Cartago Valle del Cauca, 26 de Marzo de 2.021

Doctora
MARÍA STELLA BETANCOURT
JUEZ SEGUNDA CIVIL DEL CIRCUITO
Cartago Valle
E.S.D.

ACTUACIÓN:	CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA
REFERENCIA:	PROCESO DECLARATIVO VERBAL IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEA
DEMANDANTE:	JOSE OCTAVIO TOBON GRAJALES
DEMANDADOS:	CONJUNTO RESIDENCIAL TORRE OCTAVA APARTAMENTOS
RADICADO:	761473103002-**2021-00017-00**

JULIO CÉSAR VALENCIA CARVAJAL, persona mayor de edad, abogado en ejercicio, domiciliado y residente en Cartago Valle del Cauca, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.228.172 expedida en Cartago Valle, y portador de la Tarjeta Profesional No. 112.821 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado en derecho de conformidad con el poder otorgado por la, señora **CLAUDIA LILIANA OSPINA LLANOS,** en calidad de Administradora y Representante legal **DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TORRE OCTAVA APARTAMENTOS**, identificada con RUT 901059109 7, según consta en las Resoluciones No. 006 del 23 de febrero de 2017 "Por medio de la cual se reconoce personería jurídica al conjunto" y la No. 015 del 03 de mayo de 2018 "por medio de la cual se registra como administradora a la señora CLAUDIA LILINA OSPINA LLANOS", expedida por La Secretaria de Planeación y Desarrollo y Medio Ambiente del Municipio de Cartago, así como lo indicado en el parágrafo 1 del artículo 36 del reglamento de propiedad horizontal contenido en la Escritura Publica No. 2.862 del 29 de diciembre de 2019 suscrita en la Notaria Primera del Circulo de Cartago Valle; de la manera más respetuosa manifiesto a Usted señora Jueza, me permito concurrir por medio del presente escrito con el objeto de dar contestación a la demanda propuesta por el señor **JOSE OCTAVIO TOBON GRAJALES** dentro del proceso DECLARATIVO VERBAL IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEA dentro del término legal, en los siguientes términos.

CAPITULO I
LEGITIMACION DE LAS PARTES

LEGITIMADOS POR ACTIVA.

Demandante:

JOSE OCTAVIO TOBON GRAJALES, ciudadano colombiano, mayor, vecino, residente y domiciliado en este municipio, identificado con la

TELEFAX: 22178638
CELULAR: 3174406754 – 3154124989
EMAIL: juliocuarto@hotmail.com
acofiprosas@gmail.com
CIUDAD: CARTAGO VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

cedula de ciudadanía No. 2.686.143 expedida en Versalles Valle del Cauca, quien recibe notificaciones en la calle 8 No. 8-25 apartamento 304 Conjunto Residencial Torre Octava apartamentos, teléfono: 3153340808, correo electrónico: joseoctavio8994@hotmail.com

Apoderada:

SONIA RAMIREZ HERNANDEZ, ciudadana colombiana, mayor vecina, residente y domiciliada en Cartago Valle del Cauca, identificada con la cedula de ciudadanía No. 65.812.037 de Fresno - Tolima, y portadora de la tarjeta profesional de abogada No. 186.564 otorgada por el Consejo Superior de la Judicatura, quien recibe notificaciones en la Carrera 6 no. 11-73 oficina 105 Centro Comercial Díaz Cartago Valle, Teléfono: 3104215526, correo electrónico: sorahe_9@hotmail.com

LEGITIMADO POR PASIVA.

Demandado:

CONJUNTO RESIDENCIAL TORRE OCTAVA APARTAMENTOS, Persona Jurídica según consta en las Resoluciones No. 006 del 23 de febrero de 2017 "Por medio de la cual se reconoce personería jurídica al conjunto", identificada con RUT 901059109 7, quien recibe notificaciones en la calle 8 No. 8-25, de la ciudad de Cartago Valle del Cauca, Email: torreoctava@gmail.com

Apoderado:

JULIO CESAR VALENCIA CARVAJAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. **16.228.172** expedida en Cartago Valle Abogado en ejercicio legal de la profesión y titular de la Tarjeta Profesional **No. 112.821** otorgada por el Consejo Superior de la Judicatura.

CAPITULO II.
HECHOS

PRIMERO.- ES CIERTO.

SEGUNDO.- ES CIERTO.

TERCERO.- ES CIERTO.

CUARTO.- ES PARCIALMENTE CIERTO Y SE ACLARA: Que, si bien Sí se consideró la lectura y aprobación de los estados financieros del año 2020, este aspecto de la Asamblea no se trató específicamente como el punto tres (3) de la misma. Si se observa el documento que contiene el desarrollo de la reunión, claramente la judicatura podrá observar que se pasa del punto dos al punto cuatro, y es en este

TELEFAX: 22178638
CELULAR: 3174406754 – 3154124989
EMAIL: juliocuarto@hotmail.com
acofiprosas@gmail.com
CIUDAD: CARTAGO VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

interregno en el que se aborda la lectura y posterior aprobación de los estados financieros de esta copropiedad.

QUINTO.- NO ACEPTA Y SE EXPLICA: Las pruebas documentales que se aportan con el escrito de demanda, permiten inferir con certeza y más allá de toda duda razonable que los Estado Financieros existen y fueron puestos a disposición de los propietarios de la copropiedad Torre Octava Apartamentos P.H. con suficiente antelación a la fecha de la celebración de la Asamblea Ordinaria. Documentos que como bien puede observarse, llevan la rubrica de la Contadora y la Representante Legal de la Propiedad Horizontal.

