

Magistrada,
ANA LUZ ESCOBAR LOZANO
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CALI - SALA CIVIL
E.S.D.

PROCESO: IMPUGNACIÓN DE ACTAS
DEMANDANTE: VILMA BOFILL IBARRA Y JULIO CESAR HOOKER MOSQUERA
DEMANDADOS: CLINICA ESPECIALIZADA DEL VALLE P.H.
RADICADO: 76001-31-03-015-2018-00001-02

ASUNTO: Sustentación del recurso de apelación contra la Sentencia de primera instancia proferida el 12 de mayo de 2022.

JUAN SEBASTIÁN ÁVILA TORO, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 1.107.055.202 expedida en Cali (Valle) y portador de la T.P. No. 233.666 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado especial de **VILMA BOFILL IBARRA Y JULIO CESAR HOOKER MOSQUERA**, en atención al Auto del 2 de junio de 2022, notificado el 8 de junio de 2022, por medio del presente escrito, y encontrándome dentro del término legal oportuno, me permito sustentar el recurso de apelación contra la Sentencia de primera instancia proferida el 12 de mayo de 2022, notificada por estrados el mismo día, de acuerdo con los fundamentos que se esgrimen a continuación:

MOTIVOS DE LA INCONFORMIDAD

Mediante Sentencia proferida el 12 de mayo de 2022 el Juez 15 Civil de Circuito de Cali decidió negar las pretensiones de la demanda y en consecuencia declaró la terminación del proceso. La mencionada decisión, tuvo como fundamento que la parte demandante no cumplió con su carga probatoria.

No obstante, el Despacho ha desconocido de sobremanera lo dispuesto en el artículo 167 del C.G.P., como quiera que 1) se realizaron varias negaciones indefinidas en la demanda al establecer la inexistencia de la convocatoria de las asambleas, la inexistencia misma de la realización de tales asambleas y la inexistencias de comunicación posterior de que la copia completa del texto de cada acta impugnada estaban dispuestas en el lugar determinado como sede de la administración, de manera que no tenía que probar nada el demandante; 2) en ningún momento antes del fallo el juez había indicado el traslado de la prueba a la parte demandante indicando que tenía que probar dichas proposiciones indefinidas, se

cambió la carga de la prueba en la sentencia, cuando debió haberlo señalado con anticipación, notificando de tal circunstancia, para ejercicio del derecho de defensa.

ARTÍCULO 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.

*No obstante, según las particularidades del caso, el juez podrá, de oficio o a petición de parte, **distribuir, la carga al decretar las pruebas, durante su práctica o en cualquier momento del proceso antes de fallar,** exigiendo probar determinado hecho a la parte que se encuentre en una situación más favorable para aportar las evidencias o esclarecer los hechos controvertidos. La parte se considerará en **mejor posición para probar** en virtud de su **cercanía con el material probatorio, por tener en su poder el objeto de prueba, por circunstancias técnicas especiales, por haber intervenido directamente en los hechos que dieron lugar al litigio, o por estado de indefensión o de incapacidad en la cual se encuentre la contraparte,** entre otras circunstancias similares.*

Cuando el juez adopte esta decisión, que será susceptible de recurso, otorgará a la parte correspondiente el término necesario para aportar o solicitar la respectiva prueba, la cual se someterá a las reglas de contradicción previstas en este código.

Los hechos notorios y **las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba.**

(Negrita, subrayado y/o color por fuera del texto)

En primer lugar, se observa una evidente violación al debido proceso como quiera que

*“5.3.4. De hecho, la Corte Suprema de Justicia ha manifestado que la anterior subregla se adecúa de mejor manera al cambio normativo que se introdujo con el Código General del Proceso que, por primera vez, **introdujo legislativamente la teoría de la carga dinámica de la prueba como una potestad del juez ordinario, que debe ser adoptada garantizando el derecho a la defensa y contradicción de las partes.**”*

“«Esta última referencia es particularmente importante en situaciones excepcionales, en las que exista una evidente dificultad probatoria para el paciente o sus familiares en orden a obtener los medios de prueba que sirvan para acreditar la culpa médica, y por el contrario, por cercanía o disponibilidad, la demostración de la diligencia resulte de mayor facilidad para el facultativo o la institución hospitalaria demandada. En tales supuestos, obviamente, debe existir suficiente claridad en cuanto a la distribución probatoria que se determine para el caso particular, adoptada en el momento procesal oportuno y garantizando la adecuada defensa y contradicción de las partes. (...)” (Negrita, subrayado y/o color por fuera del texto) (Corte Suprema de Justicia, SC 5 de noviembre 2013, rad. 2005-00025-01, citada en la Sentencia SC12947-2016 del 15 de septiembre de 2016, Radicación n° 11001 31 03 018 2001 00339 01)

Así pues, como podrá observar el Despacho en el expediente, NO existe providencia alguna en la que el juzgado de primera instancia haya tomado la decisión de no trasladar la carga de la prueba a la parte demandada y se haya otorgado la oportunidad para controvertir tal decisión o para aportar pruebas adicionales al respecto. Por el contrario, quedo demostrado que el juez sorprendió a las partes al fundamentar su fallo en la negativa de trasladar la carga probatoria al demandado conforme a la ley, lo cual, además de ser ilógico, atentó contra las garantías del debido proceso, traducido en el principio de publicidad, en la facultad de presentar pruebas, y de controvertir las que se alleguen en su contra. Por tanto, reitero que **NO HUBO CLARIDAD EN CUANTO A LA DISTRIBUCIÓN PROBATORIA DURANTE ESTE PROCESO (en ningún momento se informó que no se aplicaría el traslado de cargas probatorias por las negaciones indefinidas esbozadas por el demandante), LA DISTRIBUCIÓN DE LA CARGA NO FUE ADOPTADA EN EL MOMENTO PROCESAL OPORTUNO (la decisión fue tomada en el fallo, no antes) Y NO SE GARANTIZO LA ADECUADA DEFENSA Y CONTRADICCIÓN DE LAS PARTES (no hubo oportunidad para recurrir tal decisión ni se otorgó término necesario para aportar o solicitar la respectiva prueba.**

En segundo lugar, es absolutamente incoherente que el juez de primera instancia haya reconocido que la parte demandante presento negaciones indefinidas, pero haya decidido no trasladar la carga de probar lo contrario a la parte demandada, cuando precisamente tal instituto procesal deriva de que tales proposiciones, por su carácter indeterminado hacen imposible su demostración para quien los alega. ¿CÓMO PRETENDÍA EL JUEZ A QUO QUE MIS REPRESENTANTES PROBARAN QUE NUNCA FUERON

CONVOCADOS A DICHAS ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS Y QUE NUNCA SE REALIZARON TALES REUNIONES A LAS QUE NO FUERON CITADOS? Esta inversión de la carga de la prueba se trata de una decisión desproporcionada, irrazonable e incompatible con la Carta Política.

