

Recurso de Apelación

John Carlos Bello Martínez <jcbello.abogado@gmail.com>

Jue 30/03/2023 2:50 PM

Para: Juzgado 10 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j10ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (203 KB)

Recurso de Apelacion Rad.010-2022-00089-00.pdf;

Doctor

ELKIN JULIÁN LEÓN AYALA

Juez 10 Civil del Circuito

Bucaramanga - Santander

E. S. D

Referencia: Recurso de Apelación

Radicado: 010-2022-00089-00

Proceso: Impugnación de actos de Asambleas.

Demandante: Carlos Ruiz Flórez a través de apoderado judicial

Demandado: Conjunto Residencial Villas Del Mediterráneo

Cordial saludo;

Respetuosamente, me permito remitir a su honorable despacho, en documento adjunto formato PDF el Recurso de apelación dentro del radicado de la referencia.

Lo anterior para su conocimiento y fines pertinentes.

Atentamente:

John Carlos Bello Martínez

C.C. 79.698.929 de Bogotá D.C.

T.P. 295.216 del Consejo Superior de la Judicatura

Celular. 3134522031

Bucaramanga - Santander, marzo 30 de 2023

Doctor

ELKIN JULIÁN LEÓN AYALA

Juez 10 Civil del Circuito de Bucaramanga

Santander

E. S. D

Señores

TRIBUNAL SUPERIOR DE BUCARAMANGA

Sala Civil Familia

E. S. D

Referencia: Recurso de Apelación

Radicado: 010-2022-00089-00

Proceso: Impugnación de actos de Asambleas.

Demandante: Carlos Ruiz Flórez a través de apoderado judicial

Demandado: Conjunto Residencial Villas Del Mediterráneo

Honorables Magistrados

JOHN CARLOS BELLO MARTÍNEZ, mayor de edad, vecino y residente en la ciudad de Floridablanca - Santander, identificado con la C.C No 79.698.929 de Bogotá D.C., abogado en ejercicio portador de la Tarjeta Profesional No 295.216 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando conforme al poder que me fue otorgado por la señora **MARÍA LUDY NIETO IDARRAGA**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Floridablanca (Santander), identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi calidad de Administradora de la Unidad Residencial Villas del Mediterráneo este último identificado con NIT. No 800.207.447-0, tal cual se puede observar en la resolución No PH 5221 del 15 de diciembre del 2021, por medio del presente escrito me permito presentar ante su despacho Recurso de Apelación en contra de la sentencia proferida por Juzgado Décimo Civil Del Circuito Bucaramanga – Santander identificado bajo el radicado No. 68001-31-03-010-2022-00089-00 con fecha del 27 de marzo de 2023, en donde se concedió el recurso de apelación en el efecto suspensivo ante el Tribunal Superior De Bucaramanga – Sala Civil Familia, atendiendo a los siguientes fundamentos.

I. PETICIÓN

Con el mayor de los respetos acudo ante los Honorables Magistrados del Tribunal Del Distrito Superior De Bucaramanga – Sala Civil Familia, con el fin de solicitar REVOCAR la sentencia de 27 de marzo de 2023, mediante el cual el Juzgado Décimo Civil Del Circuito Bucaramanga – Santander, ordeno: “...*DECLARAR la NULIDAD de las decisiones de cobrar una cuota extraordinaria por valor de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000), y la de dividir ese cobro en 6 cuotas, tomadas en la reunión extraordinaria de la asamblea general de propietarios del Conjunto Residencial Villas del Mediterráneo, de Floridablanca, llevada a cabo el 19 de febrero de 2022...*” y en su lugar la Alta Corporación evalúe *lo real sobre lo formal* en el entendido que ya mas del 80% de los copropietarios realizaron el pago de la cuota objetada, como quiera que atender un fallo en este sentido podría generar retrocesos sobre las obras ya necesarias y próximas a culminar.

II. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO

Constituyen argumentos que sustentan el recurso de Apelación, los siguientes:

VIOLACIÓN AL DEBIDO PROCESO POR DEFECTO FÁCTICO

El reparo del suscrito se centra en cuanto a este ítem, en la omisión presentada por el *A quo* en lo concerniente a la valoración integral y total del material probatorio allegado al proceso, configurándose desde la óptica negativa un perjuicio que se ve reflejado en la afectación de los residentes que habitan en el Conjunto Residencial Villas del Mediterráneo, afectación que raya con la posibilidad de que trascienda a la trasgresión de los derechos a la vida e integridad física por la magnitud y gravedad de los daños que se presentan en la estructura de la copropiedad.

No se puede obviar que el proceso adelantado por el accionante buscaba dejar sin fundamento legal lo aprobado durante la asamblea del 19 de febrero del 2022, de tal suerte que por vía Jurisdiccional se buscó la impugnación de dicho acto, sin detenerse a revisar las razones por las cuales el día de la asamblea una mayoría, no calificada de la totalidad de los copropietarios, pero sí de los asistentes a la reunión decidieron y aprobaron lo siguiente:

Cambio del sistema de alcantarillado fluvial y residual del conjunto: Decisión para aprobar la forma de realizar la obra; aprobar las condiciones para dar las prioridades a la ejecución de la obra, fijar y aprobar la cuota extraordinaria (Ver Numeral 6 del acta).

Es decir que durante la asamblea se aprobaron 3 puntos que tienen directa relación entre sí, como lo son: (i) Aprobar la forma de realizar la obra; (ii) Aprobar las condiciones para dar las prioridades a la ejecución de la obra, (iii) Fijar y aprobar la cuota extraordinaria; precisamente porque los residentes eran y son conscientes de la necesidad de la realización de los trabajos o de las obras que mitiguen el peligro que se está presentado en la copropiedad.

Igualmente debe tenerse presente que el proceso adelantado en la asamblea se revistió de total transparencia en la medida en que en la misma acta se indicó que se sustentaron 6 propuestas presentadas por proponentes ajenos y externos a los miembros tanto del Consejo como de la Administración, en la medida en que 4 fueron allegadas por los propios residentes.

Una revisión a lo actuado durante la audiencia del 27 de marzo, permite ver que el trámite judicial surtido se dio bajo la plena inobservancia de las reglas de procedimiento que le eran aplicables a la apreciación de las pruebas, en la medida en que estas no fueron de bulto adjuntadas, sino que por el contrario lo que se buscaba era hacer ver la necesidad apremiante e imperativa en la reparación del alcantarillado de aguas negras, que atraviesan varias vías internas de la copropiedad, debido a un uso de más de 30 años y que están generando hundimientos y afectación en los cimientos de las casas aledañas, hecho que podría desencadenar en una emergencia de peso significativo, pruebas .que el mismo funcionario judicial ya había decretado.

Bien propia aducirse y citarse la libre convicción que reviste el actuar del señor Juez para la toma de sus decisiones, pero claro es que la no valoración del dictamen que debía llevar a cabo el fallador, requería no solo de la apropiada aplicación, si no del análisis en conjunto de los demás elementos aportados y que no fueron tenidos en cuenta y valorados de acuerdo con las reglas de la sana crítica y sus limitaciones legales (artículos 187, 232 y 250 C.P.C), conceptos que han sido ratificados en la sentencia de la Corte Suprema de Justicia, sala de casación civil del 9 de agosto de 1995.

En otras palabras, bien podrá verse que de las pruebas presentadas por la parte demanda y que fueron aprobadas por el fallador, **ninguna se surtió.**

Como se podrá observar en el expediente, la Unidad Residencial Villas del Mediterráneo debido a una situación inesperada (catalogada así por los diferentes entes consultados como lo son la EMPAS y la comisión de técnicos de la aseguradora SBS) trato en la asamblea extraordinaria del 19 de febrero el “Cambio del sistema de alcantarillado fluvial y residual del conjunto: Decisión para aprobar la forma de realizar la obra; aprobar las condiciones para dar las prioridades a la ejecución de la obra, fijar y aprobar la cuota extraordinaria”; es decir el numeral 6 está compuesto por tres puntos por tratar y aprobar como lo son (i) la forma de realizar la obra; (ii) aprobar las condiciones para dar las prioridades a la ejecución de la obra, (iii) fijar y aprobar la cuota extraordinaria”; de las cuales se aprobaron los primeros 2 ítems, pero se generó discrepancias en cuanto al Quorum para la aprobación del valor de la cuota.