Al respecto los artículos 3°, 10 y 35 de la Ley 43 de 1.990, al referirse a la validez y fe pública de los documentos firmados por Contador Público, señalan que:

> ***Artículo 3o.*** *De la inscripción del Contador Público. La inscripción como Contador Público se acreditará por medio de una tarjeta profesional que será expedida por la Junta Central de Contadores.*
> ***Parágrafo 3o.*** *En todos los actos profesionales, la firma del Contador Público deberá ir acompañado del número de su tarjeta profesional.*
>
> ***Artículo 10.*** *De la fe pública. La atestación o firma de un Contador Público en los actos propios de su profesión hará presumir, salvo prueba en contrario, que el acto respectivo se ajusta a los requisitos legales, lo mismo que a los estatutarios en casos de personas jurídicas. Tratándose de balances, se presumirá además que los saldos se han tomado fielmente de los libros, que éstos se ajustan a las normas legales y que las cifras registradas en ellos reflejan en forma fidedigna la correspondiente situación financiera en la fecha del balance. Parágrafo. Los Contadores Públicos, cuando otorguen fe pública en materia contable, se asimilarán a funcionarios públicos para efectos de las sanciones penales por los delitos que cometieren en el ejercicio de las actividades propias de su profesión, sin perjuicio de las responsabilidades de orden civil que hubiere lugar conforme a las leyes.*
>
> ***Artículo 35.*** *Las siguientes declaraciones de principios constituyen el fundamento esencial para el desarrollo de las normas sobre ética de la Contaduría Pública: La Contaduría Pública es una profesión que tiene como fin satisfacer necesidades de la sociedad, mediante la medición, evaluación, ordenamiento, análisis e interpretación de la información financiera de las empresas o los individuos y la preparación de informes sobre la correspondiente situación financiera, sobre los cuales se basan las decisiones de los empresarios, inversionistas, acreedores, demás terceros interesados y el Estado acerca del futuro de dichos entes económicos. El Contador Público como depositario de la confianza pública, da fe pública cuando con su firma y número de*

TELEFAX: 22178638
CELULAR: 3174406754 – 3154124989
EMAIL: juliocuarto@hotmail.com
acofiprosas@gmail.com
CIUDAD: CARTAGO VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

tarjeta profesional suscribe un documento en que certifique sobre determinados hechos económicos. Esta certificación, hará parte integral de lo examinado. El Contador Público, sea en la actividad pública o privada es un factor de activa y directa intervención en la vida de los organismos públicos y privados. Su obligación es velar por los intereses económicos de la comunidad, entendiéndose por ésta no solamente a las personas naturales o jurídicas vinculadas directamente a la empresa sino a la sociedad en general, y naturalmente, el Estado. La conciencia moral, la aptitud profesional y la independencia mental constituye su esencia espiritual. El ejercicio de la Contaduría Pública implica una función social especialmente a través de la fe pública que se otorga en beneficio del orden y la seguridad en las relaciones económicas entre el Estado y los particulares, o de éstos entre sí.

Lo anterior da cuenta que la mera firma del contador público sobre los documentos que llegue a suscribir en tal calidad permite presumir que el documento es legal. Presunción de legalidad que recae sobre los estados financieros de la copropiedad Torre Octava Apartamentos P.H. que firmó la Profesional Contable **LUZ ALBA ALZATE VALENCIA** y fueran presentados ante la Asamblea Ordinaria de la Misma para su aprobación. Aprobación que fuera impartida por la Asamblea en ejercicio de los medios democráticos de participación.

SEXTO.- NO ES CIERTO COMO ESTÁ PLANTEADO Y EXPLICO: a continuación, se explica porque: Como se indicó líneas atrás en respuesta al hecho anterior, la Ley 43 1990 consagra dos presunciones de tipo legal sobre los documentos firmados por contador público en ejercicio de su profesión. La primera tiene que ver con la fe pública que da el profesional al documento que lleva su firma; y la segunda, la presunción de legalidad y cumplimiento de requisitos sobre los mismos documentos. Estas presunciones no fueron derogadas por el contenido de la Ley 222 de 1995, por el contrario, siguen vigentes.

Ahora bien, en cuanto a los principios de la contabilidad en Colombia, tampoco están llamados en cuanto a su omisión, a generar la invalidez, declaratoria de ilegalidad o ausencia de fe pública de dichos documentos y tampoco tienen la fuerza para anular la actuación de la persona económica, sociedad mercantil o copropiedad en la que se exhiban o discutan. Cierto es lo anterior, en tanto la Junta Central de Contadores establece unas recomendaciones a los Contadores Públicos en Colombia de cara a la expedición o incorporación de certificaciones; pero no las establece como una obligación, cuyo incumplimiento tenga la fuerza para dejar sin valor la actuación del contador.

En el caso que nos ocupa, la Asamblea General bien pudo pedir y/o exigir la expedición de la certificación por parte del Contador de turno y la Representante Legal de la Copropiedad, y aun así, no lo hizo en ejercicio de su autonomía por ser el máximo órgano decisorio de la Propiedad Horizontal. 5 de lo anterior, es que a pesar de no haberse cumplido con la recomendación contemplada en la Ley 222 de 1995

TELEFAX: 22178638
CELULAR: 3174406754 – 3154124989
EMAIL: juliocuarto@hotmail.com
acofiprosas@gmail.com
CIUDAD: CARTAGO VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

por parte de la Contadora de la Propiedad Horizontal Torre Octava Apartamentos, la Asamblea General de esta, impartió aprobación al informe contable que incorporó los estados financieros del año 2019.