Adicionalmente, el legislador al redactar la exoneración de prueba sobre las negaciones indefinidas contenida en el Código General del Proceso, NO le concedió la posibilidad al juzgador de cambiar la carga de la prueba sobre tales supuestos de hecho, toda vez que **por si misma cumple con el fin de dinamizar la carga de la prueba en términos objetivos y racionales**. Como se observa en la redacción del artículo 167 C.G.P., el legislador, después de consignar la teoría de la carga dinámica de la prueba (inciso segundo y tercero) estableció de forma clara y sin excepciones que “*las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba*”, de tal manera que **LE ESTÁ VEDADO AL JUEZ EXIGIRLE PRUEBA A LA PARTE QUE ALEGO UNA NEGACIÓN INDEFINIDA**.

*“Debe operar **el principio de la carga de la prueba** (C. de P.C., art. 177), visto con un sentido dinámico, socializante y moralizador, esto es, distribuyéndola entre las partes para demandar cada una la prueba de los hechos que están en posibilidad de demostrar y constituyen fundamento de sus alegaciones, **pues este es el principio implícito en la norma cuando exonera de prueba las afirmaciones o negaciones indefinidas.**”* (Negrita, subrayado y/o color por fuera del texto)
(Corte Suprema de Justicia, Sentencia 5507, 1992)

*“6.2.- Sin embargo, **el principio de la carga de la prueba (onus probandi) es un postulado general que admite excepciones en cuanto a la demostración de ciertos hechos**. Algunas excepciones son derivadas del reconocimiento directo de un acontecimiento por cualquiera que se halle en capacidad de observarlo debido a su amplia difusión (hechos notorios). **Otras se refieren a aquellos hechos que por su carácter indeterminado de tiempo, modo o lugar hacen lógica y ontológicamente imposible su demostración para quien los alega (afirmaciones o negaciones indefinidas)**”[87]. Y otras son consecuencia de la existencia de presunciones legales o de derecho, donde “a la persona el sujeto procesal favorecido con la presunción solo le basta demostrar el hecho conocido que hace creíble el hecho principal y desconocido, de cuya prueba está exento”[88].*

Todas ellas responden por lo general a “circunstancias prácticas que hacen más fácil para una de las partes demostrar la verdad o falsedad de ciertos hechos”, donde el traslado de las cargas probatorias “obedece a factores razonables, bien por tratarse de una necesidad lógica o por expresa voluntad del legislador, para agilizar o hacer más efectivo el trámite de los procesos o la protección de los derechos subjetivos de la persona”[89].” (Negrita, subrayado y/o color por fuera del texto)

En este sentido, fue el mismo legislador quien ya dinamizó la carga de la prueba para el caso de las afirmaciones o negaciones indefinidas, estableciendo que la parte que las alega no debe probarlas y, por ende, es la otra parte quien se encuentra en mejor posición para demostrar lo contrario. Entonces, siendo claro que el demandante afirmó la inexistencia de convocatoria y de realización de tales asambleas, y que en la práctica no es general susceptible de prueba por ningún medio (como sucede con la negación del pago), era claro que la parte demandante, debía probar lo contrario, por tener en su poder el objeto de prueba (convocatorias, lista de asistencias, etc.) en virtud de su deber legal de conservar y custodiar la documentación como un buen hombre de negocios, especialmente las actas de asamblea, o, por circunstancias especiales, como sucedió en este caso donde se argumentó el extravío de los documentos, igualmente era la copropiedad mediante su representante legal, quien tenía la mayor cercanía con el material probatorio, incluso expresamente se le advirtió al juez que el representante legal de la propiedad horizontal demandada fungió en dichas asambleas como representante legal del copropietario mayoritario CLINICA ESPECIALIZADA DEL VALLE S.A., de tal manera que también era la parte con mejor posición para demostrar que efectivamente hubo convocatoria y asamblea por haber intervenido directamente en los hechos que dieron lugar al litigio.

Ahora bien, además de la violación de la normatividad que rige la carga dinámica de la prueba, también es ostensible la **DEFICIENTE VALORACIÓN PROBATORIA**, como quiera que el demandado no desvirtuó ninguna de las negaciones de la demandante y, si bien esta parte procesal no tenía la obligación de probarlas, igualmente se allegaron al juez de primera instancia, suficientes y adecuados medios probatorios para formar la convicción de la nulidad de las actas demandadas.

A partir del minuto 22:45 hasta el minuto 24:20 de la segunda parte de la audiencia del 12 de mayo, el juez dice lo siguiente: *“Para el despacho no es viable la demostración de las falencias de convocatoria y realización de las asambleas a través de los interrogatorios de parte, pues el representante legal de la demandada no confesó lo alegado en la demanda, al contrario manifestó que todas las asambleas cumplieron con la normatividad, los demandantes por su parte se limitaron a reiterar los hechos al asegurar lo contrario al administrador de la copropiedad, y de parte de los testigos, que ellos a pesar de manifestar no haber sido citados, nada injiere con respecto a la convocatoria de los aquí demandantes y de los restantes copropietarios, quienes eventualmente sí pudieron ser enterados de la asamblea, máxime si del texto se desprende que existió quorum para deliberar y decidir. En este orden de ideas, considera el juzgado que la parte actora no cumplió con la carga que el legislador le impuso pues se requiere de los documentos contentivos de las convocatorias, registros de asistencias, poderes, etc. Para realizar la correspondiente verificación, cotejo y comparación con el reglamento de copropiedad y la ley, y definir así si las decisiones adoptadas al interior de las asambleas realizadas y aquí demandadas, se ajustan o no a la legalidad y, por tanto, al carecer de tales probanzas y elementos de juicio necesarios, no hay manera de generar en este operador judicial la certeza necesaria para acceder a las pretensiones de la demanda ante la absoluta orfandad probatoria presentada, lo cual además releva al despacho de adentrarse al estudio de las excepciones presentadas por la parte demandada”*

