

HUMBERTO DUARTE FLETCHER
A B O G A D O

Barranquilla, marzo 21 de 2023

Señores

**H. MAGISTRADOS SALA OCTAVA DE DECISIÓN CIVIL – FAMILIA
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA.
Magistrada Sustanciadora: Dra. VIVIAN SALTARIN JIMENEZ.
E.S.D.**

REF: Verbal IMPUGNACIÓN DE ACTA con Radicación No. 44.403
(08001315301020220010301). **DEMANDANTE:** Sociedad ALIANZA FIDUCIARIA.
DEMANDADO: CONJUNTO RESIDENCIAL RIVER PLACE. - **SUSTENTACIÓN DEL
RECURSO DE APELACIÓN.**

HUMBERTO DUARTE FLETCHER, apoderado de la parte demandada dentro del proceso de la referencia, portador de la Tarjeta Profesional No. 42.100 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de parte apelante dentro de la referida actuación procesal, por medio del presente escrito, y dentro del término concedido, en auto del 07 de marzo de 2023, con el debido respeto, me permito presentar escrito de sustentación al recurso de apelación presentado contra la sentencia de octubre 25 de 2022, emitida por el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Barranquilla, lo cual hago, en los siguientes términos:

RAZONES DE INCOFORMIDAD CON LA PROVIDENCIA APELADA.

Es necesario comenzar, por determinar, en esencia, cual es la razón de fondo de la impugnación, y en mi leal saber y entender, conforme al contenido de la demanda de impugnación de las decisiones, se circunscribe, a pedir la nulidad, porque la asamblea no le convalidó el poder aportado, para participar en la asamblea, como apoderado de ALIANZA FIDUCIARIA, como propietaria de 125 inmuebles, que relaciona en el escrito del poder, **decisión de la asamblea, amparada, en el hecho**, que NO SE ACREDITA LA CALIDAD DE PROPIETARIO DE ESOS INMUEBLES, e incluso en eso, se sustenta los considerandos de la sentencia impugnada por el suscrito.

Con base en lo anterior, el despacho del ad quo, en sus considerados, palabras más, palabras menos, expresa:

1. **Que resultó probado, que ALIANZA FIDUCIARIA, era propietaria de cierto número de inmuebles**, afirmación ésta, que **carece de soporte de hecho y derecho, como se dijo al interponer el recurso**, eso no se ajusta a la realidad fáctica, por lo siguiente:
 - a) El señor Juez, *se ha situado, y ha tomado para su sustento del fallo*, la demanda y sus anexos probatorios, en la cual, naturalmente, que el actor, aporta prueba, de ser el propietario, de **algunos** de esos 125 inmuebles, y en base a esto, **sustenta erradamente su fallo**, y **no va, al génesis de la situación jurídica planteada**, objeto de discusión judicial, como lo era, ir

HUMBERTO DUARTE FLETCHER
A B O G A D O

al acta de la asamblea, **que es la que contiene, los hechos ocurridos**, respecto al poder y su no aceptación, por falta de acreditar la calidad de propietario, por parte de Alianza Fiduciaria, sino que se sitúa, en el momento procesal de la demanda y sus aportes probatorios a la misma, los cuales, **son posteriores, al acta impugnada**, y por tanto, NO PUEDEN TENER VALOR PROBATORIO, **retrotraído**, a julio 02 de 2021, como lo hace el fallador.

- b) Digo erradamente, porque el señor Juez, debió situarse, en la fecha en que se desarrolla la asamblea, dado que, **está definiendo, es una situación de hecho, ocurrida el 02 de julio de 2021, y no, una situación de hecho, a partir de la presentación de la demanda**, es decir, era su obligación como operador judicial, circunscribirse, al momento en que se desarrolla la asamblea, cuyas decisiones se impugnan, para determinar, **si en ESE MISMO INSTANTE DE LA REUNIÓN, RESULTABA PROBADO, que ALIANZA FIDUCIARIA, era propietaria, de los 125 inmuebles relacionados en el poder**, aducido, para participar en la asamblea, pero lamentablemente, el señor Juez, **NO LO HACE ASÍ, incurriendo en grave error de apreciación probatoria**, porque el acreditar, ante el juez de primera instancia, la calidad de propietario, era una obligación sine qua non, para demostrar su derecho a impugnar decisiones, como propietario, porque así lo exige la norma procesal, **pero esa acreditación en este proceso, NO SIRVE para darle valor, respecto a la asamblea celebrada el 02 de julio de 2021, porque es tardía, para los efectos de la reunión de asamblea, y las decisiones tomadas, en esa fecha.**
- c) Se expresaba de mi parte ante el señor Juez de primera instancia, y reitero ante la H. Magistrada, que una cosa es, probar ser propietario, al presentar la demanda de impugnación, y otra **cosa distinta, es ACREDITAR LA PROPIEDAD, durante el desarrollo de la asamblea en julio de 2021**, y está claro, está probado a la saciedad, porque consta en el acta de asamblea, y en el audio de la misma, que el apoderado de ALIANZA FIDUCIARIA **NO ACREDITÓ LA CONDICIÓN DE PROPIETARIO de inmueble alguno en ese momento**, o sea, el apoderado, no cumplió con su carga, con su obligación, de probar, la condición aducida ante la asamblea, pues era obligatorio de su parte, probarle a los asambleístas, que era propietario inscrito de uno o más inmuebles, de los relacionados en su poder, porque es que, NO PUEDE UNA PERSONA, LLEGAR a una asamblea de propietarios, a afirmar, soy propietario de equis inmueble, y participo en la reunión, con voz y voto, sino que, **quien alega un hecho, en este caso, aduce ser propietario de uno o más inmuebles, debe probarlo, esa es la premisa en derecho**, como lo estatuye con plena claridad, el artículo 167 del Código general del proceso, que textualmente reza:
"ARTICULO 167. CARGA DE LA PRUEBA. Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen...", lo cual, es aplicable en el caso que nos ocupa y para aquella época, porque se trata de una premisa, que el abogado demandante, conoce perfectamente, y durante el desarrollo del punto de verificación del quórum, el Abogado Carlos A. Pertuz, **NO**

HUMBERTO DUARTE FLETCHER
A B O G A D O

ACREDITÓ la condición aducida en su poder, y ahora, decidir en sentencia, que en el proceso, está acreditado, que ALIANZA FIDUCIARIA si era propietario, constituye un error grave, porque *no se trataba de probar en el proceso, sino que esa prueba de propiedad, el apoderado de la sociedad demandante, debió haberla allegado a la asamblea*, para acreditar, la calidad aducida, pero, tal prueba, no llegó a la reunión, y por tanto, la asamblea, obró en derecho, actuó como le correspondía, al negarle su participación con voto, porque no, se sabía, si en verdad, era o no era propietario, pues de dejársele participar, entonces, cualquier persona, puede llegar a una asamblea a aducir, la calidad de propietario y participar en sus decisiones, votar en ellas, y ello, es llevar al caos, a la desinstitucionalización de la copropiedad, de las asambleas, y permitir, que extraños, que personas ajenas, a los verdaderos propietarios, decidan en la asamblea, sería muy grave, para un estado de derecho, como el nuestro, donde no puede permitirse, que la anarquía se imponga, por el capricho de una persona, que a toda costa, y sin probar su condición, exigió que se le permitiera participar con voz y voto en la asamblea.

- d) La persona **que alega un hecho, tiene la obligación de probarlo**; no se pueden lanzar alegaciones o afirmaciones al aire, sin ningún sustento, buscando intentar “*pesca en río revuelto*”, como se intentó por el abogado Carlos A. Pertuz, en aquella asamblea, quien siendo abogado, y por tal condición conocedor como ninguno, de las normas legales, **no allegó el poder, antes de la reunión, y menos, no acreditó, la propiedad de los inmuebles, que aducía representar**, por ser propiedad de la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA, y la situación se torna más complicada y tensa en la reunión, cuando, los mismos propietarios comienzan a descubrir, que este apoderado, pretende representar inmuebles, que son de su propiedad, no de la FIDUCIARIA, y preguntan, porqué el apoderado PERTUZ, lleva poder de su inmueble, teniendo en cuenta que es de su propiedad y no de esa sociedad, lo cual, genera más desconfianza e incertidumbre en los asambleístas, y por **esa otra razón, es que, la misma asamblea, exige**, se acredite la propiedad de los 125 inmuebles, o de lo contrario, no puede participar, como asambleísta; con lo cual, se obró en derecho, amparados en normas legales, porque durante la verificación del quorum, y tampoco antes, el apoderado acreditó, tener la titularidad de propiedad de los 125 inmuebles que quería representar, y eso, es de elemental sentido común, no se requiere de mucho esfuerzo mental, para concluir, que **sólo pueden participar de la reunión de asamblea, los propietarios**, y así lo estipula, la ley 675 de 2001 en su artículo 37, el cual, textualmente estatuye: **“ARTÍCULO 37. INTEGRACIÓN Y ALCANCE DE SUS DECISIONES.** La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.
Inciso CONDICIONALMENTE exequible> **Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella.** El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de

HUMBERTO DUARTE FLETCHER
A B O G A D O

copropiedad del respectivo bien privado...” (Subrayado, negrilla y cursiva fuera de texto, es mía).

Tal como se lee en la norma antes transcrita, la asamblea, **la constituyen los propietarios de bienes privados**, y sólo ellos, pueden participar con voz y voto, a su vez que la titularidad de la propiedad, se demuestra, con el certificado de tradición y libertad, documento este, que el apoderado, **NO PRESENTÓ antes de la asamblea, ni al contestar a lista en plena reunión**, por lo tanto, para la asamblea, este señor apoderado, **NO TENIA LA CALIDAD APODERADO de propietario alguno**, y es en ese momento de hecho, en que debía probar esa condición aducida, NO LO HIZO, PUES NO PARTICIPA, porque conforme la norma legal, solo participan, los propietarios. –

La norma legal es clara, y el señor Juez, le da otra interpretación, porque no se ubica en el tiempo real de los hechos, sino que se sitúa, en el expediente del proceso de la referencia, y eso, lo conduce al yerro de interpretación y aplicación, porque es tal el error judicial del Ad Quo, **que se atreve a afirmar, que le correspondía a la administradora, tener la prueba, de quienes son o no son propietarios**, es decir, el señor juez, se va abiertamente, contra la norma legal, que dice, que quien aduce o alega un hecho, tiene el deber de probar su dicho o hecho, pero el señor Juez, **invierte la carga de la prueba, para afirmar, que la administración es la que estaba obligada a probar, quienes eran propietarios** y que, si ALIANZA FIDUCIARIA era, o no era propietario, esto es en verdad, un verdadero esperpento jurídico, en perjuicio de la justicia, y que la H. Magistrada, le corresponde corregir, revocando la sentencia y absolviendo a la copropiedad demandada, condenando en costas a la parte demandante.

2. PRUEBA: ESCRITURA DE REGLAMENTO DE PROPIEDA HORIZONTAL.

Al respecto, el señor Juez, en sus considerando, afirma, que sí existe la escritura pública contentiva del reglamento de propiedad horizontal del conjunto residencial, y hasta **me reconviene**, porque, según su decir, **“he faltado a la buena fe”**, porque en su momento procesal expresé, que no existe en el plenario del expediente, la escritura pública del reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad, hoy la identifíco, como la escritura No. 1883 del 3 de julio de 2019, de la Notaría Primera del Círculo Notarial de esta ciudad, y en efecto, me reafirmé al interponer el recurso, porque en el expediente, NO ENCUENTRO en parte alguna, la escritura mencionada, y de nuevo, e insisto, que es extraño, que el señor Juez, asegure en sus considerandos del fallo recurrido, que sí existe esa escritura pública, porque la **REALIDAD PROCESAL es otra, NO EXISTE la escritura**, lo único que aflora en el expediente del proceso de la referencia, son **cuatro(4) hojas en papel notarial**, con unas normas, las cuales aparecen en ANEXOS DE DEMANDA Parte 2, en los folios 40 y s.s. de este anexo, y esas hojas, carecen de identificación de la escritura, no aparece carátula, no aparece firmas de suscriptores, de notario que da fe de la misma, en fin, son unos simples papeles, que carecen de cualquier valor probatorio, en una verdadera, concienzuda y responsable valoración de la prueba, porque, no tienen la más mínima referencia, a que se trata de hojas de

HUMBERTO DUARTE FLETCHER
A B O G A D O

escritura de reglamento de propiedad horizontal del conjunto River Place, por lo ya dicho, y porque **al leer su contenido en las cuatro hojas, no se menciona las palabras RIVER PLACE**, por parte alguna, y no obstante ello, extrañamente, el señor Juez, insiste en afirmar, que es una escritura pública, eso no lo comprendo, no encuentro explicación, y la única verdad, es que esas hojas, no son escritura pública, no tienen valor probatorio, y no pueden ser soporte normativo, para el fallo recurrido, y que amerita su revocatoria.

Finalmente, con el debido respeto, solicito a la H. Magistrada Sustanciadora, que igualmente se tenga como sustento de este recurso, lo expuesto en el momento de alegaciones antes de fallo y al momento de sustentar brevemente el recurso de apelación impetrado.

PETICIÓN.

Con fundamento en lo antes expuesto, respetuosamente me permito solicitarle a usted su señoría, lo siguiente:

- 1.** Se **REVOQUE** en su totalidad, la sentencia de primera Instancia, proferida por el señor Juez Ad Quo.
- 2.** Se **ABSUELVA** de las pretensiones de la demanda a la copropiedad.
- 3.** **CONDENAR** en costas y perjuicios a la parte demandante.

De la H. Magistrada, cordialmente,



HUMBERTO DUARTE FLETCHER.

C. C. No. 91'205.484

T. P. No. 42.100