

Fernando Martínez Olea

Abogado Titulado

E-mail: fernandomartinezolea@gmail.com

Cel: 3003368555

Barranquilla – Colombia

SEÑOR:

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA.
SALA SEPTIMA DE DECISION CIVIL.**

Dra. Sonia Esther Rodríguez Noriega

E. S. D.

**REF: PROCESO IMPUGNACION DE ACTA DE ASAMBLEA DE
PROPIEDAD HORIZONTAL.**

DTE: HUMBERTO NICOLAS VENCE OJEDA

DDO: PARQUE RESIDENCIAL BALCONES DE LA COLINA V.I.S.

RAD: 08001315300720220021201

RAD INT: 44.867

ASUNTO: SUSTENTACION DE REPAROS AL RECURSO DE APELACION.

FERNANDO MARTINEZ OLEA, mayor de edad, domiciliado en el Distrito de Barranquilla, de Tránsito en esta ciudad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 8.534.516 de Barranquilla, portador de la Tarjeta Profesional No. 216599 Del Consejo Superior de la Judicatura, con domicilio en el Distrito de Barranquilla, con Correo electrónico: fernandomartinezolea@gmail.com registrado dentro del Registro Nacional de Abogados (SIRNA), tal como lo ordena el artículo 5 del Decreto 806 del día 04 de Junio de 2020, atentamente manifiesto al Señor Juez y/o Honorable Magistrado Ponente, que como apoderado del señor **HUMBERTO NICOLAS VENCE OJEDA** mayor de edad, domiciliado en el Distrito de Barranquilla, identificado con la Cédula Ciudadanía No. 721.33.031 de Barranquilla, con mi acostumbrado respeto, me permito manifestarle al Despacho que estando dentro de los términos establecidos en el artículo 321 del Código General del Proceso, me permito presentar y sustentar los reparos dentro del **RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto en contra de la decisión adoptada por el **Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Barranquilla**, en Sentencia emitida el día **Cuatro (4) de Julio de 2023**, por lo que procedo a señalar los reparos concretos contra la decisión objeto del recurso de alzada, sustentando el recurso presentado de la siguiente manera.

En relación al tema expuesto en la convocatoria de la asamblea relacionada con la **PRESENTACION DE PROPUESTA DE PINTURA**, llevada a cabo el **día 13 de Julio de 2022**, encontrara Honorable Magistrado que por tratarse de **Asamblea Extraordinaria** tal como lo señala el **artículo 39 de la ley 675 de 2001** en su **PARÁGRAFO 1º**. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, **en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.** Texto subrayado declarado **EXEQUIBLE** por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-318 de 2002**, bajo el entendido descrito en el resuelve de la **sentencia**.

PARÁGRAFO 2°. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.

Como podrá ver honorable magistrado, no existe relación, concordancia, armonía entre lo anotado en la citación de la convocatoria y lo desarrollado en la asamblea extraordinaria, donde se violó de manera clara, directa y expresamente el Contenido de la **Ley 675 de 2001 Parágrafo 1° en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.**

Honorable Magistrado, sin hacer mayor esfuerzo encontrara que efectivamente no se llevó una propuesta de **pintura del Conjunto Residencial Balcones de la Colina**, la señora administradora **ANGELA PATRICIA ESCALANTE ROMERO**, llevo fue el contrato de la **Empresa ARBUS DE COLOMBIA**, exponiendo en dicha acta de Asamblea la cual puede leer que esta señora en calidad de Administradora propuso ya no la Pintura del **Conjunto en General** sino la de **Tres (3) Bloques de un total de Doce (12) Bloques con cinco (5) pisos cada uno y Tres (3) apartamento por piso, sin incluir los Trece (13) Locales comerciales con los que se conforma la unidad residencial.**

No solamente la señora **ANGELA PATRICIA ESCALANTE ROMERO**, engaño al señor **Juez Séptimo Civil del Circuito** dentro de su **Interrogatorio** que rindió **bajo la gravedad del juramento**, al exponer que los residentes no estaban obligados en cancelar la cuota para la pintura del Conjunto, sino que dentro de la asamblea extraordinaria esta ya tenía planificada la cuota por apartamento en cuantía de **\$1.078.000 Mil Pesos**, la cual fue aprobada, por los participantes a dicha reunión, violando no solamente el orden del día sino el **quorum requerido del 70%** por el monto de la cuota asignada que sobre pasa **4 veces las expensas comunes.**

Honorable Magistrado bástele escuchar el audio del interrogatorio rendido el **día 16 de mayo de 2023**, por la señora **ANGELA PATRICIA ESCALANTE ROMERO**, donde de manera fría y calculadora expone que los copropietarios no están obligados a cancelar dicha cuota por ser voluntaria, pero en la asamblea se tomó otro tipo de decisiones diferentes a las planteadas, donde encontrara que expone que la firma contratada **Empresa ARBUS DE COLOMBIA**, solo esperaría hasta diciembre para sostener el costo del contrato, como si no pudiera hacer una convocatoria y selección de firmas que realicen el mismo trabajo a menor costo.

Obviamente esta señora ya tenía la escogencia de la firma que iba a realizar el contrato se presentó a la asamblea prácticamente obligando a los asistentes a que aceptaran su decisión, violando con esto la ley ya que ni ella puede disponer de los dineros sin autorización de la máxima autoridad en propiedad horizontal que lo es, la **Asamblea General de Copropietarios.**

Señor magistrado, demostrado quedo que se violo, por parte de la administradora la **Ley 675 de 2001** en lo relacionado a la **Urgencia o Necesidad** de realizar dicha **convocatoria extraordinaria**, donde no se respetó el orden del día en cuanto a que no existe relación a lo convocado con lo aprobado, pues todo se basada en la **PRESENTACION DE PROPUESTA DE PINTURA**, si analizamos detalladamente la lectura

Fernando Martínez Olea

Abogado Titulado

E-mail: fernandomartinezolea@gmail.com

Cel: 3003368555

Barranquilla – Colombia

del **Acta de Asamblea del 13 de Julio de 2022** encontramos que se aprobó la contratación de la **Empresa ARBUS DE COLOMBIA** para realizar el trabajo de Pintura sin existir los recursos que se habían aprobados en dicha asamblea, pues apenas se iba a multiplicar la información a los copropietarios.

Engaña la señora **ANGELA PATRICIA ESCALANTE ROMERO** al señor Juez al exponer que la firma la había escogido el **Consejo de Administración** cuando este órgano no tiene dicha facultad por cuanto la **Ley 675 de 2001** no se la da a este cuerpo ni a la **Administradora** quien solo está **encargada de administrar los bienes de uso o área común**, mas no puede tomar decisión sin la autorización de la **Asamblea General de Copropietarios** con el quórum requerido para dicha decisión **cuando se supera 4 veces las cuotas de administración**, violando con dicha contratación el Presupuesto aprobado en **Asamblea Ordinaria del año 2022**

Honorable magistrado, continuando con el **Interrogatorio** de la señora **ANGELA PATRICIA ROMERO ESCALANTE**, encontrara que esta señora solo de dedica a mentir y engañar al administrador de justicia, quien de manera inocente acepta todo lo expresado por esta sin verificar las piezas procesales que le fueron allegadas donde nunca esta señora le hizo allegar el acta del día **28 de abril de 2022** donde supuestamente se había aprobado se había aprobado anteriormente la cuota de pintura de 10.000 mil pesos, donde somos **209 unidades** lo cual no alcanza por cuanto existe una morosidad de más del **70% de deudores morosos**, por lo que esta señora con el fin de lograr su finalidad de que se apruebe el contrato con la firma de pintura también inserto dentro del orden del día **Propuesta de Cartera** para extender plazos a los morosos y a los que tienen procesos ejecutivos se les haga concesiones sin importar el deterioro que esta decisión pueda causar en las arcas del conjunto residencial.