La mentada motivación de la sentencia cuenta con los siguientes errores y arbitrariedades:

1. El juzgado estableció una tarifa legal que no existe, al afirmar que la única manera de probar el incumplimiento de los requisitos formales de las asambleas y sus actas era con pruebas documentales.
2. El juzgado NO explica por qué los interrogatorios de parte no eran viables, y si para el despacho no eran conducentes tales medios probatorios ¿por qué fueron decretados para su práctica cuando el artículo 168 C.G.P. obliga al juez a rechazar de plano las pruebas inconducentes? Si el Despacho reconoce que ninguna de las partes cuenta con los documentos y bajo el entendido que en el CGP se mantiene el sistema de libertad probatoria, es claro que los interrogatorios de parte configuraban medios de pruebas que SI podían ser utilizados en el proceso para probar los hechos que correspondan. Por otro lado, si bien es cierto que el fin de los interrogatorios de parte es la confesión, y esta no existió la misma, lo manifestado en los interrogatorios de parte y

declaraciones de parte tienen valor probatorio y deben analizar en conjunto con el resto de las pruebas, conforme el artículo 191 C.G.P.

- Literalmente el Juez niega las pretensiones porque existe la remota posibilidad de que el resto de los copropietarios pudiesen haber sido citados o pudieron haberse enterado posteriormente, cuando eso es una hipótesis y precisamente era deber el demandado probarlo, además de que, pero además debe ser claro que **CON EL SOLO HECHO DE NO HABER CONVOCADO A LOS TESTIGOS Y A MIS PODERDANTES NI HABERLES INFORMADO DESPUÉS DE QUE EL ACTA ESTABA A SU DISPOSICIÓN EN LA OFICINA DE LA ADMINISTRACIÓN, ES MÁS QUE SUFICIENTE PARA SOSTENER QUE NO SE CUMPLIÓ CON LOS REQUISITOS DE LEY**, pues el párrafo primero del artículo 39 Ley 675 de 2001 prescribe que *“Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios”*. Si bien mis representados son propietarios desde el 2007, con dichos testigos acreditamos que no se realizaron convocatoria cada uno de los propietarios para las asambleas de 2006 impugnadas. Sin perjuicio de lo anterior, el razonamiento del Despacho de primera instancia es, por demás, absurdo, pues da a entender que la parte actora debió citar a todos los copropietarios de la propiedad horizontal para demostrar que no hubo convocatoria, pero si en gracia de discusión ese fuese el caso, perfectamente la parte demandada pudo citar a otros copropietarios del edificio para que testificaran que si hubo convocatoria y asamblea, pero esto no lo reprocha el juzgado a quo. Por el contrario, no solo aportamos testimonios de otros copropietarios sino que también, en escrito que recorrió las excepciones, aportamos una declaración extrajuicio de otro copropietario distinto a los testigos y mis poderdantes: WILLINGTON RODRIGUEZ CLAVIJO.

INSISTO EN QUE EL JUZGADO A QUO, al indicar que debimos haber citado a todos los testigos, **IMPONE REGLAS PROBATORIAS QUE NO ESTÁN CONTEMPLADAS EN LA LEY NI EN LA JURISPRUDENCIA**, y nos obliga a lo imposible.

- Si para el Juez aquo los testimonios de EDGAR VERGARA y JUDITH CADAVID en nada injerian sobre los discutido el proceso entonces ¿por qué el despacho los decretó cuando el artículo 168 C.G.P. obliga al juez a rechazar de plano las pruebas inconducentes e inútiles? Es que simplemente escapa de toda lógica las conclusiones del juez de primera instancia.
- El juez de primera instancia indica que *“no se puede obligar a la parte demandada a lo imposible”* y también reconoce que a la parte demandante *“no le fue posible, inclusive mediante acción constitucional e intervención ante la Curaduría Urbana No. 2”* obtener toda la documentación de

dichas asambleas; pero absurdamente SI OBLIGA A MIS REPRESENTADOS A LO IMPOSIBLE, pues dice que se requería “los documentos contentivos de las convocatorias, registros de asistencias, poderes, etc.” Para estudiar la legalidad, no obstante ¿cómo es posible que se les exija aportar tales documentos cuando precisamente se le está indicando que NO los convocaron, que NO les comunicaron las decisiones ni que podían revisar las actas en la administración y que NO hubo tales asambleas? Es que el razonamiento del juzgado contraria las bases mínimas de la lógica y la sana crítica, siendo manifiesta la violación del artículo 176 C.G.P.

