE SAS – ACONTIS, identificada con Nit No. 900.162.9028, representada legalmente por el señor Guido Presutti Berrio, empresa con amplia experiencia en la ciudad de Cartagena y quien de acuerdo a su conocimiento ha realizado una excelente labor para la copropiedad, que sobre el particular será llamado como testigo para que deponga sobre los estados financieros de la copropiedad y desmienta lo que acá se señala.

Ahora bien, sobre el concepto anotado debemos tener claro de como esta siendo presentada como prueba documental a este proceso, si como documento escrito o como peritaje, pues de allí dependerá la forma en la cual deberemos controvertir la prueba, situación que no es clara.

d.2. Que la copropiedad y su administración realiza actividades en contravía de la naturaleza legal de la copropiedad del Edificio Las Tres Carabelas.

De toda esta acción y lo que anota la apoderada de la parte demandante, solo se evidencia que el demandante no comparte las decisiones de la mayoría de los copropietarios de la copropiedad Edificio Las Tres Carabelas, situación que es completamente valida en una sociedad democrática como la nuestra, pero no por eso las decisiones de otros son erradas o en este caso como se ha pretendido manifestar durante toda la demanda, ilegales.

En esta acción se debate la formalidad o no del acta de asamblea, sin embargo, el demandante aprovecha para manifestar sus apreciaciones y disconformidad sobre las decisiones adoptadas por la mayoría de los copropietarios del edificio Las Tres Carabelas, tratando de delinquentes a los demás copropietarios por no compartir sus criterios, pues durante la demanda se menciona mucho las palabras “ilegalidad de las decisiones” y la “ilegalidad de las actuaciones de la administración”.

Ahora bien, la ley 675 de 2001, sobre la realización de actividades comerciales de las copropiedades menciona:

Artículo 1. Objeto. La presente ley regula la forma especial de dominio, denominado propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes

*privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la **función social de la propiedad**.*

Artículo 2o. orientadores de la presente ley: Principios orientadores de la ley. Son principios

*2. Convivencia pacífica y solidaridad social. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y **solidaridad social entre los copropietarios o tenedores**.*

4. Libre iniciativa empresarial. Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, así como los integrantes de los órganos de administración correspondientes, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común.

Artículo 3°. Definiciones. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

***Edificio o conjunto de uso residencial:** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.*

***Edificio o conjunto de uso comercial:** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.*

***Edificio o conjunto de uso mixto:** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.*

*ARTÍCULO 32. Objeto de la persona jurídica. Reglamentado por el Decreto Nacional 1060 de 2009. La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, **manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal**.*

ARTÍCULO 33.

Naturaleza y características. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.

*PARÁGRAFO. **La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona***

ARTÍCULO 34.

Recursos patrimoniales la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses,

fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a los recursos patrimoniales de la cualquier título para el cumplimiento de su objeto.”

Las decisiones adoptadas por los copropietarios en la asamblea materia de esta acción han sido legítimas, las actuaciones de los copropietarios y de la administración son ajustadas a la legalidad, ahora bien, que el demandante no las comparta esta en todo su derecho, pero no por esto no gozan de legalidad.

6. SOBRE LAS PRUEBAS QUE FUERAN PRESENTADAS Y SOLICITADAS CON LA DEMANDA

Sobre el Concepto Pericial.

Aporta la demandante un denominado concepto técnico, suscrito por el señor German David López Paredes, sin embargo, sobre el particular aparecen ciertas dudas para el suscrito:

1. ¿Es aportada como prueba pericial?
2. ¿Es aportada como prueba documental?
3. ¿Es aporta como prueba testimonial?

Para darle respuesta a estas preguntas debemos conocer primero el marco normativo de cada una de estas:

ARTÍCULO 226. PROCEDENCIA. La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.

Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial. Todo dictamen se rendirá por un perito.

No serán admisibles los dictámenes periciales que versen sobre puntos de derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos [177](#) y [179](#) para la prueba de la ley y de la costumbre extranjera. Sin embargo, las partes podrán asesorarse de abogados, cuyos conceptos serán tenidos en cuenta por el juez como alegaciones de ellas.

El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.

Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.