Por si lo anterior fuera poco, la representante legal de este ente económico puso a disposición de todos los propietarios e interesados con derecho, con antelación mayor a 15 días (contados desde el momento histórico de la convocatoria pública de la Asamblea General) los estados financieros y ningún copropietario o interesado con derecho solicitó que estos resultados estuviesen acompañados de certificación alguna.

Ahora bien, este hecho sexto de la demanda, no da cuenta que el documento presentado a la Asamblea General adolezca o evidencie que su contenido esté alterando la realidad financiera del Conjunto Residencial Torre Octava, o que de cara a los órganos de control y de la DIAN se estuviesen vulnerando normas y/o procedimientos contables para la rendición de informes y el pago de tributos.

SÉPTIMO.- NO SE ACEPTA COMO ESTÁ ESCRITO Y SE EXPLICA: Ante la vicisitudes que planteó la pandemia COVID 19, No se incluyó en el orden el día el informe de gestión de la administradora por cuanto por recomendación para que estas reuniones virtuales no se hagan tan extensas se ha dicho por parte de conferencistas y expertos en el tema que se haga lo más breve posible para lograr evacuar los temas financieros, elecciones de órganos de gobierno de la copropiedad, actuando en consecuencia con la nueva realidad. (DIRECTRIS PARA ASAMBLEAS COVID)

Cabe destacarse que desde la convocatoria se propuso un orden del día, que la Asamblea General aprobó en ejercicio de su autonomía y poder decisorio, permitiendo que el informe de gestión se rindiera a todos los copropietarios por un medio más expedito; reiterándose que la Asamblea aprobó el orden del día sin modificación alguna.

OCTAVO.- NO ES CIERTO: No se vulneró esta y ninguna otra disposición en ese sentido, toda vez que la información ha estado, está y estará a disposición de los copropietarios, incluida toda la información contable y administrativa, habida cuenta que es el derecho que para ejercer plenamente la inspección de todos aquellos documentos que soliciten. Señor(a) el documento contentivo de la convocatoria permite inferir que cumple con la totalidad de los requisitos señalados en el artículo 38 del reglamento de la Propiedad Horizontal Torre Octava Apartamentos. En dicha convocatoria no se estableció prohibición o impedimento para que dentro de los QUINCE (15) días calendario anteriores al desarrollo de la Asamblea, se pudiese consultar la totalidad de los documentos preparatorios de la misma por los interesados. Es más, ninguna observación al respecto existe en el contenido del ACTA que contempla lo ocurrido durante la reunión y menos por parte de los demandantes.

TELEFAX: 22178638
CELULAR: 3174406754 – 3154124989
EMAIL: juliocuarto@hotmail.com
acofiprosas@gmail.com
CIUDAD: CARTAGO VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

NOVENO.- NO ES CIERTO Y EXPLICO: Señora Juez(a) el derecho de inspección está consagrado estatutariamente y consiste en el derecho que todo copropietario tiene de ir, como su nombre lo indica a inspeccionar, el poder para la solicitud no puede para inspeccionar, sino para realizar una auditoría contable, situación que se plantea en la asamblea para considerar su aprobación, financiación y propósito, en consecuencia a continuación se translitera la parte pertinente del contenido de la desobligante, incongruente, inconsistente e irregular carta que envió a la copropiedad, la ciudadana **YESICA CASTAÑO HERNÁNDEZ,** quien solicitó fecha y hora para llevar a cabo una **AUDITORÍA** a la parte administrativa (contable y jurídica) del Conjunto Residencial "Torre Octava Apartamentos"; advirtiéndose desde ya que la fémina no tiene la condición de contadora, omitió garantizar la reserva de los documentos de la copropiedad y no estableció los fines de su actividad **AUDITORA** de cara a la Propiedad Horizontal.

> *(…) Referencia: Solicitud cita* ***AUDITORÍA***
>
> ***YESICA CASTAÑO HERNÁNDEZ****, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, en calidad de apoderada de los copropietarios de los "aptos" 109, 304, 205 y 412, me dirijo con el fin de solicitar cita para el martes 10 de marzo de 2020, con el fin de realizar auditoria de la parte administrativa (contable y jurídica) y el estado actual de la copropiedad.*

El contenido de este memorial da cuenta que lo solicitado está lejos del ejercicio del derecho de inspección que tienen los copropietarios, por el contrario, lo pretendido era el ejercicio viciado y malafesivo de una auditoría contable, no ejecutada por profesional de la contaduría, sino ejercida por una abogada movida por intereses que no están claros y dejan mucho que desear.

Para fortalecer los argumentos de la contestación a este hecho de la demanda se pasa a establecer la diferencia entre el ejercicio de una auditoría jurídica y contable, con el goce pleno del derecho de inspección que les asiste a los copropietarios de una Propiedad Horizontal.