6. El Despacho de primera instancia NO valoró adecuadamente la conducta de las partes como lo dicta el artículo 241 C.G.P. y el artículo 280 C.G.P. como quiera que, **ante la imposibilidad de ambas partes de aportar los documentos que se requerían, solamente este extremo proceso brindó medios probatorios suficientes para demostrar los hechos alegados**, se puede observar que las pruebas de la parte demandada iban enfocadas a demostrar la pérdida de los documentos y ya. En este sentido, no solamente fueron mis representados quienes consiguieron las actas y prácticamente toda la documentación obrante del proceso, aún cuando la copropiedad tenía la oportunidad de conseguirlos dado que ellos radicaron la documentación ante la curaduría, sino que aportaron medios probatorios adicionales, en las medidas de sus posibilidad. Igualmente, el mismo juzgado de primera instancia reconoce que el interrogatorio de parte de mis representados y las declaraciones de parte de mi poderdante fueron coherentes con todo lo expuesto en la demanda y con los testimonios de los testigos. **Por el contrario, desde la parte demandante se encuentran varias conductas que por lo menos debieron generar sospecha sobre el juez**, 1) como el hecho de que el apoderado judicial de la copropiedad demandada no realizó ni 1 pregunta a los testigos; 2) que la parte demandada no hizo el más mínimo esfuerzo probatorio para, por ejemplo, contactarse con las personas que aparecen en las actas o allegar el testimonio de otros copropietarios que fundamentaran sus afirmaciones; 3) el representante legal se confundió en varias ocasiones, ejemplo, en la audiencia del 30 de noviembre de 2021 dijo que las asambleas se habían realizado conforme a la normatividad vigente y afirmo que en ese momento no regía la Ley 675 de 2001 pero luego se dio cuenta que se trataba de asambleas de 2006 en adelante y se corrigió, lo cual es muy sospechoso para una persona que es abogado y lleva más de 20 años administrando propiedad horizontal; 4) igualmente nada dice el juzgado que la negligencia del administrador en todos los aspectos, quien no solo omitió su deber de conservar los documentos de la copropiedad y que no cumplió las

decisiones que se tomaron en dichas asambleas a pesar de que la Ley 675 de 2001 expresamente indica que es su deber y que una de sus funciones es elevar a escritura pública las reformas al reglamento de propiedad horizontal, sino que incluso, el día de la audiencia, no sustentó en qué fiscalía se estaba tramitando la denuncia por pérdida de documentos y el estado de dicho proceso, simplemente indicó que no contaba con los papeles porque no estaba en su oficina pero ¿cómo es que no se preparó para la audiencia ni se dispuso a contar con la información y documentación de la pérdidas de las actas de asamblea y los documentos relacionados a estas, cuando absolutamente toda su defensa se fundamenta justamente en que no tiene la documentación de las asambleas aquí impugnadas porque se extraviaron?; 5) adicionalmente se puede observar como en el trámite constitucional indica que existen unas personas que pueden testificar sobre la búsqueda de los documentos y que no se encuentran en poder de la administración, pero en este proceso no fueron solicitadas como testigos;

Luz Angela Martinez, Zuly Arango, Carolina Hurtado, identificadas en su orden con las cédulas de ciudadanía números 31' 154.994, 31'945.692 y 67'019.653 Y el señor Juan Carlos Restrepo, identificado con la cedula de ciudadanía número 94'945692, los cuales podrán ser notificadas en la carrera 46 número 9c-85 consultorio 206, de la nomenclatura actual de la ciudad de Cali, para que rindan versión respecto de la búsqueda de los documentos, que para tales efectos se realizó, en qué modo, tiempo y lugar se adelanto.

6) también es igualmente curioso que la parte demandada no cuenta con absolutamente ninguna prueba de la convocatoria, de la asamblea ni de su comunicación cuando el representante legal de la propiedad horizontal demandada fungió en dichas asambleas como representante legal del copropietario mayoritario CLINICA ESPECIALIZADA DEL VALLE S.A. de tal forma que pudo contar con la convocatoria y demás documentos, y así como nosotros llevamos a testificar a propietarios de unidades privadas en aquella época, perfectamente la parte demandada también tuvo la posibilidad de hacerlo; 7) asimismo, no se valoró la incongruencia de la parte demandada, toda vez que en los alegatos de conclusión el apoderado de la copropiedad afirmó que mi representada había sido nombrada como miembro del Consejo de Administración en junio de 2006, época en la que ella NO era propietaria todavía y que él mismo se encargaba de recordarlo en todas las oportunidades posible que tuvo durante el proceso; 8) también debió valorar la conducta del

administrador y su apoderado, quienes han indicado que las decisiones de dichas asambleas no se han materializado pero ellos aceptaron, y mis representados juntos con los testigos confirmaron, que las zonas comunes desafectadas fueron entregadas a las personas que supuestamente iban a comprarlas, es decir, no se han elevado a escritura pública esas desafectaciones ni se han vendido, pero por alguna razón el administrador ha permitido que particulares que exploten económicamente dichas zonas comunes que fueron desafectadas y que la copropiedad no ha recibido ningún pago por ello; 9) EL HECHO DE QUE LA PARTE DEMANDADA NO ALLEGO EL INFORME DECRETADO POR EL DESPACHO; 10) el hecho de que la denuncia de pérdida de los documentos solo se realizó cuando ya estaba en curso el trámite de tutela.

7. El Despacho de primera instancia NO valoró adecuadamente las pruebas del proceso porque un análisis en conjunto de las mismas bajo la luz de la sana crítica permite observar que efectivamente se incumplieron los requisitos formales para la celebración de las asambleas y redacción de las actas:

MEDIO DE PRUEBA	DEMOSTRACIÓN DE LOS ALEGATOS DE LA PARTE DEMANDANTE EN LA PRÁCTICA DE LA PRUEBA
<p>INTERROGATORIO DE PARTE DE VILMA BOFILL 30/11/2021</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 44:22 ¿a usted le hicieron convocatoria de alguna manera o le avisaron de alguna asamblea extraordinaria que se celebró el 20 nov 2007, otra el 17 abril 2014 y otra 22 de diciembre de 2015? NO SEÑOR. - 44:37 ¿Usted se enteró de alguna manera de esa asamblea? NO SEÑOR. - 44:43 ¿Cuándo se enteró de esa asamblea y cómo? Nosotros nos enteramos de esa asamblea por todas las solicitudes que se hicieron finalmente. - 45:00 ¿solicitudes que hicieron quienes y a quién? A la administración, los copropietarios le hacíamos solicitudes a la administración de por qué habían actas perdidas, que nos demostraran donde se habían tomado las decisiones para desafectar zonas comunes. - 45:25 ¿Cómo se enteró usted que el 20 de nov 2007, el 17 abril de 2014 y el 22 de diciembre 2015 se celebraron asambleas extraordinarias en la copropiedad? Se hizo una solicitud a la curaduría donde ellos nos