Téngase presente tal cual se puede ver en el acta de la asamblea que en el punto No 6 denominado como “Cambio del sistema de alcantarillado fluvial y residual del conjunto: Decisión para aprobar la forma de realizar la obra; aprobar las condiciones para dar las prioridades a la ejecución de la obra, fijar y aprobar la cuota extraordinaria” a la altura del folio No 14 con la anotación No 57 el señor Libardo Lopez designado como presidente de la asamblea (Ver folio 1), refiere la aprobación(para el caso que nos ocupa) de empezar los trabajos de los 3 paseos afectados (VOTACIÓN 3) lo cual queda ratificado en la VOTACIÓN 4 cuando se le pregunta a los asistentes de manera clara y directa: **Quienes no están de acuerdo en empezar trabajos por los 3 paseos afectados?**. La votación sobre este punto se dio de la siguiente manera:

VOTACIÓN 1: ¿aprueban el trabajo del abogado, sí o no?

Resultado 1: *SI la asamblea; aprobado por gran mayoría.*

VOTACIÓN 2: ¿La asamblea aprueba la cuota extraordinaria, sí o no?...
en una siguiente pregunta se define por cuanto es.

Resultado 2: *pendiente, discusión... Se cambia la pregunta*

VOTACIÓN 3: *Su aprobación para ¿Empezar trabajos por los 3 paseos afectados?*

Resultado 3: *quedó aprobado!?!; levanten la paleta para contar... y se decide hacer un cambio a la forma de plantear la pregunta.*

VOTACIÓN 4 *(modifica la Votación 3): **Quienes no están de acuerdo en empezar trabajos por los 3 paseos afectados?***

Resultado 4: *Nadie levantó su paleta. Por lo que queda Aprobado este punto.*

Estos 3 paseos que se aprueba empezar son Plana, Alcaraz y Compostela

Como se podrá observar los residentes de la Unidad Residencial Villas del Mediterráneo a través de la asamblea de copropietarios como máxima autoridad de la copropiedad y, en ese orden de ideas, encargada de dirigirla y administrarla, por cuanto es en ella en donde concurre la voluntad colectiva de los copropietarios en todo lo relacionado con la administración de los **bienes comunes**, apoyados en la ley 675 de 2001 y de manera específica en el artículo 39, buscando garantizar la seguridad, la convivencia pacífica y solidaridad social, citaron a una asamblea extraordinaria para el 19 de febrero del presente año, atendiendo a la presencia de una necesidad apremiante e inesperada que afecta el interés general de los copropietarios. El artículo 39 en mención indica:

“Reuniones... *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.*

(...)

Dentro del plenario se tiene, que el suscrito allego al despacho 9 pruebas documentales, que corresponden a los informes que rindieron los funcionarios de la EMPAS, en donde indican y hacen observación del siguiente talante:

*SE RECOMIENDA REVISAR LOS DAÑO PARA PROGRAMAR LOS ARREGLOS PETINENTES, POR LA PROFUNDIADAD DEL TRAMO **SE PUEDE PRESENTAR UN HUNDIMINETO GRANDE GENERANDO DESESTABILIZACIÓN EN LAS VIVIENDAS (Sic)** (ver Imágenes 1, 2, 3, 4, y 5 del Informe Investigación Redes de Alcantarillado Equipo de TV, realizado por la EMPAS)*

*SE RECOMIENDA REVISAR LOS DAÑO PARA PROGRAMAR LOS ARREGLOS PETINENTES, POR LA PROFUNDIADAD DEL TRAMO **SE PUEDE PRESENTAR UN HUNDIMINETO GRANDE GENERANDO DESESTABILIZACIÓN EN LAS VIVIENDAS**; ADEMÁS, ES IMPORTANTE RESALTAR QUE EL TUBO LLEGA A UNA CAJA ANTES DEL POZO **(Sic)** (Imágenes 6, 7 y 8 del Informe Investigación Redes de Alcantarillado Equipo de TV, realizado por la EMPAS).*

Dictámenes claros y precisión que muestran la magnitud de la problemática que enfrenta la unidad residencial, pruebas que no fueron valoradas, que fueron desestimadas, no controvertidas y por el contrario, tal cual se podrá observar en la grabación de la diligencia judicial, no cuentan con prueba en contra que obligue a que las mismas se desestimen o lo que sería peor, que la controviertan.

Doctrinariamente, se ha establecido que el derecho de defensa:

“concreta la garantía de la participación de los interlocutores en el discurso jurisdiccional, sobre todo para ejercer sus facultades de presentar argumentaciones y pruebas. De este modo, el derecho de defensa garantiza la posibilidad de concurrir al proceso, hacerse parte en el mismo, defenderse, presentar alegatos y pruebas. Cabe decir que este derecho fundamental se concreta en dos derechos: en primer lugar, el derecho de contradicción, y, en segundo lugar, el derecho a la defensa técnica.” garantías constitucionales que no se salvaguardaron.

LA NO RESOLUCIÓN Y PRONUNCIAMIENTO DE LA TOTALIDAD DE LAS EXCEPCIONES PLANTEADAS

Tal cual se puede ver en el cuerpo de la contestación de la demanda, se presentó entre las excepciones el saneamiento de los posibles vicios que se dieron de tal manera que no habría lugar a la continuidad de un litigio desgastante tanto para las partes como para el despacho y que en la actualidad ha tenido mayor aceptación entre los residentes.

El argumento inicial o consignado en el cuerpo de la demanda es el siguiente:

SANEAMIENTO DE LOS VICIOS. *Se debe tener en cuenta que la situación planteada por el apoderado judicial del demandante al momento de realizar el cierre de la Asamblea fue comunicada a los asambleístas para que consideraran el cambio del valor de la expensa, sin que los 128 asistentes es decir la representación del Quorum del 74,4272% hayan atendido al llamado o hayan manifestado la decisión de cambiar la decisión ya adoptada, con lo cual queda saneado cualquier vicio que se pudiese haber presentado.*

Ahora bien, claro es y se tiene como hecho probado que la Unidad Residencial Villas del Mediterráneo está conformada por 170 casas con 2 porterías de acceso distribuidas en paseos de los cuales los paseos denominados “PLANAS” “ALCARAZ” y “COMPOSTELA” actualmente presentan hundimientos en la superficie de las vías, lo que además de generar zozobra en los residentes por las posibles implicaciones, daños o perjuicios contra la vida y seguridad física de los copropietarios, en caso de no ser resuelto llevará a daños mayores o pérdidas cuantiosas en otras estructuras de la unidad residencial, por lo cual ya se cuenta

con el 80% de la totalidad de los residentes o propietarios con voz y voto que han pagado dicha cuota, permitiendo con ello que se hayan iniciado estos trabajos.

En otras palabras, se requería por ley un 70% para tomar como decisión y aprobar una cuota superior a las 4 expensas, llegando en esa ocasión a un porcentaje poco inferior, sin embargo, en esta etapa procesal ya se cuenta con el 80% de los copropietarios con derecho de voz y voto, que han realizado los pagos respectivos.

Como bien podría haber notado el Juez de primera instancia, ya se cuenta con la aceptación de una mayoría considerable y ampliamente superior a la requerida para la toma de la decisión en asamblea, por lo cual ya no habría lugar a la resolución de un litigio, máxime si se tiene en cuenta, que un pago que se consideró debían realizar a 6 cuotas, que inicio en el mes de abril con fecha tentativa de terminación en el mes de septiembre, no se completado, ni presionado a los residentes para que lo hicieran, incluso no se han cobrado intereses, todo lo anterior, como quiera que lo que le interesaba a todo el conjunto residencial (exceptuando al demandante, quien nunca asistió a la asamblea y quien ya ha tenido varios procesos judiciales en contra de la copropiedad), era arreglar prontamente los daños de las vías y frenar la posibilidad de que se genere un hecho lamentable. Situación que sin lugar a duda permiten concluir que el objeto del litigio ya fue superado, primando el interés general, sobre el particular.