> ***1.*** *Respecto del derecho de inspección, se tiene que de acuerdo con el numeral 4 del artículo 379 del Código de Comercio ¨Cada acción conferirá a su propietario los siguientes derechos: (...) 4) El de inspeccionar, libremente, los libros y papeles sociales dentro de los quince días hábiles anteriores a las reuniones de la asamblea general en que se examinen los balances de fin de ejercicio, y (...).¨*
> ***2.*** *Por su parte, el artículo 422 del mismo estatuto señala que frente a las sociedades anónimas: ¨Los administradores permitirán el ejercicio del derecho de inspección a los accionistas o a sus representantes durante los quince días anteriores a la reunión.¨.*

TELEFAX: 22178638
CELULAR: 3174406754 – 3154124989
EMAIL: juliocuarto@hotmail.com
acofiprosas@gmail.com
CIUDAD: CARTAGO VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

3. *Así mismo, el artículo 447 del Código mencionado, establece que Los documentos indicados en el artículo 446 junto con los libros y demás comprobantes exigidos por la ley deberán ponerse a disposición de los accionistas en las oficinas de la administración, durante los quince días hábiles que precedan a la reunión de la asamblea. Por lo cual, los administradores y funcionarios directivos así como el revisor fiscal que no dieren cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 447, podrán ser sancionados por el superintendente.*

4. *En el mismo sentido, el artículo 48 de la Ley 222 de 1995, dispone que: "Los socios podrán ejercer el derecho de inspección sobre los libros y papeles de la sociedad, en los términos establecidos en la ley, en las oficinas de la administración que funcionen en el domicilio principal de la sociedad.* ***En ningún caso, este derecho se extenderá a los documentos que versen sobre secretos industriales o cuando se trate de datos que de ser divulgados, puedan ser utilizados en detrimento de la sociedad.***

5. *Por su parte, esta* ***Superintendencia mediante la Circular Básica Jurídica No. 100-000005 del 22 de noviembre de 2017-Capítulo III, literal C****, compendia toda la normatividad y la doctrina que le sirve de sustento a las directrices fijadas respecto del derecho de inspección, comportando así la guía básica sobre la definición, alcances, oportunidad para ejercerlo, lugar y condiciones de ejercicio, limites, sanciones respectivas y demás aspectos a tener en cuenta.*

Según lo indica la referida Circular, no se opone a que en los estatutos se regule el mismo, dentro de la libertad contractual, siempre que esta no atente contra los derechos mínimos que la ley contempla, esto es, que en el ejercicio del mismo derecho, los accionistas tampoco pueden entorpecer el funcionamiento normal de la sociedad ni extender sus derechos a información que por disposición legal no puede otorgarse, configurando un ejercicio abusivo del derecho.

Por otro lado, no es viable, comparar los conceptos del derecho de inspección y de auditoría externa, toda vez que la naturaleza del primero deviene del derecho concedido por la legislación nacional a los accionistas, y el segundo corresponde a una prerrogativa o herramienta que se puede utilizar para verificar la realidad financiera, administrativa y contable de la sociedad.

"(...) Ahora bien, en lo que respecta a las normas de auditoria generalmente aceptadas, la Ley 43 de 1990, si bien no trae una definición del concepto "auditoria externa", su artículo 7° dispone que aquellas son las que se relacionan con las cualidades **profesionales del contador público, con el empleo de su buen juicio en la ejecución de su examen y en su informe referente al mismo.**

En conclusión, se trata de un trabajo técnicamente elaborado por personas que tengan entrenamiento adecuado y estén habilitadas

TELEFAX: 22178638
CELULAR: 3174406754 – 3154124989
EMAIL: juliocuarto@hotmail.com
acofiprosas@gmail.com
CIUDAD: CARTAGO VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

legalmente para ejercer la Contaduría Pública en Colombia, con base en evidencia valida y suficiente, por medio de análisis, inspección, observación, interrogación, confirmación y otros procedimientos de auditoria, con el propósito de allegar bases razonables para el otorgamiento de una opinión sobre los estados financieros sujetos a revisión.

En ese orden de ideas resulta desacertado pretender realizar una comparación o asimilación conceptual entre ambas figuras, como quiera que la primera de ellas, tiene la connotación de DERECHO, mientras la segunda es una herramienta para establecer, conforme a las previsiones legales, la realidad financiera, administrativa y contable de la sociedad.

Si bien desprevenidamente podría pensarse que en ejercicio del derecho de inspección cualquier socio estaría facultado para contratar la ejecución de una auditoría externa para "enterarse de la situación administrativa y financiera de la compañía en la cual realizaron sus aportes", para este despacho resulta absolutamente claro que ello es improcedente, como quiera que la finalidad y los escenarios en que pueden y deben darse difieren sustancialmente.

En efecto, el derecho de inspección o de fiscalización individual tiene una finalidad esencialmente informativa para el socio, mientras que por medio de una auditoria interna se persigue la obtención de una opinión calificada por parte de un especialista, atendiendo a sus calidades profesionales y a criterios y procedimientos señalados en la ley, cuya **práctica compete directamente al máximo órgano social ordenarla**, ya sea por su propia iniciativa o en atención a la solicitud motivada de algún o algunos socios, pues, la eventual y ejecución de una auditoria externa por parte de un socio, justificada en el derecho de inspección que le asiste, desborda los límites y alcances previstos en la ley para su ejercicio.

Mientras el derecho de inspección apunta a satisfacer un interés individual de información, la auditoria externa se dirige al cumplimiento de un interés colectivo por contar con una opinión técnica sobre los estados financieros."(…).