AVILA & MERINO
— Abogados —

	<p>presentaron las actas soporte de los proyectos que la adm llevó a la curaduría y ahí fue donde nos dimos cuenta de unas actas donde nosotros no estábamos convocados.</p> <ul style="list-style-type: none">- 46:00 ¿usted cómo se dio cuenta a que curadurías se había presentado la documentación para pedir la licencia? Varios copropietarios nos dimos a la tarea de averiguar porque realmente estábamos muy afectados en la copropiedad. Entonces nos tocó asesorarnos, buscar un abogado. Fue algo impresionante la manera que nos afectó la toma de las zonas comunes y un proyecto de reforzamiento que a nosotros nunca nos avisaron ni nos dijeron de la necesidad que había y para luego finalmente darnos cuenta que todo ese proyecto es por la utilización de zonas comunes y que finalmente para construir en zonas comunes había que hacer un proyecto de reforzamiento. Y en eso no nos tuvieron en cuenta.- 47:00 ¿a usted no le notificaron ni por correo electrónico, ni correo certificado ni mediante una carta dirigida a su consultoría o su unidad privada? No señor.- 49:05 ¿conoce a Eduardo collazos, francisco Pérez o Ernesto Orozco? No señor- 50:10 ¿por qué razón solamente en el año 2018 se instaura esta demanda? se están demandando actas de 2016 ¿Por qué no se hizo en su momento o antes mejor? Su señoría porque nosotros No teníamos conocimiento de que se había hecho todo este proceso y finalmente nos enteramos cuando tenemos todo el proceso que tuvieron que presentar ante la curaduría. Nosotros no teníamos conocimiento que se había hecho todo un proceso supuestamente legal para culminar en la aprobación por parte de la curaduría para apoderarse de las zonas comunes y hacer un proyecto de reforzamiento.
<p>DECLARACIÓN DE PARTE DE VILMA BOFILL</p>	<ul style="list-style-type: none">- 55:21 Manifiéstele al despacho si usted usualmente asiste a las asambleas de copropietarios. R: Claro yo asisto a todas las asambleas porque para mí es importante estar al día y saber qué es lo que pasa en la copropiedad porque estoy afectada desde que empezaron a construir en las zonas



AVILA & MERINO
— Abogados —

<p>30/11/2021</p>	<p>comunes.</p> <ul style="list-style-type: none">- 55:40 ¿Cómo la convocan a usted a las asambleas de copropietarios? llevan una planilla uno firma y entregan los documentos en el consultorio.- 55: 55 ¿y usted firma un recibido? Si claro. Cuando me han convocado yo he firmado en una planilla y he recibido los documentos anexos para que leamos antes de la asamblea.- 56:07 ¿se la entregan en físico? Me la entregan en físico.
<p>INTERROGATORIO DE PARTE JULIO HOOKER 30/11/21</p>	<ul style="list-style-type: none">- 58:20 Se llevaron a cabo unas asambleas el 20 nov 2007, 17 abril 2014 y 22 diciembre 2015. ¿usted fue convocado a esas asambleas extraordinarias por parte de la copropiedad? No señor juez.- 58:45 ¿en alguna oportunidad de las asambleas ordinarias o extraordinarias usted ha sido convocado? Si, a otras si, pero precisamente a esas a las que usted se refiere no.- 59:00 ¿usualmente como lo convocan? Básicamente me pasan un escrito, una carta era lo que hacían y una planilla para que uno firmara el recibido y le daban a uno información cuando eran asambleas que se iban a tocar temas financieros enviaban el balance y eso. En otras solo me llegaba la convocatoria.- 59:40 ¿usted siempre asiste a las asambleas a las que es convocado? Si señor.- 59:45 ¿lo hace personalmente o a través de apoderado? Siempre personalmente y después que tuvimos abogado lo hacía personalmente y también con el apoderado.- 01:00:14 ¿usted conoce a Eduardo collazos, francisco Pérez o Ernesto Orozco? No señor.
<p>DECLARACIÓN DE PARTE DE JULIO HOOKER 30/11/21</p>	<ul style="list-style-type: none">- 01:01:33 ¿manifiéstele al despacho como se percató de estas desafectaciones que se dieron a través de estas actas? Básicamente porque veía más pasillos, menos zonas comunes y a pesar de que disminuyó eso no le bajaban a la cuota de administración.- 01:02:01 ¿para qué año se percató usted de la existencia de estas actas?



AVILA & MERINO
— Abogados —

	<p>Me enteré a través de otros copropietarios que se encargaban al ver las áreas comunes que fueron ocupadas, se apersonaron y encargaron de averiguar ante la curaduría y ante otras instancias sobre por qué habían sido ocupadas las zonas comunes y a través de eso me enteré de todo. A través de otros copropietarios.</p> <ul style="list-style-type: none">- 01:02:52 ¿usted conoce o es cercano a otros médicos de la clínica que tengan consultorios? Si claro.
<p>TESTIMONIO DE EDGAR VERGARA</p>	<ul style="list-style-type: none">- 01:10:32 ¿usted recuerda si fue convocado a unas asambleas extraordinarias que se celebraron 02 jun 2006, 22 nov 2006, 20 nov 2007, 17 abril 2014 y 22 diciembre 2015? de las primeras nunca fui citado y de las ultimas no sé no estoy seguro- ¿para usted cuáles son las primeras y cuáles son las ultimas? Las primeras cuando recién llegué acá, los primeros años. Las ultimas desde 2015.- 01:11:24 ¿usted ha asistido a las asambleas ordinaria o extraordinarias a las cuales ha sido convocado? en las ultimas no sé si habrá habido ultimas, no he concurrido. Estoy hablando de 1 o 2 años. A las citadas si concurrí. Si me preguntan por qué la razón por la cual no concurrí fue porque me di cuenta que teníamos como propietarios voz mas no teníamos voto. en el sentido de que había una mayoría de la otra parte de clínica Colombia que eran más del 50% entonces ellos tomaban todas las decisiones. no le vi interese asistir nunca más a esa reunión.- 01:12:22 ¿a las asambleas que ha asistido siempre ha ido directamente o a designado apoderado? En una asigné a mi secretaria, en una que fuera de apoderada y en el resto fui yo a las que fui.- 01:12:50 ¿usted se enteró de que en alguna de esas actas se autorizó una desafectación de áreas comunes de la copropiedad? Como tal no recuerdo.- 01:15:00 ¿Manifiéstele al despacho si en algún momento a usted lo convocaron para hablar de algunas desafectaciones de zonas comunes ej la del piso 11? hubo una asamblea en la cual asistí, pero no era de desafectaciones sino del proyecto de los inmuebles que iban a estar