PRIMACÍA DEL INTERÉS GENERAL SOBRE EL PARTICULAR

Ahora bien, en el cuerpo de la demanda no se observa argumento alguno o medio de prueba en donde se indique o así se pretenda, que las actuaciones adelantas por los asambleístas en la reunión del 19 de febrero del 2022 estuvieron provistas de una causa u objeto ilícito, por el contrario tanto en la asamblea como en la demanda se presentó zendo material probatorio que permite concluir la necesidad imperante de dar solución a una problemática que afecta a la copropiedad en general y que con el pasar de los días, está en aumento, en la medida en que con la temporada de lluvias las filtraciones en la capa asfáltica han aumentado y por consiguiente la sedimentación igualmente.

Como hecho notorio se debe tener dentro del caso, y me permito poner a disposición del Tribunal en el momento procesal oportuno o cuando a bien lo disponga los documentos que soportan el pago realizado por más del 80% de los residentes de la copropiedad, cifra que en mucho más amplia al 70% que se requería para aprobar un pago necesario para impedir un perjuicio inminente.

Dentro del análisis del caso se tiene, el interés de una persona que ya cuenta con una lista larga de actuaciones judiciales en contra de la copropiedad, actuación que deja ver, la prevalencia de un interés particular, por encima del general, premisa que va en contra de todo postulado legal y por ende no debería permitirse su prosperidad.

A lo largo de la audiencia realizada el 27 de marzo, el despacho podrá, notar frases de la parte demandante tales como: *“tengo videos que muestran el descontento de las personas”*, pero no los allego al proceso; (ii) *presento un acta firmada entre el presidente de la asamblea y un testigo a puño y letra*, sin soporte que demuestre la legalidad, sin lectura de su contenido y que tanto el suscrito como el Consejo en pleno desconocía, (iii) *indicaciones sobre presuntos comentarios de un funcionario de la EMPAS le realizo sobre la no necesidad de hacer los trabajos*, a quien no se le relaciono en su nombre, que no fue llamado al proceso y que desde luego no presento de manera formal una declaración que pudiese estar revestida de legalidad, (iv) *acusaciones por parte del demandante en cuanto a actos fraudulentos por parte de la administración y del consejo*, los cuales cuando se le contrainterroga por ello, niegan, generando serias discrepancias, (v) *faltas a la verdad cuando indica que las propuestas eran desconocidas*, si en la misma acta se dejó constancia que se valoraron 6 propuestas por falta de 1, que de estas 6 propuestas 4 fueron presentadas por los residentes, personas ajenas al Consejo de tal manera que se reviste todo lo actuado en la asamblea de legalidad. La sustracción de un análisis probatorio concentrado llevaría a la conclusión de la falta a la verdad en la versión del demandante y el testigo presentado.

Claro es como falta a la verdad el demandante cuando a la altura del minuto 31 el suscrito procedió a preguntar ¿si ya había hecho algún pago de la cuota extraordinaria? pregunta que obtuvo como respuesta que dicho pago no se había realizado, siendo incluso ratificada la pregunta por el suscrito.

Téngase presente que a minuto seguido le indique al Estrado Judicial, que en el momento procesal oportuno se entregarían los estados contables de la copropiedad en donde se observa que efectivamente el demandante ya estaba realizando los pagos de la cuota extraordinaria por lo cual no solo había faltado a la verdad, sino que igualmente su actuar era condescendiente con la necesidad apremiante de la unidad residencial.

Las serias discrepancias en lo manifestado florecen una vez más, cuando precisamente el demandante, quien abiertamente manifestó el no haber asistido a la asamblea, indico que sobre la administración existían varias demandas y luego al minuto 34, comento que no tenía conocimiento de otras demandas además de la de la referencia.

En contraste, obran en el proceso las pruebas de las diversas actuaciones que ha adelantado la administración del conjunto, al igual que la intención de solidaridad de los residentes, el cumplimiento de los requisitos de ley en las propuestas presentadas, la diversidad de propuestas estudiadas, el conocimiento de las mismas por parte de los asistentes a la Asamblea y la conformación de un comité de seguimiento a las obras; pruebas irrefutables no solo de la transparencia en el actuar, sino igualmente del objeto y la causa bajo los parámetros de legalidad.

Obra dentro del proceso y así fue enunciado como prueba documental, los estudios que adelanto la EMPAS, informes que el propio demandante deja ver que se aplicaron tiempo antes de la asamblea y que desde luego fueron la base para que se presentaran las 6 propuestas de arreglo que fueron discutidas en la asamblea.

Dentro del interrogatorio quedo demostrado que el señor demandante no pudo siquiera indicar el nombre de la presunta persona que le indico de la no necesidad de realizar los trabajos de reparación de las cañerías, situación desde luego que se hubiese aclarado con la valoración de la totalidad de las pruebas, entre ellas los informes entregados por la autoridad competente en donde no solo se explicaba la necesidad y los riesgos que se tenían si no se realizaban los trabajos, sino que además dejaban ver a través de disidentes fotografías el mal estado de las cañerías, reiterando, que dichas pruebas no fueron tenidas en cuenta y desde luego valoradas y/o analizadas.

El debido proceso es un derecho constitucional fundamental, regulado en el artículo 29 de nuestra carta magna, aplicable a toda clase de actuaciones administrativas y judiciales, en procura de que los habitantes del territorio nacional puedan acceder a mecanismos justos, que permitan cumplir con los fines esenciales del estado, entre ellos, la convivencia pacífica, la cual cobra gran relevancia en materia de propiedad horizontal.

Se considera que si el juzgado indago ante el demandante por la necesidad que motivo la aprobación de la cuota extraordinaria y si la respuesta brindada por la parte procesal no era adecuada e idónea, tal interrogante debería haber sido absuelto con la parte demandada, situación que como se puede ver en la grabación de la audiencia a la altura del minuto 29, más aun si precisamente en la representante legal de la copropiedad está el deber de velar por la bienestar tanto de los residentes como de la Unidad Residencial en sí.

III. PRUEBAS

Ruego tener como pruebas la actuación surtida en el proceso de primera instancia, junto con todo el material adjunto y que hace parte integral del proceso, quedando el suscrito atento a cualquier tipo de requerimiento del Honorable Tribunal.

IV.- COMPETENCIA

La Sala Civil – Familia del **Tribunal Superior De Bucaramanga** es competente para conocer del recurso de apelación por encontrarse la primera instancia en el Juzgado 10 Civil del Circuito de Bucaramanga

V. ANEXOS.

Anexo a la presente demanda lo siguiente:

1. Las mencionadas en el acápite de pruebas.
2. Poder para actuar en el proceso.
3. Copia de la tarjeta profesional del abogado.

VI. NOTIFICACIONES.

Al Accionado: UNIDAD RESIDENCIAL VILLAS DEL MEDITERRÁNEO

Dirección de Correspondencia: Etapa I Carrera 23 No. 57-160 – Etapa II
Carrera 22 No. 57-145

Correo Notificaciones Judiciales: *villas-mediterraneo@hotmail.com*

Teléfono: Cel. 3229324795 Tel. 6389203

Al Suscrito Abogado: JOHN CARLOS BELLO MARTÍNEZ

Dirección: carrera 6 # 23 - 11 Barrio “Lagos III” de la ciudad de Floridablanca - Santander

Celular: 313 452 20 31

Teléfono: 6076843052

Correo Electrónico: *johnk550@gmail.com*

Así las cosas, me permito indicar, que en su momento y cuando así lo señale el tribunal, procederé a ampliar la sustentación del recurso.

Del Señor Juez con todo respeto



JOHN CARLOS BELLO MARTÍNEZ

C.C No. 79.698.929 de Bogotá D.C.

T.P. 295.216 del C.S de la J

No de folios: (7)