Según lo expuesto, en aras a absolver las inquietudes planteadas, es necesario tener en cuenta que el derecho de inspección no puede extenderse o evadir los límites legales establecidos para su ejercicio, lo que impide que cualquier estipulación, bien sea adoptada en los estatutos o en reglamentos internos contravenga tales reglas, o pretenda equiparar el concepto del derecho de inspección con el de auditoria externa, lo cual significa en ultimas, que bajo ninguna circunstancia se entenderán ajustadas a derecho, condiciones de carácter contractual o reglamentario que contravengan las normas imperativas sobre el ejercicio del derecho de inspección.

TELEFAX: 22178638
CELULAR: 3174406754 – 3154124989
EMAIL: juliocuarto@hotmail.com
acofiprosas@gmail.com
CIUDAD: CARTAGO VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

DÉCIMO: NO ES CIERTO. Lo solicitado por la ciudadana YESICA CASTAÑO HERNÁNDEZ fue una AUDITORÍA Y NO EL EJERCICIO DEL DERECHO DE INSPECCIÓN de los copropietarios. Con la finalidad de no ser redundante en la argumentación, me remitiré en lo pertinente a lo expresado en la contestación al hecho noveno de la demanda.

DÉCIMO PRIMERO: ES PARCIALMENTE CIERTO Y SE EXPLICA: Lo que resulta ser cierto de este hecho, es todo aquello que tiene relación con la radicación de una constancia ante la secretaria de la Asamblea General. Lo que no es cierto es el contenido de la constancia habida cuenta que el demandante nunca solicitó una inspección a los documentos de la administración, lo solicitado por la señora YESICA CASTAÑO fue una auditoría.

Auditoría que fue negada en virtud que no es el consejo quien autoriza u ordena la práctica de aquella; quien está legitimado para ello es la Asamblea como máximo órgano social, tal como se expresó en párrafos anteriores de la contestación de la demanda.

DÉCIMO SEGUNDO: NO SE ACEPTA COMO ESTÁ ESCRITO. Este no es un hecho como tal, la redacción por demás confusa hace énfasis en una apreciación subjetiva del demandante, que no conduce a ninguna parte relevante del desarrollo de la Asamblea de Copropietarios del Conjunto Residencial "Torre Octava Apartamentos".

DÉCIMO TERCERO: ES CIERTO.

DÉCIMO CUARTO: NO ES CIERTO Y SE EXPLICA: el demandante nunca solicitó una inspección a los documentos de la administración, lo solicitado por la señora YESICA CASTAÑO fue una auditoría.

Auditoría que fue negada en virtud que no es el consejo quien autoriza u ordena la práctica de aquella; quien está legitimado para ello es la Asamblea como máximo órgano social, tal como se expresó en párrafos anteriores de la contestación de la demanda.

DÉCIMO QUINTO: NO ES CIERTO Y SE EXPLICA: Para la aprobación de estados financieros y presupuestos se emitieron los votos así:

SE LEE ASI EN ACTA:

> *"Vamos a dar lectura de la aprobación de los estados financieros y el presupuesto para la vigencia del año 2.020. Aprueban los siguientes aptos: 517,417,221,415,505,110,121, 319,209,323,411,512,206, la constructora Giraldo y Mejía Constructores y sus inmuebles: 116, 122, 218, 310, 313, 317, 318, 322, 522, aptos: 213, 506, 515, 212, 102, 410, 513, 115, 117, 104, 119, 311, 501, 502, 211, 403, 503, 516, 302, 324, 224, 518, 519, 217, 222, 214,220,219,120,518, 519. El Sr. John Fredy Franco solicita orden y avanzar. La Sra. Xiomara Cárdenas propietaria del apto 408 dice: la piscina no se ha podido utilizar y cómo es posible que aprueben un presupuesto?*

TELEFAX: 22178638
CELULAR: 3174406754 – 3154124989
EMAIL: juliocuarto@hotmail.com
acofiprosas@gmail.com
CIUDAD: CARTAGO VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

La Sra. Presidente pregunta: alguien faltó? Apto 223 listo, apto 207,421, 208 y 508 aprueban.

El Sr. John Molina responde a la Sra. Xiomara Cárdenas, estamos en pandemia no se puede utilizar la piscina.

Los que no aprobaron. Los siguientes aptos: 408, 412, 304, 306, 202, 203, 305, 205, 210 y 215. La Sra. representante del apto 113 no puede votar se deja constancia, apto 405 no aprueba

DÉCIMO SEXTO: NO ES CIERTO Y SE EXPLICA: En proposiciones y varios, como su nombre lo indica, es la oportunidad en la que se plantean temas a desarrollar y se toma la determinación de aprobarse o improbarse.

DÉCIMO SÉPTIMO: NO ES CIERTO Y SE EXPLICA: El hecho de que el consejo tenga esta función no impide ni le quita al máximo órgano social la competencia para ratificar un administrador, en virtud del principio que hace relación a lo siguiente (el que puede lo más puede lo menos). La presidenta informó que esa era la voluntad del máximo órgano social y en tal sentido la Asamblea tomó decisiones.

DÉCIMO OCTAVO: NO ES CIERTO Y SE EXPLICA: Si se sometió este tema de las motos a aprobación de la asamblea pero no con el fin de limitar la propiedad sino con el fin de solucionar un conflicto de convivencia dado que están parqueando en parqueadero de vehículos hasta 6 motos, arrendando los espacios, y ha generado que los vecinos de los parqueaderos colindantes sufran daños a sus vehículos (rayones) finalmente no se aprobó

DÉCIMO NOVENO: NO ES CIERTO Y SE EXPLICA: No se aclaró por cuanto la transcripción del acta fue literal pero esta decisión no quedó aprobada entonces no se tendrá en cuenta

VIGÉSIMO: NO ES CIERTO Y SE EXPLICA: No se aprobó en asamblea entonces no quedó en firme. Además, se cita mal la norma por cuanto esa mayoría calificada a la que se refieren es para la estimación de bienes comunes y en el caso planteado que no fue aprobado se refería era a aprobar un estacionamiento máximo de 3 motos por parqueadero privado. Acá no hablamos de destinación de bien común.