El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:

- 1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.*
- 2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.*
- 3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.*
- 4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.*
- 5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.*
- 6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.*
- 7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo [50](#), en lo pertinente.*
- 8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.*
- 9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.*
- 10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.*



ARTÍCULO 228. CONTRADICCIÓN DEL DICTAMEN. La parte contra la cual se aduzca un dictamen pericial podrá solicitar la comparecencia del perito a la audiencia, aportar otro o realizar ambas actuaciones. Estas deberán realizarse dentro del término de traslado del escrito con el cual haya sido aportado o, en su defecto, dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación de la providencia que lo ponga en conocimiento. En virtud de la anterior solicitud, o si el juez lo considera necesario, citará al perito a la respectiva audiencia, en la cual el juez y las partes podrán interrogarlo bajo juramento acerca de su idoneidad e imparcialidad y sobre el contenido del dictamen. La contraparte de quien haya aportado el dictamen podrá formular preguntas asertivas e insinuentes. Las partes tendrán derecho, si lo consideran necesario, a interrogar nuevamente al perito, en el orden establecido para el testimonio. Si el perito citado no asiste a la audiencia, el dictamen no tendrá valor.

Si se excusa al perito, antes de su intervención en la audiencia, por fuerza mayor o caso fortuito, el juez recaudará las demás pruebas y suspenderá la audiencia para continuarla en nueva fecha y hora que señalará antes de cerrarla, en la cual se interrogará al experto y se surtirán las etapas del proceso pendientes. El perito solo podrá excusarse una vez.

Las justificaciones que por las mismas causas sean presentadas dentro de los tres (3) días siguientes a la audiencia, solo autorizan el decreto de la prueba en segunda instancia, si ya se hubiere proferido sentencia. Si el proceso fuera de única instancia, se fijará por una sola vez nueva fecha y hora para realizar el interrogatorio del perito.

En ningún caso habrá lugar a trámite especial de objeción del dictamen por error grave.

PARÁGRAFO. En los procesos de filiación, interdicción por discapacidad mental absoluta e inhabilitación por discapacidad mental relativa, el dictamen podrá rendirse por escrito.

En estos casos, se correrá traslado del dictamen por tres (3) días, término dentro del cual se podrá solicitar la aclaración, complementación o la práctica de uno nuevo, a costa del interesado, mediante solicitud debidamente motivada. Si se pide un nuevo dictamen deberán precisarse los errores que se estiman presentes en el primer dictamen.

ARTÍCULO 235. IMPARCIALIDAD DEL PERITO. El perito desempeñará su labor con objetividad e imparcialidad, y deberá tener en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes.

Las partes se abstendrán de aportar dictámenes rendidos por personas en quienes concurre alguna de las causales de recusación establecidas

para los jueces. La misma regla deberá observar el juez cuando deba designar perito.

El juez apreciará el cumplimiento de ese deber de acuerdo con las reglas de la sana crítica, pudiendo incluso negarle efectos al dictamen cuando existan circunstancias que afecten gravemente su credibilidad.

En la audiencia las partes y el juez podrán interrogar al perito sobre las circunstancias o razones que puedan comprometer su imparcialidad.

PARÁGRAFO. No se entenderá que el perito designado por la parte tiene interés directo o indirecto en el proceso por el solo hecho de recibir una retribución proporcional por la elaboración del dictamen. Sin embargo, se prohíbe pactar cualquier remuneración que penda del resultado del litigio.”

Note usted su señoría que como prueba pericial NO cumple con los requisitos mínimos exigidos por las normas antes aportadas. Lo que impide para el suscrito ejercer la debida contradicción que se pueda.

Sobre el documento como declaración de terceros, así:

“ARTÍCULO 208. DEBER DE TESTIMONIAR. Toda persona tiene el deber de rendir el testimonio que se le pida, excepto en los casos determinados por la ley.

ARTÍCULO 211. IMPARCIALIDAD DEL TESTIGO. Cualquiera de las partes podrá tachar el testimonio de las personas que se encuentren en circunstancias que afecten su credibilidad o imparcialidad, en razón de parentesco, dependencias, sentimientos o interés en relación con las partes o sus apoderados, antecedentes personales u otras causas.

La tacha deberá formularse con expresión de las razones en que se funda. El juez analizará el testimonio en el momento de fallar de acuerdo con las circunstancias de cada caso.

ARTÍCULO 212. PETICIÓN DE LA PRUEBA Y LIMITACIÓN DE TESTIMONIOS. Cuando se pidan testimonios deberá expresarse el nombre, domicilio, residencia o lugar donde pueden ser citados los testigos, y enunciarse concretamente los hechos objeto de la prueba.

El juez podrá limitar la recepción de los testimonios cuando considere suficientemente esclarecidos los hechos materia de esa prueba, mediante auto que no admite recurso.”

En cuanto si estos se tienen como un testimonio, a su vez estos no pueden tener esta calidad como quiera que estas investigaciones NO cumplen con los requisitos mínimos exigidos por la ley para ser tenidos en cuenta.

Por lo antes indicado solicitamos que el mal denominado concepto sea rechazada de plano, como quiera que no cumplen la formalidad de ley para que sean tenidas como tales.