Honorable Magistrado en relación a lo expresado por el señor **Juez Séptimo Civil del Circuito** en decisión tomada el **día 4 de Julio de 2023**, donde expone que no se determinaba en la ley que era una **urgencia manifiesta** podía inferir este administrador de justicia inferir y determinar sin prueba alguna, sin certeza o confirmación del dicho de la Interrogada que el conjunto si necesitaba la pintura ya que en sus últimos veinte años no había sido pintado.

Por lo que me permito exponer señor Magistrado el error garrafal del señor Juez de la decisión acá recurrida por cuanto expuso que la ley no expresa nada sobre la urgencia manifiesta cuando; **El artículo 42 de la Ley 80 define la urgencia manifiesta como una circunstancia que exige, con carácter apremiante, preservar la continuidad del servicio, porque este se ha afectado por situaciones de fuerza mayor, desastres, calamidades o hechos relacionados con los estados de excepción”.-**

El Parque Residencial Balcones de la Colina, no presenta ninguna de las características señaladas en el artículo anterior, no apporto la demandada Fotografía, Estudio Técnico Civil o Arquitectónico sobre daño de la estructura física de los bloques que conforman el Conjunto Residencial, no hay ningún estudio que respalde el dicho de esta señora y del señor Juez

Fernando Martínez Olea

Abogado Titulado

E-mail: fernandomartinezolea@gmail.com

Cel: 3003368555

Barranquilla – Colombia

par que avalara en su fallo una versión en la cual estaba obligado a confirmar o descartar por lo que consideramos sin ánimo de ofender al a quo que este actuó con pleno desconocimiento de la Ley 675 de 2001, entrando a decidir por oídas mas no por certeza ni convicción de tener conocimiento de lo que estaba fallando afectando a la comunidad con dicho fallo, por cuanto la convocatoria a la asamblea presenta vicios de forma y fondo tal como lo hemos expresado y sostenido en estos alegatos de sustentación, la señora administradora en calidad de convocante no dio cumplimiento al **artículo 39 de la ley 675 de 2001** en su **PARÁGRAFO 1º**. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, **en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.** Texto subrayado declarado **EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.**

PARÁGRAFO 2º. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes. Este último requisito no fue enviado con la convocatoria señoría, por lo tanto, solicitamos que se declare la **Nulidad de la Convocatoria de Asamblea Extraordinaria y de los actos aprobadas en dicha acta llevada a cabo el día 13 de Julio de 2022** por cuanto se violó la **Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal** al no ser insertada en dicha convocatoria la relación de los que adeudan contribuciones o cuotas de administración tal como lo señala la norma antes citada.

Honorable magistrado, como podrá darse cuenta el señor Juez toma decisiones como la acá atacada sin hacer un estudio claro, detallado, valorativo de cada una de las piezas o diligencias que conforman la carpeta o expediente, fijese que pese a requerir a la parte demandada a que aportara las actas por ella señala esta nunca lo hizo, solo presento el acta con la cual se presentó la impugnación (la del **13 de Julio de 2022**), mas no hay actas anteriores con las cuales pueda esta señora **ANGELA PATRICIA ESCALANTE ROMERO** confirmar su dicho, sim embargo el señor Juez tomo como cierto todo lo expresado, por esta como verdad.

En ninguna asamblea fue aprobado el tema relacionado con la Pintura sumamente porque no había presupuestado y se tenía que hacer una asamblea **con el quorum requerido por el artículo 46** y no con el **artículo 41 de la Ley 675 de 2001** por eso fue que nunca se pudo materializar la pintura general del Parque residencial Balcones de la Colina, sin embargo esta señora engaña al señor juez indicando que reposan acta de asamblea donde fue aprobado dicho tema pero esta no apporto tales actas ni el señor Juez se tomó el trabajo de verificar dicha información y así tomar una decisión respeto a los hechos de la demanda que esta señora tampoco contesto pese a que tuvo la oportunidad procesal para ello.

El señor **Juez Séptimo Civil del Circuito**, nunca verifíco que los poderes conferidos a las personas que asistieron y votaron en dicha asamblea extraordinaria hubiesen sido conferidos u otorgados en fecha posterior a la

Fernando Martínez Olea

Abogado Titulado

E-mail: fernandomartinezolea@gmail.com

Cel: 3003368555

Barranquilla – Colombia

citación de la convocatoria, sino que fueron conferidos después de la reunión, tampoco aportaron el día de la asamblea los **Certificados de Tradición – Matricula Inmobiliaria** al día para demostrar que la persona que confería el poder actuaba en **calidad de Propietario**, pese a que el señor Juez se los solicito a la señora **ANGELA PATRICIA ESCALANTE ROMERO**, esta solo le anexo unos **pantallazos tomados de la página de la oficina de Instrumentos Públicos**, véase la fecha en que los tomo y apporto con lo cual podemos concluir que esas personas que votaron en dicha asamblea no tenían el poder ni les fue otorgado antes, sino después por la **propuesta relacionada con la Cartera** la cual estaba dentro del orden del día y les favorecía por eso concedieron dicho poder el cual no está insertado dentro del **Acta o Libro de Acta** que la **Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal** señala, por lo que consideramos el vicio de dicha Convocatoria y Asamblea, lo que lamentablemente siendo visto de bulto el señor Juez toma una decisión donde da credibilidad a todo lo expresado por la convocante cuando debía verificar y constatar la veracidad de todo lo acá expuesto, no lo hizo sino que tomo decisión y casi siembra jurisprudencia falseando la verdad y desequilibrando a la justicia que debe administrar.

No dejemos engañarnos, el objetivo primordial de dicha asamblea extraordinaria, no era buscar el beneficio de la copropiedad, como fue planteado, sino por el contrario, fue únicamente para buscar un beneficio para terceros toda vez que dicho gasto no estaba presupuestado no se recogió en su totalidad la referida cuota señalada al comienzo de **\$1.078.000 Mil Pesos**, la cual posteriormente fue bajada la suma de **\$ 840.000 Mil Pesos** , entonces de donde se obtuvo el dinero en su totalidad para cancelar el contrato, por la suma de **\$ 36.564.000 Millones de Pesos**, con lo cual se incrementa el **Detrimento Patrimonial**.

Que de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal **es necesario justificar las necesidades o urgencias** que ameriten convocar a la asamblea extraordinaria, en tal sentido, el convocante a la asamblea extraordinaria, no justifico la convocatoria en que se hacía necesaria para que los asambleístas decidieran sobre la **PRESENTACION DE PROPUESTA DE PINTURA**, que reúna los requisitos establecidos en el **artículo 51 del Reglamento de Propiedad Horizontal y Artículo 39 Inciso 1 Parágrafo 1° y 2° de la Ley 675**, al no enviar estado de cuenta actualizado relacionado con las expensas o cuotas de administración que deben los morosos tal como lo señala la ley de allí, que podamos expresar que los mismos fueron engañados en su buena fe, ya que al colocar dentro del orden del día, la propuesta llevada por una residente que se encuentra en mora con la administración para que los asistentes no se dieran cuenta de los que los allí participantes que votaron la propuesta del **ítem 7 relacionada con la condonación de sus intereses y prorroga por dos años para cancelar la deuda** estaban en mora dándose o presentándose una Nulidad por quienes decidieron votar estando impedido por moral toda vez que no podía estar en una votación que los iba a favorecer tal como sucedió.