VIGÉSIMO PRIMERO: NO ES CIERTO Y SE EXPLICA: El demandante nunca solicitó una inspección a los documentos de la administración, lo solicitado por la señora YESICA CASTAÑO fue una auditoría.

Auditoría que fue negada en virtud que no es el consejo quien autoriza u ordena la práctica de aquella; quien está legitimado para ello es la Asamblea como máximo órgano social, tal como se expresó en párrafos anteriores de la contestación de la demanda.

TELEFAX: 22178638
CELULAR: 3174406754 – 3154124989
EMAIL: juliocuarto@hotmail.com
acofiprosas@gmail.com
CIUDAD: CARTAGO VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

VIGÉSIMO SEGUNDO. NO SE ACEPTA Y EXPLICO: La decisión ya estaba votada y no puede volverse la asamblea una repetición de proposiciones o propuestas en el mismo sentido cuando el debate ha terminado con la aprobación o negación de la asamblea en mayoría simple o calificada, que para el caso solo se exigía la mayoría simple que es la mitad más uno (1) de los copropietarios presentes que habían integrado el cuórum para la asamblea.

VIGÉSIMO TERCERO: NO ES CIERTO Y SE EXPLICA No es verdad que la constancia se leyó. El señor Tobón ya para terminarse la asamblea pregunta donde pueden radicar unas constancias y se le dice que en secretaria, baja y las radica y obran como anexo al acta. No se leyeron las constancias que dejó por eso no se transcribieron como parte del acta.

VIGÉSIMO CUARTO.- NO SE ACEPTA Y EXPLICO: La doctrina ha coincido en señalar *"que la comisión verificadora puede hacer solicitudes pero la administradora no está en la obligación de incluirlos en el acta de la asamblea general"*

VIGÉSIMO QUINTO.- NO ACEPTA Y EXPLICO: NO se requiere la aprobación total del comité de verificación y es procedente la publicación sin dicha aprobación sea total o parcial.

VIGÉSIMO SEXTO. NO SE ACEPTA LO REFERIDO A LA NECESIDAD DE LA APROBACIÓN TOTAL DEL COMITÉ DE VERIFICACIÓN DEL ACTA Y EXPLICO: Surtiéndose la aprobación ante el consejo de administración y con salvedad que a los copropietarios se les puso a disposición el acta de asamblea ordinaria de copropietarios como queda confesado en este punto.

VIGÉSIMO SÉPTIMO: Las garantías que exige la ley 674 como lo es la existencia de la prueba idónea reposan en el libro de actas correspondientes. La transparencia estuvo dada, la seguridad también. El hecho de que no sea una empresa la que preste el servicio no le quita a la ingeniera que dio el apoyo logístico su idoneidad, la cual no ha sido cuestionada. La plataforma utilizada GOOGLE MEET aceptada y utilizada por la gran mayoría de empresas en el país.

CAPITULO III.
PRETENSIONES

Como apoderado de la parte demandada me opongo a todas y cada una de las pretensiones, declaraciones y condenas propuestas por la parte demandante por las siguientes razones:

Respecto de las declarativas, esto es pretensiones **PRIMERA Y SEGUNDA** se opone en cuanto se cumplió con lo previsto en la Circular Externa 100-00002 del 17 de marzo de 2020, en la que imparten las

TELEFAX: 22178638
CELULAR: 3174406754 – 3154124989
EMAIL: juliocuarto@hotmail.com
acofiprosas@gmail.com
CIUDAD: CARTAGO VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

Instrucciones y recomendaciones a los supervisados frente al desarrollo de reuniones del máximo órgano social, a propósito de la declaración de emergencia sanitaria de/país por el CO VID- 19. De conformidad con lo dispuesto por el Decreto 398 de 2020

Frente a las pretensiones **TERCERA Y CUARTA**, derivado de la inexistencia de la declaración de ineficacia que se plantea **no se podrá imponer sanciones ni condena en costas.**

CAPITULO IV
EXCEPCIONES DE MERITO:

PRIMERA: CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL TORRE OCTAVA APARTAMENTOS.- Tiene razón esta excepción de conformidad con lo establecido en el artículo 38 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto, denominado *"preparación de la asamblea: durante este tiempo a que hace referencia el punto anterior* (15 días), *e administrador mantendrá los libros de cuentas, informes correspondencia y otros documentos pertinentes a disposición de los propietarios"*; Durante ese lapso de tiempo esto es lo quince (15) días previos a la celebración de la asamblea ningún copropietario se hizo presente en las instalaciones de la administración del conjunto ubicada en el mismo con el fin de solicitar documentación, inspección o verificación de libros. Lo que es contrario a lo planteado en la demanda, toda vez que cada una de las actuaciones realizadas por la administradora, presidenta del Consejo de Administración y contadora del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRE OCTAVA APARTAMENTOS** estuvieron ajustadas a la Ley y al reglamento de la P.H.

Sírvase señor Juez declarar probada la excepción propuesta, condenando en costas a la actora.