Si este documento va a ser tener tenidos en cuenta como testigos solicitamos la ratificación de que trata la norma, artículo 222 CGP, el cual es del siguiente tenor literal:

“ARTÍCULO 222. RATIFICACIÓN DE TESTIMONIOS RECIBIDOS FUERA DEL PROCESO. Solo podrán ratificarse en un proceso las declaraciones de testigos cuando se hayan rendido en otro o en forma anticipada sin citación o intervención de la persona contra quien se aduzcan, siempre que esta lo solicite.

Para la ratificación se repetirá el interrogatorio en la forma establecida para la recepción del testimonio en el mismo proceso, sin permitir que el testigo lea su declaración anterior.”

Sobre la inspección Judicial solicitada.

Se solicita sea a su vez rechazada de pleno, pues de acuerdo a la norma, artículo 236 del CGP, es innecesaria esta prueba cuando los hechos pueden verificarse por medio de videograbación, fotografías u otros documentos, o mediante dictamen pericial, o por cualquier otro medio de prueba, que para el caso específico existe material probatoria anexo suficiente que permita resolver el problema jurídico materia de esta litis.

7. SOLICITUD DE PRUEBAS Y ANEXOS.

Solicitamos que ha bien tenga decretar las siguientes pruebas:

7.1. Documentales:

Solicito sean incorporadas las documentales aportadas en la demanda inicial promovida por JAIRO INFANTE VS TRES CARABELAS, las cuales son:

- a) Original del poder para actuar y certificado de existencia.
- b) USB, donde se registro la asamblea.
- c) Copia simple del acta de asamblea con sus anexos.
- d) Copias simples del reglamento de propiedad horizontal que rige la copropiedad.
- e) Copias simples del fallo del Juzgado Octavo Civil del Circuito de Cartagena, Proceso Abreviado de impugnación de decisiones de asamblea general de propietarios, Demandante: Jairo Infante Márquez, Demandado: Copropiedad las tres carabelas, radicado 13-001-31-03-008-2011-0132, el cual desestimó las pretensiones del demandante mediante sentencia de fecha 22 de agosto de 2016.
- f) Copias simples de los derechos de peticiones de fechas: 12 de marzo de 2019, 4 de abril del 2019, 10 de abril de 2019, 26 de abril de 2019, 16 de mayo de 2019, 4 de junio de 2019, 26 de junio de 2019.
- g) Original del poder otorgado por el señor IVÁN F. MARTÍNEZ GONZALEZ.
- h) Certificado de existencia y representación legal de la sociedad ACONTAP LTDA, identificada con Nit No. 8001671172-0.
- i) Copia simple del folio de matrícula No. 060-13907, correspondiente al inmueble A9.
- j) Original del poder otorgado por el señor JOSÉ LEONARDO DÍAZ POVEDA.
- k) Certificado de existencia y representación legal de la sociedad ARIANA LTDA GEOLOGOS CONSULTORES, identificada con Nit No. 800204178-0.
- l) Copia simple del folio de matrícula No. 060-3089, correspondiente al inmueble 18-1A.
- m) Copia simple del folio de matrícula No. 060-11032, correspondiente al Garaje -32.
- n) Original del poder otorgado por el señor YESID MONTAÑA HERNANDEZ.
- o) Certificado de existencia y representación legal de la sociedad INVERSIONES VILLA MONICA SA, identificada con Nit No. 900069275-0.

- p) Copia simple del folio de matrícula No. 060-18331, correspondiente al inmueble 14-2C.
- q) Original del poder otorgó a la señora MARIA CLARA MESA ZULETA por parte de la señora MIRYAM BOTERO MACIAS propietaria de los apartamentos 6-1B, A-16, A-17 Y locker 18.
- r) Original del poder para representar al inmueble 6-2C y GARAJE 29, que fuera otorgado al señor BLAS RETOMOSO INSIGNARES, sin embargo el poder aparece aceptado por el señor CARLOS PELAEZ ESTRADA
- s) Original del poder del señor DOMINGO RUBIES ALEMAN, identificado con cédula No. 79788025, el cual fue otorgado al señor NELSON CORREA PUPO.
- t) Original del poder otorgado por el señor LAUREANO DE JESUS VELAZQUEZ PIMIENTA, identificado con número de cédula 8314226, propietario de la unidad privada garaje 12.
- u) Copia simple del folio de matrícula No. 060-44872, correspondiente al garaje 12.
- v) Original del poder otorgado por la señora MARÍA ISABEL ANDRADE DE PALACIO, identificada con número de cédula 20.271.604, propietario de la unidad privada garaje 7.
- w) Copia simple del folio de matrícula No. 060-4402, correspondiente al garaje 7.
- x) Copia simple del poder general otorgado por parte del señor ENRICO GESSI, identificado con pasaporte No. D465174, propietario del apartamento 21-2B.
- y) Copia simple del folio de matricula No. 060-0020769, correspondiente al apartamento 21-2B.
- z) Original del poder otorgado por RODRIGO ARTURO BONETT PALENCIA, identificado con número de cédula 73151969; IVON DEL ROSARIO BONETT PALENCIA, identificado con número de cédula 51618107; e IGOR IVAN

- BONETT PALENCIA, identificado con número de cédula 79234578, propietarios del apartamento 2A-01
- aa) Copia simple del folio de matrícula No. 060-119480, correspondiente al apartamento 2A-01.
 - bb) Original del poder otorgado por IVON DEL ROSARIO BONETT PALENCIA, identificado con número de cédula 51618107, propietario del apartamento 5-2C.
 - cc) Copia simple del folio de matrícula No. 060-8422, correspondiente al apartamento 5-2C.
 - dd) Original del poder otorgado por RODRIGO ARTURO BONETT PALENCIA, identificado con número de cédula 73151969, propietario del apartamento 12-1C.
 - ee) Copia simple del folio de matrícula No. 060-22755, correspondiente al apartamento 12-1C.
 - ff) Original del poder otorgado por JAIME ALBERTO SALDIVAR, identificado con número de cédula 470798008, propietario del apartamento 24-2C
 - gg) Copia simple del contrato de prestación de servicios con la firma ACONTIS, de firma 1 de junio de 2018.
 - hh) Copia simple del contrato de prestación de servicios con la firma ACONTIS, de firma 1 de abril de 2013.
 - ii) Copia simple de la carta de fecha 11 de mayo de 2018, oferta de servicios presentada por la firma ACONTIS.
 - jj) Copia simple de certificado de existencia y representación de la empresa ACONTIS

8.2. Interrogatorio de Parte.

Se nos permita en la oportunidad procesal pertinente realizar interrogatorio al demandado, sobre los hechos de la demanda y sus pretensiones, para lo cual se tendrá que este interrogatorio podrá ser llevado por escrito o realizado de manera verbal.

8.3. Testimoniales

Se nos permita desarrollar interrogatorio a los testigos que fueran señalados en la demanda, que por economía no se vuelven a transcribir pero el suscrito igual los cita.

Adicional a ellos los siguientes:

MARIA DILIA TORRIENTE, mayor de edad, identificada con cédula No. 45.455.684, quien participó como revisoria fiscal delegada el día de la reunion ordinaria y puede dar fé de los hechos de esta contestación, se puede ubicar en manga, cra 18 No. 24-135.

SONIA AMARIS SALAS, mayor de edad, identificada con cédula No. 1143336893, quien participó como revisoria fiscal asistente el día de la reunion ordinaria y puede dar fé de los hechos de esta contestación, se puede ubicar en manga, cra 18 No. 24-135.

JHON EDGAR SANCHEZ DIAZ, mayor de edad, identificado con cédula No. 1.067.886.875, quien participó como revisoria fiscal asistente el día de la reunion ordinaria y puede dar fé de los hechos de esta contestación, se puede ubicar en manga, cra 18 No. 24-135.

LEONARDO PEDRAZA BELEÑO, mayor de edad, identificado con cédula No. 73.239.139, quien participó como CONTADOR asignado el día de la reunion ordinaria y puede dar fé de los hechos de esta contestación, se puede ubicar en manga, cra 18 No. 24-135.

BLAS RETOMOSO INSIGNARES, mayor de edad, quien fuera presidente del consejo para el período 2018, asistió el día de la reunión ordinaria y puede dar fé de los hechos de esta contestación, se puede ubicar en manga, cra 18 No. 24-135.

MARIA CLARA MESA ZULETA, quien fuera miembro del consejo para el período 2018, asistió el día de la reunión ordinaria y puede dar fé de los hechos de esta contestación, se puede ubicar en manga, cra 18 No. 24-135.

9. PETICIONES

Con fundamento en lo expuesto solicitamos lo siguiente:

1. Sírvasse, Señor Juez, declarar probadas las excepciones de mérito que presentamos en este escrito de contestación.
2. Como consecuencia de la anterior declaración, sírvase señor Juez, DENEGAR las pretensiones de la demanda.
3. Como consecuencia de la anterior declaración, sírvase señor Juez, condenar en costas a la parte actora y archivar el expediente.

Atentamente,


JUAN CARLOS RAMOS SANTAMARÍA
C.C. 8834872 de Cartagena.
T.P. 117.770 de C.S. de la J.

.