Honorable Magistrado donde esta esa necesidad de **pintar Tres (3) Bloques de Doce (12)** que conforman el **Conjunto Residencial Balcones de la Colina** donde esta esa evidencia que demuestre que la Pintura era urgente que se requiere la necesidad manifiesta o urgente de convocar una

Fernando Martínez Olea

Abogado Titulado

E-mail: fernandomartinezolea@gmail.com

Cel: 3003368555

Barranquilla – Colombia

asamblea extraordinaria y violar las normas del **Reglamento de Propiedad Horizontal**.

El señor Juez nunca valoro ni aprecio prueba que lo llevara a determinar esa necesidad o urgencia tomando una decisión contraria a la ley, pues donde puede este administrador de justicia demostrar con que prueba o elementos material probatorio confirmar el dicho de la interrogada que solo se basó en mentirle y el aceptar, aprobar su dicho sin verificación alguna donde reposan dentro de la carpeta esas evidencias donde están **las Fotografías que nos lleve a ver el deterioro del conjunto, donde esta esa inspección judicial, donde están los estudios técnicos que el conjunto realmente si necesita ser pintado, donde está la calamidad o deterioro estructural del conjunto**, donde están honorable magistrado porque no los hemos podido apreciar sin embargo el señor Juez tomó una decisión contraria a la ley perjudicando no solo a nosotros, sino a toda una comunidad, porque esta señora **ANGELA PATRICIA ESCALANTE ROMERO** procedió a realizar el detrimento económico del **Parque Residencial Balcones de la Colina**.-

Por todo lo anterior Honorable Magistrado pido a usted proceda a **Revocar** el fallo proferido el **día 4 de Julio de 2023** por el señor **Juez Séptimo Civil del Circuito de Barranquilla**, condenando a la parte demandada en costas.

Señor Magistrado, en relación al tema de la **APROBACION PROPUESTA DE CARTERA**, es de anotar que dicha propuesta fue llevada, por la señora **ROSA SERNA NARVAEZ**, residente dentro del **Parque Residencial Balcones de la Colina**, no es propietaria, tal como se pude observar por el poder a ella conferido por su esposo **ALEJANDRO CORBACHO**, lo que nos llama poderosamente la atención es que esta persona se encuentra en mora con las expensas comunes o cuotas de administración la Cartera presenta una deuda por más de **Cien Millones de Pesos \$100.000.000**, sin embargo la señora Administradora avala que se realicen acuerdos de pago, que se extienda el plazo a dos años para que se coloquen al día los morosos.

Que aquellos propietarios que tengan procesos ejecutivos se arreglen con la abogada para llegar a un acuerdo y esta pueda solicitar la suspensión de los mismos y proceder a cancelar primeramente los Honorarios de la profesional del derecho que ascienden por cada caso a la **suma de Un Millón de Pesos**, y se haga acuerdo con Gases del caribe para retirar artículo como pintura y otros materiales que puedan ser utilizados para las obras dentro de la copropiedad.

La inviabilidad de tal propuesta que fue aprobada sin contar con el quorum requerido del **artículo 46 de la Ley 675 de 2001**, toda vez que con dicha decisión tomada por los Morosos en su mayoría que asistieron a dicha asamblea con poderes concedidos después de la realización de dicha convocatoria, es decir los que votaron debieron declararse impedidos por cuanto con dicha votación irregular se estaban favoreciendo.

Con esta decisión señor magistrado la señora **ANGELA PATRICIA ESCALANTE ROMERO**, en calidad de Administradora lo que logra conseguir en un **Detrimento Patrimonial** dentro del **Conjunto**

Fernando Martínez Olea

Abogado Titulado

E-mail: fernandomartinezolea@gmail.com

Cel: 3003368555

Barranquilla – Colombia

Residencial Balcones de la Colina, toda vez que con esa decisión está **viola la Ley 675 de 2001** al permitir que continúe el aumento de la **Cartera Morosa** y con el **tiempo de 2 años otorgados a los morosos** para que cancelen la deuda so pena de verse inmerso en **Proceso Ejecutivo**, se les olvida que el **fenómeno de la prescripción** procede en este tipo de procesos ejecutivos lo que nos llevaría al debacle total perjudicando a cada propietario en su Patrimonio Económico al cancelar a través de cuotas extraordinarias la falta de responsabilidad de esta señora y de quienes acogieron tal decisión irregular y violatoria de la **Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal**.

También esta convocatoria presenta las irregularidades arriba anotadas, porque se trata de una sola convocatoria para atender **dos puntos- ítem – numerales 5 y 7**, sin enviar dentro de la respectiva convocatoria el listado de los copropietarios que adeudan expensas comunes o cuotas de administración, con lo cual se puede establecer y determinar las irregularidades de tal convocatoria asamblea ya que no existe ningún tipo de **Urgencia o Necesidad** para llevar al **Conjunto Residencial Balcones de la Colina** al **Detrimento Patrimonial** que esta lo llevo con dicha aprobación por quienes violaron la norma **al no contar con el quorum necesario y calificado o sea mayoría del 70% ni del 50% más Uno del coeficiente de copropiedad**.

Si bien la **Ley 675 de 2001** señala que la **Administradora** es la responsable de la **Contabilidad del Conjunto**, está en su calidad debió prever que no era viable dicha propuesta y en vez de proceder al cobro por vía ejecutivo, decide perdonar a los morosos condonar sus intereses de la deuda y dar un plazo de 2 años para que se coloquen al día sin tener en cuenta que el conjunto está cancelando otras obligaciones pendiente como el problema del Agua con la **Empresa Triple A** que asciende a más de **\$ 160.000.000 Millones de pesos**, con la Empresa Air –E, con un ex trabajador que no se la pagado a su derecho a pensión.

No realizado la administradora un estudio técnico contable de la viabilidad de la propuesta presentada por la residente, sino que con el fin de beneficiarse con la primera propuesta de pintura que termino siendo la aprobación de la contratación de la **Empresa ARBUS DE COLOMBIA**, para que materializaran la Pintura de los Bloques 6 y 7 por valor del Contrato suscrito entre dicha empresa y la señora **ANGELA PATRICIA ESCALANTE ROMERO** en calidad de Administradora y Representante Legal, por Valor del Contrato de **\$ 36.564.000 Millones de Pesos**.

Esta aprobación viola el artículo 39 de la ley 675 de 2001 en su **PARÁGRAFO 1º**. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, **en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.** Sucediendo acá todo lo contrario tal como lo puede observar señor magistrado.

Surge la pregunta Honorable magistrado de donde fueron tomados dichos dineros para el pago del contrato porque tenía que ser con esa firma, sería

Fernando Martínez Olea

Abogado Titulado

E-mail: fernandomartinezolea@gmail.com

Cel: 3003368555

Barranquilla – Colombia

que esa firma fue la que realizo el contrato de pintura en el conjunto residencial donde esta señora fue administradora por varios años, nos tocara esperar que sucede dentro de este recurso para que se restablezcan los derechos quebrantados por el señor Juez y su digno despacho proceda a **Declarar la Nulidad de la Convocatoria y Actos de Asamblea** llevada a cabo el **día 13 de Julio de 2022.-**

No es cierto que se tome como valido lo señalado por el señor Juez en relación a lo normado en el **Artículo 3 de la Ley 675** respectos de las expensas ordinarias necesarias, toda vez, que la ley las determina como “Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto”

No existió nunca esa necesidad de Pintar dos Bloques pues toda la estructura física del **Conjunto Residencial Balcones de la Colina** está en pie, fuerte y resistente tanto que soporto la excavación de la canalización de un arroyo que pasa por toda la puerta del edificio sin presentar esta estructura problema alguno pese a que la excavación supero los cinco metros de profundidad y se realizado desde el bloque Seis hasta el Bloque 12 lo que significa que le dio recorrida dicha excavación a la mitad del conjunto sin que se presentara daño estructural o físico en las instalaciones del mismo.

En atención a todas estas falencias encontradas en la **Asamblea Extraordinaria del 13 de Julio de 2022** y en atención a que este acto preparativo hace parte del acta de asamblea impugnada deberá señor magistrado con todo respeto proceder a a **Declarar Nula** en atención a que no cumplió con los requisitos exigidos en el **Artículo 39 de la ley 675 de 2001** ni en el Reglamento de **Propiedad Horizontal en su Artículo 51** por falsa motivación de las necesidades imprevistas o urgentes que ameritaban tal convocatoria.

Todo lo expuesto deja entrever que los convocantes no tenían como objetivo regularizar el funcionamiento estructural ni lograr la recuperación de cartera sino el de privilegiar a los que votaran y aceptara la aprobación **Empresa ARBUS DE COLOMBIA**, para que **materializaran la Pintura de los Bloques 6 y 7** por valor del Contrato suscrito entre dicha empresa y la señora **ANGELA PATRICIA ESCALANTE ROMERO** en calidad de Administradora y Representante Legal, por Valor del Contrato de **\$ 36.564.000 Millones de Pesos**, sin estar dentro de un presupuesto legalmente aprobado por la asamblea con anterioridad, sino que tomo dineros de otros ítem dentro del presupuesto para beneficiar a terceros violando la propia convocatoria toda vez que se tomaron decisiones que no fueron presentadas dentro de la convocatoria citada y asamblea realizada con lo que se viola la pre citada norma.

Señor magistrado se hace necesario ejercer un control de legalidad a las decisiones adoptadas en el acta de asamblea sin número por cuanto no vemos a que numero de acta corresponde llevada a cabo el día 13 de julio de 2022, y por lo tanto debe declarar la Nulidad de lo allí decidido con la decisión se obedece a al control judicial de las decisiones cuestionadas frente al ordenamiento jurídico que rige a las propiedades horizontales. En

Fernando Martínez Olea

Abogado Titulado

E-mail: fernandomartinezolea@gmail.com

Cel: 3003368555

Barranquilla – Colombia

consecuencia, se debe **Declarar la Nulidad** del acta sin número llevada a cabo el día 13 de Julio de 2022 así como todas las decisiones allí tomadas.

Es por ello, que le solicito muy comedidamente y con el respeto que siempre se me ha caracterizado, solicito muy comedidamente que proceda a **revocar** en su integridad dicha decisión adoptada por el **Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Barranquilla**, por estar alejado de la realidad jurídica, y en su lugar proceda a conceder todas y cada una de las pretensiones de la demanda.

PRETENSIONES

1.- Solicito a los Honorables Magistrados, que proceda a **REVOCAR** la Sentencia adiada Cuatro (04) de Julio de 2023, dentro del proceso ut-supra, procediendo a conceder con todas y cada una de las pretensiones de la demanda inicial, especialmente ordenando en su lugar:

1.1.- Que se decrete la **falsa motivación** existente para la convocatoria efectuada el día Trece (13) de Julio de 2022 y como consecuencia de la anterior decisión, se decrete la nulidad absoluta las decisiones tomada en la **Asamblea “Extraordinaria” de Copropietarios**, tal como se demuestra en la parte de los hechos de esta demanda.

1.2.- En concordancia con lo anterior declaración, se disponga la ilegalidad de la convocatoria y decisiones tomadas dentro de la **Asamblea “Extraordinaria” realizada en segunda convocatoria el día Trece (13) de Julio de 2022**, al declararse la nulidad absoluta de la misma.

1.3.- Que se condene en costas y agencias en derecho al Parque Residencial Balcones de la Colina V.I.S., en caso de oposición a las pretensiones de esta demanda.

2.- Condénese a la parte solicitante de dicha petición a pagar a mí representado las costas procesales y agencias en derecho por resultar su conducta edificatoria de este recurso deprecado.

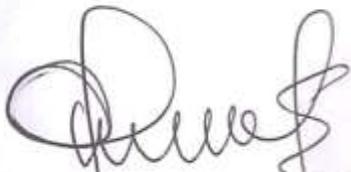
ANEXO

Escrito enviado en fecha 5 de julio de 2023, al Juzgado Séptimo Civil del Circuito.

Con lo anterior, presento los reparos de la decisión impugnada, ampliando la sustentación presentada de manera anticipada.

Del Honorable Magistrado,

Atentamente,



FERNANDO MARTÍNEZ OLEA

C.C. # 8.534.516 de B/quilla

T.P # 216599 del C.S de la Judicatura

Correo fernandomartinezolea@gmail.com

Fernando Martínez Olea

Abogado Titulado

E-mail: fernandomartinezolea@gmail.com

Cel: 3003368555

Barranquilla – Colombia

SEÑOR:

JUEZ SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA.

HONORABLE MAGISTRADO PONENTE.

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA.

SALA DE DECISION CIVIL.

E. S. D.

REF: PROCESO IMPUGNACION DE ACTA DE ASAMBLEA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

DTE: HUMBERTO NICOLAS VENCE OJEDA

DDO: PARQUE RESIDENCIAL BALCONES DE LA COLINA V.I.S.

RAD: 2022 – 00212

ASUNTO: SUSTENTACION DE REPAROS AL RECURSO DE APELACION.

FERNANDO MARTINEZ OLEA, mayor de edad, domiciliado en el Distrito de Barranquilla, de Tránsito en esta ciudad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 8.534.516 de Barranquilla, portador de la Tarjeta Profesional No. 216599 Del Consejo Superior de la Judicatura, con domicilio en el Distrito de Barranquilla, con Correo electrónico: fernandomartinezolea@gmail.com registrado dentro del Registro Nacional de Abogados (SISNA), tal como lo ordena el artículo 5 del Decreto 806 del día 04 de Junio de 2020, atentamente manifiesto al Señor Juez y/o Honorable Magistrado Ponente, que como apoderado del señor **HUMBERTO NICOLAS VENCE OJEDA** mayor de edad, domiciliado en el Distrito de Barranquilla, identificado con la Cédula Ciudadanía No. 721.33.031 de Barranquilla, con mi acostumbrado respeto, me permito manifestarle al Despacho que estando dentro de los términos establecidos en el artículo 321 del Código General del Proceso, me permito presentar y sustentar los reparos dentro del **RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto en contra de la decisión adoptada por el **Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Barranquilla**, en Sentencia emitida el día Cuatro (4) de Julio de 2023, por lo que procedo a señalar los reparos concretos contra la decisión objeto del recurso de alzada, de la siguiente manera:

REPAROS CONCRETOS DE LA DECISION IMPUGNADA

Señor Juez y/o Honorables Magistrados del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, por medio del presente escrito me permitiré expresar los reparos que poseo con referencia a la Sentencia emitida por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Barranquilla, el día Cuatro (04) de Julio de 2023, como lo ordena la norma, los cuales serán debidamente sustentados una vez se corran los términos establecidos en la norma y el Decreto 906 del día 04 de Junio del 2020, siendo los reparos los siguientes:

1.- PRESENTACION DE PROPUESTA DE PINTURA

Señor Juez y/o Honorable Magistrado del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, tenemos que el Despacho Séptimo Civil del Circuito, para su decisión con la cual fulmina la instancia, el cual justifica

Fernando Martínez Olea

Abogado Titulado

E-mail: fernandomartinezolea@gmail.com

Cel: 3003368555

Barranquilla – Colombia

el punto quinto de la convocatoria (**PRESENTACION DE PROPUESTA DE PINTURA**); sobre este punto y de conformidad con lo expresado por el **artículo 51 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Parque Residencial Balcones de la Colina V.I.S**, vemos honorable magistrado que en dicha convocatoria no fue anexada la relación de los propietarios que adeudan contribuciones o expensas comunes, esto es, cuotas de administración. **Tal como lo estipula el Parágrafo 2 del citado artículo 51 del Reglamento de propiedad Horizontal.**

Tratándose de una **Propuesta de Presentación** para la **Pintura de los Bloques 3,6 y 7**, esta debía ser sometida a estudio, análisis, viabilidad presupuestal, desarrollo de la misma, donde se especificaría el monto, presentación de cotizaciones, viabilidad de hacer o contratar dicho trabajo, presupuesto para la obra, costo final de la misma, garantías, valor o cuota por apartamento para la materialización de la obra.

Esto debía ser multiplicado, por la señora administradora, para que se decidiera en una Asamblea posterior a la presentación de la propuesta, sin embargo, señor Magistrado, se opta por tomar decisiones violando con ello el orden del día, véase que estábamos en una **Asamblea Extraordinaria**

ARTÍCULO 39. Reuniones. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario. **Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.**

PARÁGRAFO 1º. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, **en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.** Texto subrayado declarado **EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.**

PARÁGRAFO 2º. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.

Honorable magistrado, encontrara al revisar el proceso en su totalidad que efectivamente se violó por parte de los asambleístas, lo señalado en la **Ley 675 de 2001** en el **Parágrafo 1 y 2** al llevar a los presentes a dicha asamblea a que aprobaran una propuesta que no estaba dentro del orden

Fernando Martínez Olea

Abogado Titulado

E-mail: fernandomartinezolea@gmail.com

Cel: 3003368555

Barranquilla – Colombia

del día, no solo violando la ley 675 de 2001, sino que en audiencia indujo a error garrafal al señor **Juez Séptimo Civil del Circuito**, al argumentar en su fallo acá recurrido que la señora **ANGELA PATRICIA ESCALANTE ROMERO**, en su calidad de administradora, del **Parque Residencial Balcones de la Colina** había manifestado en su **Testimonio** que tal decisión referente a la pintura del conjunto se había ordenado en asambleas anteriores, lo cual es falso señor magistrado, nótese que todo lo expresado por esta señora en su **interrogatorio**, no fue probado, ni verificado con prueba documental para que fuera tomado como cierto, por el señor **Juez Séptimo Civil del Circuito de Barranquilla**, quien plasmo en su decisión como cierto lo manifestado por esta señora.

Vemos que el **a quo** mostro en su interrogatorio desconocimiento sobre la **ley 675 de 2001**, este debía basar su interrogatorio con fundamento a las pretensiones de mi cliente, no mostrar esa duda respeto a lo que estaba tratando, ni realizar preguntas sobre temas que no van de la mano con el proceso, lo cual lo llevo a tomar decisiones contrarias a derecho en el fallo que hoy nos encontramos recurriendo para que esa honorable corporación equilibre las cargas.

Honorable Magistrado, en relación a lo expresado y manifestado por la señora **ANGELA PATRICIA ESCALANTE ROMERO**, en el desarrollo de su interrogatorio expone que existen actas anteriores de asambleas donde trata de confirmar su dicho, de acá surge la pregunta porque el señor Juez no las solicito para verificar su autenticidad, originalidad, veracidad, existencia.

Si aprecia Honorable Magistrado, que el señor Juez solicito a la demandada que aportara los poderes de las personas que asistieron en representación de copropietarios, así como los Certificados de Tradición de los inmuebles que estaban representando, correo enviado a los copropietarios, no le pide por ningún lado las actas de asambleas anteriores para verificar el dicho de esta señora, sino que toma como cierto y valido todo lo que esta le expuso cuando le realizo el interrogatorio.

Si observa detalladamente con el aporte de tales documentos se violo lo señalado en al Lay 675 de 2001 toda vez que los mismos documentos debieron ser presentados dentro de la Asamblea Extraordinaria y ser registrado en el Acta tal como lo señala el **Artículo 59 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Parque Residencial Balcones de la Colina**, documentos que tampoco fueron exigidos por el señor Juez, sino que le acepta a esta señora unos pantallazos de la oficina de Matricula Inmobiliaria e Instrumentos Públicos donde podrá ver que fueron emitidos en fecha posterior a dicha asamblea, lo que nos indica que estas personas votaron una decisión cuando no tenía poder para actuar ni representar a copropietarios alguno, sino que después con el fin de legalizar dicha actuación le fue conferido poder, por lo cual se comete la probable conducta punible de Falsedad en Documento Privado, por lo que pido al señor Magistrado ordene la compulsas de copias a la Fiscalía General de la Nación.

MANIFIESTEME LAS RAZONES POR LAS CUALES USTED CONVOCO A LA MISMAS

“RESPUESTA: Porque en asambleas anteriores ya se había tratado dicho tema y solo faltaba realizar la asamblea para su aprobación, expone que no se estipulo dinero, sin embargo expone que corresponde a cada apartamento cancelar la suma de \$1.078.000 Mil Pesos, nótese honorable magistrado que acá la señora pretende hacer creer al señor Juez que no se trata de una cuota sino de un aporte voluntario, disfrazando la frase cuota por aporte cuando es al propietario a quien le corresponde cancelar dicho monto de dinero, quedando amarrado al verse inmerso en un proceso ejecutivo por el no pago de dicha cuota o expensa.

Honorable Magistrado no existe ningún tipo de acta de Asamblea donde la copropiedad haya aprobado que el Conjunto Residencial Balcones de la Colina deba ser pintado por que está en deterioro o porque la fachada del conjunto este en ruinas o el conjunto no esté en condiciones de presentación, tampoco existe estudio técnico que avale dicha propuesta, no hay ningún tipo de deterioro que coloque en peligro a la comunidad.

De igual manera tampoco existe aprobación por la Asamblea General de Copropietarios sobre este particular, no existe ni existió esa **Urgencia o Necesidad** menos el imprevisto para que esta señora hubiese **convocado Asamblea Extraordinaria** al no darse los requisitos exigidos para este tipo de reunión.

Sin haber sido aprobada, por la Asamblea General de Copropietarios del Parque Residencial Balcones de la Colina, la señora **ANGELA PATRICIA ESCALANTE ROMERO**, ordeno y contrato que se pintaran los bloques 6 y 7 sin contar con la aprobación de los residentes y copropietarios, señor Magistrado vemos que esta señora ocasión un deterioro a las arcas del conjunto residencial Balcones de la Colina.

En el orden del día de la Asamblea celebrada el día **13 de Julio de 2022** no se avizora por ningún lado el ítem o punto que trate de **Aprobación de Cuota, Expensa, Aporte Voluntario**, menos **aprobación de propuesta de Pintura**, fue una simple presentación, donde está el acta de asamblea donde fuera aprobada dicha propuesta de pintura, simplemente honorable magistrado no existe, entonces porque motivos procedió e esta señora contratar con una firma que no fue aprobada por el máximo organismo que es la **Asamblea General de Copropietarios**, para que realizara la Pintura de los Bloque4s 6 y 7 cuando dicha necesidad no existe menos la urgencia o imprevisto, donde están los estudios técnicos de que el edificio debía ser pintado cuando existen deudas con la empresa de la Triple A pagos que realizar a un ex empleado que demanda al conjunto y del cual no se ha cancelado toda su deuda con relación a la pensión, acaso el conjunto se iba a caer para que la pintura lo sostuviera, se requería de verdad hacer dicho gasto de manera injustificada para causar dicho detrimento a la comunidad del Parque Residencial Balcones de la Colina, porque el señor Juez no requirió los documentos con los cuales verificaría si era engañado o no por la declarante, porque confundió una **Asamblea**

Fernando Martínez Olea

Abogado Titulado

E-mail: fernandomartinezolea@gmail.com

Cel: 3003368555

Barranquilla – Colombia

Extraordinaria donde no se puede cambiar el orden del día con una **Asamblea ordinaria** donde sí se puede hacer dicho cambio.

Como se puede observar claramente dentro de la convocatoria que hace parte del expediente y que fue anexada como prueba, tenemos que el objetivo de dicha convocatoria que hoy es objeto de debate, tiene como objetivo primario, buscar la aprobación de la asamblea para que esta autorizara la **Pintura del Conjunto Residencial Balcones de la Colina**, pero no fue presentado dicho ítem dentro de la Convocatoria Extraordinaria de Asamblea celebrada el día **13 de Julio de 2022** sino el de **PRESENTACION DE PROPUESTA DE PINTURA**, una cosa es la presentación y otra muy diferente la aprobación y para que fuera votada dicha propuesta debía estar dentro del orden del día de dicha asamblea extraordinaria, no podemos tomar ni colocar palabras dentro de los asambleístas que estos votaron por la Aprobación de que se pintara el conjunto, cuando no sucedió sino que se trató del tema de presentación de una simple propuesta.

Nuevamente permítame respetuosamente remitirlo honorable magistrado a que busque detallándose dentro del expediente las actas que señala a la señora **ESCALANTE ROMERO** en su testimonio o interrogatorio donde fuera aprobado por los Asambleístas tal decisión, en qué fecha se materializo dicha asamblea que quórum decisorio participo, donde están esas actas que no aparecen, porque mintió o engaño la interrogada al señor Juez al rendir su versión, como se deduce de dicha respuesta, que, de no hacerle una reflexión en profundidad sobre el tema, desprevenidamente puede hacer caer en el error, tal como ocurrió con el Despacho Séptimo Civil del Circuito de Barranquilla, quien fue complaciente con la parte demandada, muy a pesar de poseer todos y cada uno de los mecanismos que la ley le dota, para buscar la verdad verdadera.

Este se aparta de esta, para no cumplir con los requisitos establecidos para su búsqueda, produciendo en su decisión un **defecto procedimental absoluto, el cual ocurre cuando el funcionario judicial incurre en este por exceso ritual manifiesto, que se presenta cuando el funcionario arguye razones formales a manera de impedimento, las cuales constituyen una denegación de justicia.** [1]

Señor Juez, y/o Honorable Magistrado Ponente, al observarse la convocatoria, señala que los ítem a tratar son 1, 2, 3,4, **5 PRESENTACION DE PROPUESTA DE PINTURA**, vemos que fue presentada a la asamblea, por parte de la Administradora la propuesta donde señala que el **Consejo de Administración** había tomado la decisión de contratar a la **Empresa ARBUS DE COLOMBIA**, para que materializaran la Pintura de los Bloques 6 y 7 por valor del Contrato suscrito entre dicha empresa y la señora **ANGELA PATRICIA ESCALANTE ROMERO** en calidad de Administradora y Representante Legal, por Valor del Contrato de **\$36.564.000 Millones de Pesos**.

Error que surge de bulto toda vez que la Ley 675 de 2001 no da facultades al Consejo de Administración para Contratar ni ordenar gastos no presupuestados dentro de la Contabilidad del Parque Residencial, sin que este gasto haya sido aprobado por el máximo órgano que es la Asamblea

Fernando Martínez Olea

Abogado Titulado

E-mail: fernandomartinezolea@gmail.com

Cel: 3003368555

Barranquilla – Colombia

General de Copropietarios, por lo cual queda Nulo dicha acto, tampoco se contó con la aprobación de dicha propuesta ni fue aprobada en dicha asamblea que hoy estamos recurriendo por existir irregularidades en su desarrollo y posterior aprobación, es decir, que estamos frente a lo que se conoce popularmente como un golpe de estado por parte de quien hoy funge como Administradora con el fin de que se le aprobara un gasto no presupuestado con el cual causa gran **Detrimento Patrimonial** a las arcas del **Parque Residencial Balcones de la Colina V.I.S.**

No dejemos engañarnos, el objetivo primordial de dicha asamblea extraordinaria, no era buscar el beneficio de la copropiedad, como fue planteado, sino por el contrario, fue únicamente para buscar un beneficio para terceros toda vez que dicho gasto no estaba presupuestado no se recogió en su totalidad la referida cuota señalada al comienzo de **\$1.078.000 Mil Pesos**, la cual posteriormente fue bajada la suma de **\$ 840.000 Mil Pesos**, entonces de donde se obtuvo el dinero en su totalidad para cancelar el contrato, por la suma de **\$ 36.564.000 Millones de Pesos**, con lo cual se incrementa el **Detrimento Patrimonial**.

Que de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal **es necesario justificar las necesidades o urgencias** que ameriten convocar a la asamblea extraordinaria, en tal sentido, el convocante a la asamblea extraordinaria, no justifico la convocatoria en que se hacía necesaria para que los asambleístas decidieran sobre la **PRESENTACION DE PROPUESTA DE PINTURA**, que reúna los requisitos establecidos en el **artículo 51 del Reglamento de Propiedad Horizontal y Artículo 39 Inciso 1 Parágrafo 1° y 2° de la Ley 675**, al no enviar estado de cuenta actualizado relacionado con las expensas o cuotas de administración que deben los morosos tal como lo señala la ley de allí, que podamos expresar que los mismos fueron engañados en su buena fe, ya que al colocar dentro del orden del día, la propuesta llevada por una residente que se encuentra en mora con la administración para que los asistentes no se dieran cuenta de los que los allí participantes que votaron la propuesta del **ítem 7 relacionada con la condonación de sus intereses y prorroga por dos años para cancelar la deuda** estaban en mora dándose o presentándose una Nulidad por quienes decidieron votar estando impedido por moral toda vez que no podía estar en una votación que los iba a favorecer tal como sucedió.

De allí, que sea la oportunidad, para expresar que solo basto la palabra de quien declaraba para tomar, por cierto, esto, es decir, que el Despacho, en ningún momento decidió averiguar si dicha afirmación guardaba o no, relación con la verdad real y fáctica, sino que finco su decisión sobre un testimonio, entre otras cosas sospechoso al tener esta toda claridad aprovechándose de que el administrador de justicia mostro desconocer la Ley 675 de 2001.

Sin olvidarnos, que extrañamente el Juez Séptimo Civil del Circuito, cuando el testigo citado por la parte demandante, expresa dentro de dicha declaración, que no se contó con el Quorum establecido para tomar las decisiones expresadas en la Asamblea Extraordinaria en relación al Ítem Propuesta de Pintura toda vez que las expensas, cuotas o **aportes**

voluntarios exceden 4 veces el valor de la cuota ordinaria señala en la ley y corroborado por el **artículo 46 de la Ley 675 de 2001**.

EL señor Juez guarda silencio y no señala dicho acto como invalido, para justificar su decisión final sin haber valorada las diligencias aceptando el dicho de la interrogada y dándole credibilidad a dichos que no fueron confirmados ni documentos aportados para su verificación con la verdad verdadera.

De otro lado el **ítem 7° de la pre citada Acta de Asamblea Extraordinaria** relacionado con la propuesta de la residente **ROSA SERNA**, referente con la **APROBACION PROPUESTA DE CARTERA**, encontramos que la condonación de los intereses moratorios de los propietarios que deben expensas comunes por cuota de administración y cuotas extraordinarias, vemos que esta decisión fue aprobada por la asamblea, pero la mayoría de los participantes están en mora por eso es que no apporto la señora administradora en su convocatoria el listado que señala el **artículo 39 de la ley 675 de 2001** en su **PARÁGRAFO 2°**. **La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes** y deberá remitir además **estado de cartera actualizado con lo cual tampoco cumplió la convocante a dicha asamblea**.

Honorable Magistrado con las pruebas ocultas por parte de la demandante y con la venia del señor administrador de justicia en este caso el señor **Juez Séptimo Civil del Circuito de Barranquilla**, es difícil buscar o esperar que se haga justicia, dándose nuevamente un detrimento por parte de la demandante llevando a los asambleísta a que tomen decisiones que perjudican al Parque Residencial Balcones de la Colina, toda vez que con la recuperación de cartera se pueden hacer muchas actividades dentro de la copropiedad y ponerse al día con las cuentas por pagar, pero esta para buscar apoyo y sostenerse en un cargo se aprovecha de las necesidades de los morosos para que voten sin poder y sin demostrar que son propietarios al no exhibir documento que demuestre tal propiedad del inmueble que representa de manera irregular en dicha asamblea toda vez que si revisa detalladamente los poderes y documentos expedido por la oficina de Instrumentos Públicos encontrara que estos tienen fecha posterior la realización de la asamblea y como se puede legalizar algo con lo cual se obtuvo un engaño a la comunidad y se incrementó un Detrimento Patrimonial a una comunidad que reside en vivienda de interés social.

Todas estas falencias encontradas en la Asamblea Extraordinaria del 13 de Julio de 2022, y en atención a que este acto preparativo que hace parte del acta de asamblea impugnada, deberá declararse nula, en atención a que no cumplió con los requisitos exigidos en el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, ni el reglamento de propiedad horizontal en su artículo 51, por falsa motivación de las necesidades imprevistas o urgentes que ameritaban tal convocatoria.” (Negrilla y resalto ausente del texto).

Señor Juez, y/o Honorable Magistrado Ponente, basta con observar dicha convocatoria, para entrar a expresar que efectivamente, que no existe una verdadera motivación para convocar a dicha asamblea extraordinaria,

Fernando Martínez Olea

Abogado Titulado

E-mail: fernandomartinezolea@gmail.com

Cel: 3003368555

Barranquilla – Colombia

puesto que dicha convocatoria, está lejos de haber expresado los verdaderos motivos de dicha convocatoria, lo cual trae a la postre que al no haberse efectuado un verdadero análisis sobre las pruebas aportadas y las testimoniales recogidas, trae a la postre que no existiese un juicio, sino un enjuiciamiento, por parte del juzgado de primera instancia, que lleva a que esta decisión este alegada de la realidad procesal y probada.

Finca su decisión el Despacho para su decisión fulminante, lo expresado por el la señora **ANGELA PATRICIA ESCALANTE ROMERO**, en calidad de Administradora del Parque Residencial Balcones de la Colina V.I.S, quien expreso y le basto al Despacho, sin haber corroborado su dicho o por lo menos haberlo probado, que la convocatoria por la cual se realizó la convocatoria extraordinaria, tiene que ver con el hecho que los miembros del consejo de administración, a mutuo propio contrato a la mencionada empresa **ARBUS DE COLOMBIA** sobre pasando los rubros que se tenían presupuestados, pero lejos de buscar la verdad verdadera, como lo ha dicho hasta el cansancio la Corte Suprema de Justicia, en diversos fallos.

No se observa dentro de este proceso, que este Despacho hubiese asumido una práctica magistral de la prueba, como lo ordena la abundante jurisprudencia de las altas cortes de justicia, incluso la constitucional, lo que se ha conocido como la carga dinámica de la prueba, el cual fue desarrollada por el legislador ampliamente en el artículo 167 del Código General del Proceso.

Puesto, que no existió por parte del testigo oficioso, una sola prueba de su dicho, de cómo el monto de la cuota que ella prefiere llamar aporte voluntario pero que termina siendo una cuota extraordinaria ordenada por la asamblea que al final resulta ser en detrimento del Parque Residencial, al no obtener el pago total de la comunidad involucrada es decir de los copropietarios de los bloques 6 y 7 pintados por dicha empresa por lo cual esta administradora sin autorización de la Asamblea General de Copropietarios toma dineros de otros rubros sin autorización alguna para cancelar un contrato que trajo más detrimento que beneficio sin existir soporte técnico ni estudio de arquitecto o ingeniero que establezca que por no estar pintado el conjunto este se va a caer o se está deteriorando su parte estructural que el conjunto realmente necesitaba ser pintado en sus dos bloques donde está **conformado por 12 bloque para un total de 209 unidades residenciales y locales comerciales.**

Le basto al igual que lo anteriormente escrito, al señor **Juez Séptimo Civil del Circuito** su sola palabra, puesto que la señora **ANGELA PATRICIA ESCALANTE ROMERO**, **no** apporto los documentos que soportaran su dicho, muy a pesar de ser el revisor fiscal y haber sido citado con antelación, para así aportar las pruebas que así lo determinase y concluyéramos que efectivamente existió dicha justificación para dicha convocatoria extraordinaria.

Sea una completa falacia, que el Juez de instancia no se tomó el tiempo para apreciar como prueba, o por lo menos buscar si las razones esgrimidas eran o no verdaderas, sino que fulmino la instancia con sentencia a favor de los intereses de la demandada y en contra de mi patrocinador, otorgando esta

oportunidad para que usted revoque dicha decisión, alegada de la realidad jurídica que nos trajo a ese instante.

En el audio en su alocución el señor **Juez Séptimo Civil del Circuito** se refiere de manera literal esgrimiendo que no existe normativa alguna para definir una **urgencia manifiesta** o una situación de **imperiosa necesidad**, por lo tanto estableció que el código no lo dice ni encontró norma alguna en la cual basarse, concluye por lo tanto que si existía la necesidad de la convocatoria realizada por la señora **ANGELA PATRICIA ESCALANTE ROMERO**, para llevar a cabo la **Asamblea Extraordinaria el día 13 de Julio de 2022 en segunda convocatoria**.

Señor Magistrado en ningún momento hemos hablado o expresado dentro de la demanda de Impugnación de actos de Asamblea lo relacionado con lo establecido en el **artículo 3 de la Ley 675 de 2001**, que el señor Juez no tenga conocimiento sobre la ley 675 de 2001 no puede perjudicar a mi cliente ese desconocimiento además estamos atacando los actos preparatorios de la Asamblea toda vez que no podemos confundir el desarrollo de la Asamblea Extraordinaria en segunda convocatoria, es decir si bien la ley expone que se puede realizar con el quorum que se encuentre en la asamblea, y otra cosa es el quorum calificado tal como lo señala la **Ley 675 de 2001 en su Artículo 46** señor Magistrado, es este último artículo el que se debe aplicar a dicha asamblea toda vez que las expensas comunes, cuotas de administración sobre **pasaban 4 veces** el monto real de las expensas comunes.

De allí que sea de imperiosa necesidad, que usted a través de su fallo, revoque dicha decisión sentando las bases para futuras sentencias, a través de la figura conocida como jurisprudencia, por antecedentes judiciales.

INDEBIDA A PRECIACION DE LA PRUEBA.

Señor Juez y/o Honorable Magistrado Ponente, existe verdaderamente una inobservancia de la prueba por parte del sentenciador, ya que tenemos, por una parte, que está más que demostrado que dicha convocatoria de la asamblea extraordinaria, relacionada con el indebido manejo de los recursos de la copropiedad por parte de los miembros del consejo de administración y de la administradora, debe resaltarse que no existió una verdadera prueba aportada por quien estaba en la obligación de demostrar que su dicho guarda armonía con la verdad real y jurídica, amparado bajo el ala protectora del Despacho, que no existe una sola evidencia que respaldara sus dichos sobre el uso indebido de los dineros de la copropiedad.

Es decir, que estamos frente a una orfandad probatoria que ha sido consentida por el juzgador de instancia, es más podemos afirmar que ni siquiera existe un indicio o situación que pudiera configurar los cargos que en dicho sentido se imputaban a los miembros del consejo de administración, con lo cual igualmente se derrumba la justificación de la reunión extraordinaria impugnada.

De allí que considero que el segundo factor que influyó en la configuración del defecto fáctico por parte del sentenciador de primera instancia, fue la

Fernando Martínez Olea

Abogado Titulado

E-mail: fernandomartinezolea@gmail.com

Cel: 3003368555

Barranquilla – Colombia

omisión en no decretar más pruebas de oficio que resultaran conducentes para esclarecer los puntos en los cuales existe una duda razonable, con referente a la veracidad de lo dicho por los testigos y el revisor fiscal.

Así las cosas, es de estimar que el juez de instancia incurrió en una omisión en el decreto y práctica de pruebas conducentes y relevantes que se manifiesta en una doble vía. sin perjuicio de la facultad oficiosa de decretar pruebas. Para este caso en particular, resulto insuficiente las piezas procesales aportadas por una sola de las partes, cuando lo cierto es que la propia regla del artículo 167 ibídem, quien deja abierta la posibilidad para practicar pruebas de oficio ante circunstancias, como la aquí expuesta, donde la información puede ser relevante para superar las deficiencias probatorias presentadas.

Tal como usted podrá notar, en este sentido, insisto en que la irregularidad procesal que nos atañe es de tal magnitud que sus consecuencias resultan materialmente lesivas de los derechos fundamentales, en particular el debido proceso, que poseo, además a una recta y justa administración de justicia.

Puesto que resulta palmaria la **vía de hecho** en que ha incurrieron el Despacho, quien ha actuado sin apego y con pleno desconocimiento de los principios Constitucionales, sin obviar los antecedentes jurisprudenciales, y por ende de la Constitución, lo que la erige en caprichosa y arbitraria, quien, con esta decisión contraria a los intereses del proceso y en extensión a mi poderdante, ha producido que se haya vulnerado flagrantemente el debido proceso que le asiste a mi defendido.

De allí, que sea de suma importancia que, en este momento, se traiga a colación lo que nos dice nuestro máximo organismo Constitucional, con referente al **Defecto Procesal Absoluto**, cuando con verdadero acierto nos dice:

El defecto procedimental absoluto

Con fundamento en los artículos 29 y 228 de la Constitución Política que consagran los derechos al debido proceso, al acceso a la administración de justicia y a la prevalencia del derecho sustancial en las actuaciones judiciales, la Corte Constitucional ha señalado que incurre en una causal específica de procedencia de la tutela contra providencias judiciales, una decisión en la que el funcionario se aparta de manera evidente y grosera de las normas procesales aplicables.

La jurisprudencia ha establecido que existen dos modalidades del defecto procedimental, a saber: (i) **el defecto procedimental absoluto, que ocurre cuando el funcionario judicial se aparta por completo del procedimiento legalmente establecido, bien sea porque sigue un trámite ajeno al pertinente y en esa medida equivoca la orientación del asunto, o porque omite etapas sustanciales del procedimiento establecido, con lo que afecta el derecho de defensa y contradicción de una de las partes del proceso;** y (ii) **el defecto procedimental por exceso ritual manifiesto, que se presenta cuando el funcionario arguye razones**

Fernando Martínez Olea

Abogado Titulado

E-mail: fernandomartinezolea@gmail.com

Cel: 3003368555

Barranquilla – Colombia

formales a manera de impedimento, las cuales constituyen una denegación de justicia. [2]

Tal como usted podrá notar, en este sentido, insisto en que la irregularidad procesal que nos atañe es de tal magnitud que sus consecuencias resultan materialmente lesivas de los derechos fundamentales, en particular el debido proceso.

Es por ello, que le solicito muy comedidamente y con el respeto que siempre se me ha caracterizado, solicito muy comedidamente que proceda a revocar en su integridad dicha decisión adoptada por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Barranquilla, por estar alegado de la realidad jurídica, y en su lugar proceda a conceder todas y cada una de las pretensiones de la demanda.

PRETENSIONES

1.- Solicito a los Honorables Magistrados, que proceda a **REVOCAR** la Sentencia adiada Cuatro (04) de Julio de 2023, dentro del proceso ut-supra, procediendo a conceder con todas y cada una de las pretensiones de la demanda inicial, especialmente ordenando en su lugar:

1.1.- Que se decrete la **falsa motivación** existente para la convocatoria efectuada el día Trece (13) de Julio de 2022 y como consecuencia de la anterior decisión, se decrete la nulidad absoluta las decisiones tomadas en la Asamblea “Extraordinaria” de Copropietarios, tal como se demuestra en la parte de los hechos de esta demanda.

1.2.- En concordancia con lo anterior declaración, se disponga la ilegalidad de la convocatoria y decisiones tomadas dentro de la Asamblea “Extraordinaria” realizada en segunda convocatoria el día Trece (13) de Julio de 2022, al declararse la nulidad absoluta de la misma.

1.3.- Que se condene en costas y agencias en derecho al Parque Residencial Balcones de la Colina V.I.S., en caso de oposición a las pretensiones de esta demanda.

2.- Condénese a la parte solicitante de dicha petición a pagar a mí representado las costas procesales y agencias en derecho por resultar su conducta edificatoria de este recurso deprecado.

PRUEBAS

Para que sean tenidas como pruebas a favor de mí representado, solicito se tengan como tales las siguientes:

1.- DOCUMENTALES:

Honorable Magistrado permítame remitirlo a las aportadas por el suscrito dentro de la demanda de Impugnación de los actos de asamblea.

De igual manera véase los documentos aportados por la Parte demandante donde encontrará la verdad y nos dará la razón toda vez que estos

Fernando Martínez Olea

Abogado Titulado

E-mail: fernandomartinezolea@gmail.com

Cel: 3003368555

Barranquilla – Colombia

documentos no cumplen ni pueden reemplazar los Certificados de Tradición, expedidos por la oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla, Ni los poderes tienen fecha de la realización de la Asamblea llevada a cabo el día 13 de Julio de 2022, lo cual nos indica que fueron presentados posteriormente, no en dicha asamblea extraordinaria.

No existe ningún documento de los expresados por la señora **ANGELA PATRICIA ESCALANTE ROMERO descrito** en su interrogatorio.

Con lo anterior, presento los reparos de la decisión impugnada, para ser sustentados con posterioridad a su inmediato superior jerárquico.

De la Honorable Señora Juez,

Atentamente,



FERNANDO MARTINEZ OLEA

C.C. # 8.534.516 de B/quilla

T.P # 216599 del C.S de la Judicatura

Correo fernandomartinezolea@gmail.com