SEGUNDA: ACATAMIENTO MANDATO LEGAL.- La Asamblea Ordinaria de Copropietarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRE OCTAVA APARTAMENTOS** NO PRESENCIAL celebrada el pasado 28 de noviembre del año 2020 se realizó teniendo en cuenta la Circular Externa 100-00002 del 17 de marzo de 2020, en la que imparten las Instrucciones y recomendaciones a los supervisados frente al desarrollo de reuniones del máximo órgano social, a propósito de la declaración de emergencia sanitaria de/país por el CO VID- 19. De conformidad con lo dispuesto por el Decreto 398 de 2020

(…)

1. *A efectos de¡ artículo 19 de la Ley 222 de 1995, se entenderá que la expresión, "todos los socios o miembros" allí contenida, hace referencia a aquellos socios o miembros de la Junta Directiva que participan en la reunión no presencial, siempre que se cuente con el número de participantes necesarios para*

TELEFAX: 22178638
CELULAR: 3174406754 – 3154124989
EMAIL: juliocuarto@hotmail.com
acofiprosas@gmail.com
CIUDAD: CARTAGO VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

deliberar según lo determine la ley o los estatutos, por lo cual, conforme a la normatividad vigente, en este tipo de reuniones no es necesaria la participación de todos los socios o miembros de la Junta Directiva;

Tano las decisiones que fueron aprobadas como las que no, se hicieron en el marco de lo señalado en la circular Externa 100-00002 del 17 de marzo de 2020, esto es que cada uno de los puntos tratados de la asamblea del 28 de noviembre de 220 del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRE OCTAVA APARTAMENTOS**¸ fueron adoptadas con la aprobación del numero necesarios de participantes para deliberar y decidir.

Sírvase señor Juez declarar probada la excepción propuesta, condenando en costas a la actora.

TERCERA: COMPETENCIA GENERAL DEL MAXIMO ORGANO DE ADMINISTRACIÓN.- El Consejo de Administración es un órgano que actúa por delegación de la Asamblea General de Copropietarios siendo esta el máximo órgano de la copropiedad, art 36 del Reglamento de Propiedad horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRE OCTAVA APARTAMENTOS**, en consecuencia ninguna norma impide que de manera directa este ejerza esa competencia, porque si bien el artículo 39 del mismo reglamento otorga la designación al Consejo de Administración, el mismo NO PROHIBE que la Asamblea como máximo órgano del conjunto lo haga.

Sírvase señor Juez declarar probada la excepción propuesta, condenando en costas a la actora.

CUARTA: FALTA DE CAUSA PARA DEMANDA.- Tiene razón esta excepción, en el hecho de no estar documentada la demanda con elementos materiales de convicción alguno que logren probar que en la asamblea ordinario del Conjunto Torre Octava apartamentos adelantada el pasado 28 de noviembre del año 2020 se haya incurrido en actos violatorios de la misma. No se configuro ningún acto que invalide o nulite la misma, ya que la misma se desarrolló en el marco de legalidad, la transparencia y el debido proceso

Sírvase señor Juez declarar probada la excepción propuesta, condenando en costas a la actora.

QUINTA: INEXISTENCIA DE NEGACIÓN A INSPECCIÓN DE LIBROS.- De las pruebas aportadas tanto con la demanda como como la contestación permitirán a la judicatura evidenciar que la ni administradora, presidente (a) o contadora del Conjunto Torre Octava Apartamento negaron al demandante, ni a ningún otro copropietario el derecho que como tal les asiste a una inspección y en consecuencia los libros y documentos estuvieron a disposición de todos los copropietarios durante el termino de quince (15) días previos a la fecha

TELEFAX: 22178638
CELULAR: 3174406754 – 3154124989
EMAIL: juliocuarto@hotmail.com
acofiprosas@gmail.com
CIUDAD: CARTAGO VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

de celebración de la Asamblea Ordinaria celebrada el 28 de noviembre del año 2020, dentro de los parámetros y límites establecidos en el reglamento, y ningún copropietario, menos el demandante se presentó.

Así mismo señora

Sírvase señor Juez declarar probada la excepción propuesta, condenando en costas a la actora.

SEXTA: LA INOMINADA QUE RESULTE PROBADA

CAPITULO V.
FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Como fundamentos de derecho invoco los Artículos 382, del Código General del Proceso y la Ley 675 DE 2001 y demás normas concordantes y pertinentes.

Circular Externa 100-00002 del 17 de marzo de 2020, en la que imparten las Instrucciones y recomendaciones a los supervisados frente al desarrollo de reuniones del máximo órgano social, a propósito de la declaración de emergencia sanitaria de/país por el CO VID- 19. De conformidad con lo dispuesto por el Decreto 398 de 2020

CAPITULO VI.
PRUEBAS Y ANEXOS

Documentales

1. Copia del RUT (1 folios)
2. Copia de la Resolución No. 015 del 03 de mayo de 2018
3. Copia de la cédula de ciudadanía del señora Claudia Liliana Ospina Llanos
4. Copia Acta No. 30 del 9 de marzo de 2020 del consejo de administración para analizar solicitud de AUDITORIA presentada por los apartamentos 109, 205, 304 y 412 (4 Folios)
5. Respuesta dada a la señora YESICA CASTAÑO HERNADEZ respecto de solicitud de AUDITORIA. (1 Folio)
6. Comunicado a los copropietarios del 21 de mayo de 2020 por parte del Presidente del Consejo de Administración (4 Folios)
7. Copia Acta No. 32 del 94 de mayo de 2020 del consejo de administración para tratar temas varios (4 Folios)
8. Comunicado a los copropietarios del 25 de agosto de 2020 por parte de la Contadora del Conjunto (1 Folio)
9. Certificación de los Estados Financieros firmados por la Administradora y Contadora del CONJUNTO RESIDENCIAL TORRE OCTAVA APARTAMENTOS (2 Folios)
10. Copia Acta No. 42 del 19 de diciembre de 2020 del consejo de administración para designar los cargos del Consejo de