	<p>involucrados en una reforma al reforzamiento que se iba a hacer de todo el edificio y se explicó muy claro cuales consultorios iban a ser afectados en esa asamblea.</p> <ul style="list-style-type: none">- ¿y se habló algo de una desafectación de zonas comunes? Desafectación de zonas comunes...Yo no estaba enterado sino hasta esa asamblea y de que se estaba construyendo en áreas comunes pero como tal no estaban desafectadas.- ¿puede precisar en qué año fue esa asamblea? No recuerdo. Aproximadamente 4 o 5 años.- 01:16:40 ¿Cómo lo convocaban a usted a las asambleas? Siempre me convocaban dejando a la secretaria una convocatoria y ella firmaba esa convocatoria o si estaba yo presente la firmaba.- ¿usted recuerda que eso haya ocurrido para el 02 jun 2006, 22 nov 2006, 20 nov 2007, 17 abril 2014 y 22 dic 2015? ¿se acuerda usted que eso haya ocurrido para 02 jun 2006? NUNCA- 22 nov 2006? TAMPOCO JAMAS- 20 nov 2007? TAMPOCO NUNCA FUI CONVOCADO- 17 abril 2014? NO FUI CONVOCADO- 22 diciembre 2015? DE ESA NO ESTOY SEGURO PORQUE YA ES UNA FECHA UN POCO RECIENTE CUNADO COMENZARON A HACERCE DE ESA NO ESTOY SEGURO.
<p>TESTIMONIO DE JUDITH CADAVID</p>	<ul style="list-style-type: none">- 01:23:00 ¿usted sabe cuáles fueron los motivos para ser llamada a este despacho a declarar el día de hoy? Por los problemas que no afectan a todos porque la clínica especializada del valle se ha adquirido el espacio zonas comunes ya sea de parqueaderos, de varios pisos.- 01:23:30 ¿cuéntenos qué sabe? Me he enterado de todo lo que la clínica se ha apoderado de las zonas comunes. Cuando nosotros compramos las propiedades los parqueaderos eran solo parqueaderos, de unos años para acá hay una morgue, sala para preparación de ropa, donde guardan las historias clínicas, hay de todo. Solo los parqueaderos que no están

edificados son los que tienen propietarios de los consultorios. He visto que en el 2 piso se adueñaron de zonas comunes que eran libres y formaron ahí oficinas.

- 01:24:53 ¿desde qué fecha es copropietaria? Desde diciembre de 2006. Pero el consultorio en junio de 2006 que se compró. Los parqueaderos fueron vendidos independientemente.
- 02 jun 2006, 20 nov 2007, 17 abril 2014 y el 22 diciembre de 2011 hubo unas asambleas extraordinarias convocadas por la copropiedad ¿usted fue citada a esas asambleas o asistió? **Al comienzo del 2006, 2007, 2008 nunca nos llamaron para asistir a asamblea,.....** posteriormente si nos llamaron. **En los primeros años nunca nos llamaron, posteriormente sí.**
- ¿por ningún medio ni correo electrónico o correo certificado? **No.** cuando ya nos dijeron que asistiéramos era por escrito y se firmaba a la secretaria y nosotros asistíamos.
- ¿Cómo le han hecho la convocatoria a las que ha asistido? Por escrito, una carta informándolo.
- 01:26:43 ¿Conoce al señor Eduardo collazos, francisco Pérez y Néstor Orozco? **No conozco esas personas. Nunca las he oído mencionar.**
- 01:27:40 ¿dentro de las asambleas a las que ha sido convocada como se realiza esa convocatoria? Carta escrita y firman las personas que asisten a la asamblea.
- ¿en algún momento le mencionaron asambleas para desafectar zonas comunes? **Nunca, nunca asistimos a una asamblea de esas. Las que hemos asistido son reformas de estructuración del edificio. Pero desafectar para otras cosas nunca**
- ¿usted no asistió porque no la convocaron o por qué no asistió? **Porque no nos convocaron.**

Lo anterior se debió valorar en conjunto con las pruebas documentales, como las actas de asamblea, donde se observa que no se consigna la calidad de varios de los asistentes, se habla de personas

representando a otras sin que se haya consignado por lo que menos que efectivamente mostraron un poder especial o general, en las asambleas de 2006 y 2007 no se consignó específicamente el coeficiente de participación de cada unidad privada, y en las asambleas de 2014 y 2015 se indica que la Clínica Especializada del Valle S.A. asiste y vota en virtud de unidades privadas que legalmente todavía no existen.

Es que no cabe duda que durante el proceso hemos aportado todos los medios de prueba que existen para demostrarle al juez que las aparentes asambleas, sus actas y las decisiones tomadas, no cumplen con los requisitos de la Ley 675 de 2001, como quiera que **NO hubo convocatoria a cada uno de los propietarios, las actas NO contienen todos los datos que la ley indica que deberán tener** (calidad y unidades privadas de cada asistente) **y NO hubo asamblea** (reunión de propietarios), pero si en gracia de discusión se aceptara que efectivamente se reunieron alguno propietarios, es claro que NO constituyeron una asamblea general porque no se reunieron con el quórum (en las primeras asambleas no se acreditan los coeficientes dado que no relacionan las unidades privadas que algunos asistentes los asistentes poseen, y en las últimas de 2014 y 2015 se cuentan unidades privadas a nombre de la Clínica Especializada del Valle S.A. que no están legalmente constituidas) y las condiciones previstas en esta ley.

LEY 675 DE 2001

(agosto 3)

Diario Oficial No. 44.509, de 4 de agosto de 2001

Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.

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 copropiedad del respectivo bien privado.¹

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto².

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

¹ Inciso 2o. declarado CONDICIONALMENTE EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-522-02 de 10 de julio de 2002, Magistrado Ponente Dr. Jaime Córdoba Triviño, 'en el entendido que cuando se trate de inmuebles destinados a vivienda, el voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje de coeficiente de propiedad del respectivo bien privado, sólo para las decisiones de contenido económico conforme a lo expresado en la parte motiva de la sentencia'.

² Apartes subrayados declarados EXEQUIBLES, por los cargos formulados, por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318-02 de 2 de mayo de 2002, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra; 'bajo el entendido de que los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán ejercer ante las autoridades internas del mismo el derecho de petición, así como el de ser oídos en las decisiones que puedan afectarlos, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.'

'Igualmente, se declara la exequibilidad de las normas acusadas bajo el entendido de que, cuando se trate de la imposición de sanciones por parte de las autoridades internas del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, habrá de respetarse y garantizarse a los no propietarios el ejercicio del derecho de defensa'.

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**³ 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.*

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

ARTÍCULO 45. QUÓRUM Y MAYORÍAS. *Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, **la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios**⁴ de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los*

³ Aparte subrayado declarado EXEQUIBLE, por los cargos formulados, por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318-02 de 2 de mayo de 2002, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra; 'bajo el entendido de que los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán ejercer ante las autoridades internas del mismo el derecho de petición, así como el de ser oídos en las decisiones que puedan afectarlos, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.'

'Igualmente, se declara la exequibilidad de las normas acusadas bajo el entendido de que, cuando se trate de la imposición de sanciones por parte de las autoridades internas del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, habrá de respetarse y garantizarse a los no propietarios el ejercicio del derecho de defensa'.

⁴ Aparte subrayado declarado EXEQUIBLE, por los cargos formulados, por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318-02 de 2 de mayo de 2002, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra; 'bajo el entendido de que los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán ejercer ante las autoridades internas del mismo el derecho de petición, así como el de ser oídos en las decisiones que puedan afectarlos, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.'

'Igualmente, se declara la exequibilidad de las normas acusadas bajo el entendido de que, cuando se trate de la imposición de sanciones por parte de las autoridades internas del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, habrá de respetarse y garantizarse a los no propietarios el ejercicio del derecho de defensa'.

coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad y **tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad** <sic, texto repetido> **representados en la respectiva sesión.**

Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada.

Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas.

ARTÍCULO 46. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA. Como excepción a la norma general, **las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad** que integran el edificio o conjunto:

1. **Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.**
2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.
3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.
4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.
5. Reforma a los estatutos y reglamento.
6. **Desafectación de un bien común no esencial.**

7. Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).

8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.

9. Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto.

10. Liquidación y disolución.

PARÁGRAFO. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por esta ley.

ARTÍCULO 47. ACTAS. Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales **deberá** indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y **calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente**, y los votos emitidos en cada caso.

En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.

La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite.

PARÁGRAFO. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.

En consideración de las normas anteriormente citadas, tenemos que:

Respecto a las actas de **ASAMBLEA DEL 25 DE ENERO DE 2006**, **02 DE JUNIO DE 2006**, **22 DE NOVIEMBRE DE 2006**, **20 DE NOVIEMBRE DE 2007**, aquí impugnadas, se encuentra probado con absoluta certeza que dichos documentos son espurios al estar viciadas de nulidad por falta de requisitos formales, por lo siguiente:

- **INEXISTENCIA DE CONVOCATORIA Y COMUNICACIÓN POSTERIOR:** se encuentra probado con el interrogatorio de parte formulado a mis representados y la declaración de parte de mis poderdantes, en conjunto con los testimonios de JUDITH CADAVID LOZANO y EDGAR VERGARA, cuyos testimonios no fueron refutados o controvertidos por la parte demandada, quienes son copropietarios del Edificio y por lo tanto sus declaraciones tiene la suficiente identidad probatoria para concluir, que la administración **nunca realizó la convocatoria** a los copropietarios de la propiedad horizontal para las asambleas cuyas decisiones aquí se impugnan y que **NO se pusieron en conocimiento las decisiones tomadas** en esas asambleas sino que los copropietarios se dieron cuenta por las construcciones sobre zonas que eran comunes. EN SEGUNDO LUGAR, sobre este punto, brilla por su ausencia cualquier elemento probatorio siquiera sumario de la existencia de una supuesta convocatoria o su posterior comunicación, tan es así que el señor Carlos Humberto Arias, representante legal desde hace 20 años de la copropiedad, manifestó que NO, que había perdido las citaciones, a sabiendas de que su deber legal era la guarda y custodia de los documentos, con argumentos irrisorios como el traslado de unas cajas

con un temblor, que por cierto se confunde de fechas. Es de tal magnitud la elaboración del argumento ficticio, que una persona que es abogado y tiene más de 20 años administrando propiedad horizontal, que ha administrado en ambos regímenes, no puede pretender excusarse en un temblor o movimiento de cajas, es catedralicia la mentira.

- Se encuentra probado con el Acta de asamblea y el Certificado de existencia y Representación de la Clínica Especializada del Valle S.A., que **el señor Carlos Humberto Arias no era representante legal de dicha sociedad y que no acreditó poder de la misma**, por lo que **era imposible que él votara en una toma de decisiones en representación de la sociedad** en una asamblea de copropietarios. Además de que este hecho que no fue desvirtuado por la parte demandada.
- Se encuentra probado con las actas de asamblea que **NO se consignaron las unidades privadas que pertenecían a la Clínica Especializada del Valle S.A.** en ese momento, a pesar de que la normatividad expresamente señala que el acta debe contener “*nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente*”.
- Se encuentra probado con las pruebas documentales que **no se acreditó cual era la calidad** en la que comparecieron los señores **Eduardo Collazos, Francisco Pérez y Néstor Orozco**, así mismo, **no se aportó ninguno de los poderes conferidos a quienes acudieron en representación de las unidades privadas** que supuestamente estaban presentes en dicha Asamblea. Hechos que tampoco fueron refutados por la demandada.
- se encuentra probado con las pruebas documentales que **NO se acreditaron las calidades en que cada uno de los asistentes que participan de la asamblea**,
 - o resaltando además que los asistentes de la asamblea de junio de 2006 coinciden en el 90% con los asistentes de la asamblea extraordinaria del mes de enero de 2006.
 - o A su vez, resalto que los asistentes de la asamblea de noviembre de 2006 coinciden en el 90% con los asistentes de la asamblea extraordinaria del mes de enero y junio del mismo año.
 - o Asimismo, resalto que los asistentes de la asamblea de noviembre de 2007 coinciden en el 90% con los asistentes de la asamblea extraordinaria del mes de enero, junio y noviembre del 2006.
- Igualmente, frente a la negación indefinida de que efectivamente NO se llevaron a cabo las mencionadas asambleas, **la parte demandada no cumplió con su carga probatoria de**

demostrar que la misma si quiera se realizó. Por el contrario, se encuentra probado con el interrogatorio de parte y declaración de parte de mis representados, y con los testimonios de JUDITH CADAVID y EDGAR VERGARA que, en su calidad de copropietarios, no conocieron que se hubiesen realizado asambleas para desafectar zonas comunes.

En cuanto al **ACTA DE ASAMBLEA DEL 17 DE ABRIL DE 2014 Y DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2015**, también adolecen de la falta de convocatoria de los copropietarios, la carencia de acreditación de la comparecencia del Representante Legal de la Clínica Especializada del Valle S.A., la falta de acreditación de las calidades en que cada uno de los supuestos asistentes participaron de la asamblea, y de la inexistencia de prueba alguna de demuestre que efectivamente se llevó a cabo una asamblea extraordinaria el 17 de abril de 2014 y el 22 de diciembre de 2015, lo cual se encuentra demostrado con los medios de prueba mencionados, **también se evidencia en el acta que supuestamente solo asistieron dos copropietarios: Clínica Especializada del Valle S.A. e Inversiones Jaer Ltda. Y que la Clínica Especializada del valle S.A. vota en representación del piso undécimo.** Sin embargo, **éste no existe** pues la propiedad horizontal solo contaba con 10 pisos y si bien en el acta del 20 de noviembre de 2007 supuestamente se desafectó el área común de la terraza del décimo piso, sólo es hasta el 2016 es que presuntamente se inicia el trámite de una licencia de construcción para realizar dichas obras, como se demuestra en los documentos de la curaduría urbana No. 2, lo que quiere decir que, **la clínica participó con un supuesto coeficiente de 70% el cual se basa en áreas que no corresponden a sus unidades privadas** y no sobra resaltar que **solamente podrán participar en las asambleas de copropietarios las unidades privadas legalmente constituidas.**

En este orden de ideas, el Honorable Tribunal podrá observar que la sentencia adolece de defectos fácticos y jurídicos, de una deficiente valoración probatoria y de una sustentación que raya con la irracionalidad. En el video de sustentación de la sentencia podrá corroborar que, una vez explicado el cambio de la carga probatoria (reitero que fue arbitrario y no fue decidido ni comunicado oportunamente), el Juez decide basado en un supuesto falso de orfandad probatoria, y desestima las pruebas allegadas por la parte demandante partiendo de hipótesis no probadas e ilógicas y de conceptos frente a los cuales NO indicó los preceptos legales o jurisprudenciales aplicados, de tal forma que se están

violando los derechos de mis representados y garantías como el principio de imperio de la ley, esto es, de sometimiento de los jueces al ordenamiento jurídico.

(CSJ, SCP. 28432, 05 de diciembre de 2007, M.P. María del Rosario González) (...) si las providencias carecen de motivación, o ésta es incompleta, ambigua, equívoca o soportada en supuestos falsos, no sólo quebrantan el derecho de los intervinientes a conocer sin ambages el sentido de la decisión, sino que también imposibilitan su controversia a través de los medios de impugnación, con lo que, sin duda alguna, se lesiona el derecho al debido proceso (...)

Es oportuno recordar que la apreciación de las pruebas por parte de los funcionarios judiciales se encuentra limitada:

- (a) Por la información objetiva que aquellas suministren, motivo por el cual no pueden ser pretermitidas o supuestas (falso juicio de existencia) ni tampoco es viable su adición, cercenamiento o tergiversación material (falso juicio de identidad).
- (b) Por la sujeción a las reglas de la sana crítica, so pena de incurrir en errores de hecho por falso raciocinio.
- (c) Por el valor que a determinados medios probatorios otorga la ley (juicio de convicción) y
- (d) Por la ponderación de si en su práctica o aducción se tuvieron en cuenta las exigencias dispuestas por el legislador (juicio de legalidad).

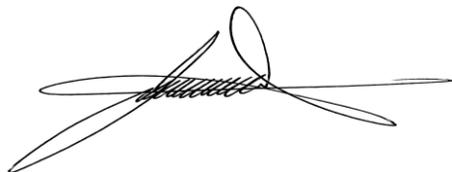
Siendo ello así, el deber de motivar las providencias corresponde al funcionario que las profiere, pero también compete a las autoridades judiciales que intervengan directamente en el trámite, verificar que, en efecto, la motivación, como condición de legitimidad y validez de tales decisiones se encuentre satisfecha, pues de lo contrario, se impone adoptar los correctivos pertinentes.

Le ruego al Tribunal corregir la decisión equivocada que se tomó en primera instancia y restituir los derechos de mis representados, de tal manera que los copropietarios de dicha propiedad horizontal pueden exigir la devolución de dichas zonas comunes que ilegalmente fueron desafectadas y arbitrariamente fueron entregadas por el administrador a particulares, en detrimento de la copropiedad.

PETICIÓN

Conforme a todo lo anterior, solicito respetuosamente que se **REVOQUE** la Sentencia proferida el 12 de mayo de 2022 proferida por el Juzgado 15 Civil Circuito de Cali, mediante la cual negó las pretensiones de la demanda propuesta por JULIO CESAR HOOKER MOSQUERA y VILMA BOFILL IBARRA. En consecuencia, solicito que se concedan las pretensiones de la misma y se condene en costas a la parte demandada.

Del señor Juez,



JUAN SEBASTIAN AVILA TORO
C.C. No.1.107.055.202 de Cali
T.P. 233.666 CSJ