TELEFAX: 22178638
CELULAR: 3174406754 – 3154124989
EMAIL: juliocuarto@hotmail.com
acofiprosas@gmail.com
CIUDAD: CARTAGO VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

Administración, aprobar acta de asamblea general y Ratifican a la Administradora en su cargo. (5 Folios)

11. Copia de las cédulas de ciudadanía de los señores Aleyda Emilia Sánchez Navarro, Mario de Jesús Sánchez Bedoya, Luz Alba Álzate Valencia y Carmenza Rocha Velásquez (4 Folios)

12. Copia Constancia Secretario de Planeación y Medio Ambiente del Municipio de Cartago Valle del 09 del mes de febrero de 2021 (1 Folio)

Testimoniales

Solicito señora Juez se sirva citar ante su despacho en día y hora que señale, para que rindan testimonio las siguientes personas, todas mayores de edad, vecinas y residente en este municipio, a quienes presentare el día de la audiencia.

ALEYDA EMILIA SANCHEZ NAVARRO, colombiana, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 31.409.346 expedida en Cartago Valle del Cauca. A quien se puede notificar en la Calle 8 No. 8-25 Apartamento 220 CONJUNTO RESIDENCIAL TORRE OCTAVA APARTAMENTOS de la actual nomenclatura de Cartago Valle, celular: 3117017563, Email: alemsama@yahoo.com.mx

MARIO DE JESUS SACHEZ BEDOYA, colombiano, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 4.602.274 expedida en Viterbo Caldas. A quien se puede notificar en la Calle 8 No. 8-25 Apartamento 512 CONJUNTO RESIDENCIAL TORRE OCTAVA APARTAMENTOS de la actual nomenclatura de Cartago Valle, celular: 3137024674, Email: mariosabe1253@gmail.com

LUZ ALBA ALZATE VALENCIA, colombiana, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 31.409.835 expedida en Cartago Valle del Cauca. A quien se puede notificar en la Calle 8 No. 8-25 Apartamento 209 CONJUNTO RESIDENCIAL TORRE OCTAVA APARTAMENTOS de la actual nomenclatura de Cartago Valle, celular: 3136604561, Email: corjuegossa@hotmail.com

ALEYDA EMILIA SANCHEZ NAVARRO, colombiana, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 31.409.346 expedida en Cartago Valle del Cauca. A quien se puede notificar en la Calle 8 No. 8-25 Apartamento 220 CONJUNTO RESIDENCIAL TORRE OCTAVA APARTAMENTOS de la actual nomenclatura de Cartago Valle, celular: 3117017563, Email: alemsama@yahoo.com.mx

CARMENZA ROCHA VELASQUEZ, colombiana, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 24.537.958 expedida en La Virginia. A quien se puede notificar en la Calle 8 No. 8-25 Apartamento 206 CONJUNTO RESIDENCIAL TORRE OCTAVA APARTAMENTOS de la actual nomenclatura de Cartago Valle, celular: 3046104730, no posee correo electrónico.

TELEFAX: 22178638
CELULAR: 3174406754 – 3154124989
EMAIL: juliocuarto@hotmail.com
acofiprosas@gmail.com
CIUDAD: CARTAGO VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

Objeto sucinto de la prueba.

Con los testimonios señor(a) Juez(a) se pretenden probar los hechos que fundamentan la contestación de la demanda, el desarrollo de la asamblea del 28 noviembre del año 2020, y de las distintas asambleas del consejo de administración, así como la reafirmación del contenido de los documentos donde se encuentren sus rubricas; Y en general para demostrar todo lo relacionado con los hechos de la demanda y su contestación; así como todo aquello que interese y resulte útil al presente proceso.

Interrogatorio de parte.

Solicito a la Señora Juez se permita hacer comparecer a su Despacho al actor, señor JOSE OCTAVIO TOBON GRAJALES a fin de que responda a interrogatorio, que de manera verbal o escrita le formulare el día de la audiencia.

CAPITULO VII.
NOTIFICACIONES

AL DEMANDANTE Y SU APODERADA: En las direcciones aportadas con la demanda.

EL DEMANDADO: en la calle 8 No. 8-25, de la ciudad de Cartago Valle del Cauca, Email: torreoctava@gmail.com

EL SUSCRITO: Recibe notificaciones en la secretaria del Despacho o en la Calle 11 No. 5-29, oficina 310 Edificio Banco de Occidente de la ciudad de Cartago Valle del Cauca, celular No. 317-440-6754 Email: juliocuarto@hotmail.com

Atentamente,

JULIO CÉSAR VALENCIA CARVAJAL
C.C. No. 16.228.172 de Cartago Valle
T.P. No. 112.821 del Consejo Superior de la Judicatura.

TELEFAX: 22178638
CELULAR: 3174406754 – 3154124989
EMAIL: juliocuarto@hotmail.com
acofiprosas@gmail.com
CIUDAD: CARTAGO VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA