

Doctor

JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS

Magistrado

Sala Civil, Familia y Agraria

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA**

seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

Impugnación de Actos y Decisiones de Asamblea promovido por Blanca Esther López
Puentes contra Conjunto Alcaparros Bosque Residencial P.H – exp. 2020 – 0172 – 01

BLANCA ESTHER LOPEZ PUENTES, demandante en causa propia, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 41.731.237 y T.P. No. 54.240 del C. S de la J, por medio del presente sustento el recurso de apelación que formulé contra la sentencia proferida el pasado 24 de marzo de 2022, por el Juzgado 1° Civil del Circuito de Zipaquirá, en los siguientes términos:

1. Oportunidad.

El pasado 16 de mayo de 2022, Su Señoría admitió el recurso:

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

SALA CIVIL – FAMILIA

Bogotá D.C., mayo dieciséis de dos mil veintidós.

Clase de Proceso	: Impugnación de Actos de Asamblea.
Radicación	: 25899-31-03-001-2020-00172-01.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto-Ley 806 de junio 4 de 2020¹, en concordancia con el artículo 323 del Código General del Proceso, admítase en el efecto suspensivo el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia de marzo 24 de 2022, proferida por el juzgado primero civil del circuito de Zipaquirá.

Tal decisión se notificó en estado electrónico del 17 de mayo de 2022:

		Estado No 75		Página: 1		
Numero Expediente	Clase de Proceso	Demandante /	Demandado	Fecha Auto	Cuaderno	MAGISTRADO
258993110001	Verbal	MARIA CLARA PERDOMO LEIVA	JOSE VICENTE GOMEZ GARZON	16/05/2022		JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS
201900399 03						
258993103001	Ordinario	JOSE JAVIER MORENO GAMBOA	CONSTRUCTORA GOMEZ Y GOMEZ	16/05/2022		JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS
201900433 01						
258993103001	Abreviado	BLANCA ESTHER LOPEZ PUENTES	CONJUNTO ALCAPARROS BOSQUE RESIDENCIAL P.H.	16/05/2022		JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS
202000172 01						

Atendiendo lo previsto en el artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020 “(...) Ejecutoriado el auto que admite el recurso o el que niega la solicitud de pruebas, el apelante deberá sustentar el recurso a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes (...)”.

Al efecto, el artículo 118 del CG del P, establece “(...) El término que se conceda fuera de audiencia correrá a partir del día siguiente al de la notificación de la providencia que lo concedió (...)”.

Por tanto, la presente sustentación es oportuna, porque se materializa dentro de los cinco días siguientes a la notificación del auto que admitió el recurso:

mayo

sm	l	m	m	j	v	s	d
17							1
18	2	3	4	5	6	7	8
19	9	10	11	12	13	14	15
20	16	17	18	19	20	21	22
21	23	24	25	26	27	28	29
22	30	31					

2. Razones de la apelación:

Sin perjuicio de aplicarse lo previsto en la sentencia STC 5497-2021 (CSJ. Civil), procedo a sustentar las razones por las cuales debe revocarse la sentencia anticipada proferida por el Juzgado 1° Civil del Circuito de Zipaquirá, el pasado 24 de marzo de 2022.

A. El *a quo* valoró indebidamente el material probatorio.

El *a quo* valoró indebidamente el material probatorio que constituye el acervo del caso. De un lado, pretermitió el contrato de leasing habitacional **destinado a la adquisición de vivienda familiar** y el reglamento de propiedad horizontal, éste último, contenido en la Escritura Pública N° 414 del 7 de marzo de 2017, otorgada en la Notaria 2 de Zipaquirá, en lo que toca los artículos 41 a 47 y 56 a 61.

De una parte, en el certificado de libertad y tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria No, 176- 164164 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, se registra como propietario BANCO POPULAR.

Ello es así, porque a través de la Escritura Pública No. 1.320 del 26 de julio de 2019, otorgada en la Notaría 2° del Círculo de Zipaquirá, el BANCO POPULAR SA, adquirió de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo fideicomiso Proyecto Alcaparros Bosque Residencial Etapa I, el BIFAMILIAR 37 CASA 74 TIPO B.

En el mismo instrumento público, quedó reseñado, el BANCO POPULAR SA, obró en calidad de leasing, y, a su vez, reseñó a mí esposo y a mí, en calidad de locatarios:



LOCATARIO(S):	
JOSE VICENTE TORRES HERRERA	C.C. 19.095.392
BLANCA ESTHER LOPEZ PUENTES	C.C. 41.731.237

En el contrato de LEASING HABITACIONAL destinado a la Adquisición de Vivienda Familiar No. 30708, suscrito entre BANCO POPULAR S.A. y JOSE VICENTE TORRES HERRERA Y BLANCA ESTHER LOPEZ PUENTES, se insertó un título N° III, según el cual son “OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES”, y especial las mías, conforme al numeral 3 literal i. “(...) Representar al BANCO en las reuniones ordinarias y extraordinarias y todas aquellas a las que sean citados los copropietarios, para lo cual el BANCO autoriza desde ahora al LOCATARIO **para que lo represente en las mencionadas reuniones con voz y voto (...)**” – Se resalta –.

Por tal obligación que me impone el contrato leasing habitacional en comentario (N° 30708)previa convocatoria a mi correo electrónico (blancaestherlopez@yahoo.es) asistí a la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del Conjunto Residencial ALCAPARROS BOSQUE RESIDENCIAL PH, celebrada el 4 de julio de 2020, e, incluso, la celebrada el 20 de marzo de 2021.

En ambas sesiones ordinarias de asamblea de copropietarios, al verificar el quorum, se me consideró habilitada para asistir con voz y voto. Al efecto, llamo la atención de Su Señoría, para indicarle que la misma Asamblea me reseñó como copropietaria y tuvo en cuenta que tenía voz y voto en dicha sesión, así como todos los demás copropietarios que también son locatarios:



Identificación	Nombre	Apoderado	Propiedades	Coficiente
80040883	JAIRÓ CESAR FRANCO .		(Casa 108)	0.7%
6757847	JORGE AVILA .		(Casa 109)	0.7%
93362181	CARLOS ARTURO GONZALEZ .		(Casa 112)	0.61%
35512710	GLORIA BELTRAN .		(Casa 115)	0.61%
1016037817	ANDRES QUITIAN .		(Casa 117)	0.61%
52266128	SANDRA MILENA .		(Casa 123)	0.7%
11200320	HELMUTH ROMERO .		(Casa 124)	0.7%
80206876	PAUL REYES .		(Casa 125)	0.7%
7316895	OSCAR GIOVANNY .		(Casa 127)	0.7%
79325777	RUBEN DARIO .		(Casa 130)	0.7%
3146544	RODRIGO GOMEZ .		(Casa 88)	0.7%
41495724	MYRIAM RODRIGUEZ .		(Casa 113)	0.61%
41673678	LUZ MARINA GONZALEZ DURAN .		(Casa 100)	0.98%
41731237	BLANCA ESTHER LOPEZ PUENTES .		(Casa 74)	0.7%

A más de las veces, y conforme al artículo 281 del CG del P, se aportó ante el Juez de Primera Instancia, la respectiva certificación que dejó en evidencia que el BANCO POPULAR SA, autorizó a la suscrita para promover ésta demanda:

BANCO POPULAR S.A.
NIT. 860.007.738-9

CERTIFICA

Que los Señores **BLANCA ESTHER LOPEZ PUENTES y JOSÉ VICENTE TORRES HERRERA**, identificados con cédula de ciudadanía No. 41731237 y 19095392 respectivamente, suscribieron con esta entidad el(los) contrato(s) de leasing habitacional No. **30708**, mediante el cual se entregó a título de leasing el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria **176-164164**.

Que en virtud de lo pactado en el referido contrato de leasing, nuestros Locatarios, a saber, **BLANCA ESTHER LOPEZ PUENTES y/o JOSÉ VICENTE TORRES HERRERA**, se encuentran facultados para que en nombre y representación de **BANCO POPULAR S.A.** participen, intervengan, voten y decidan en las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias de Copropietarios, y así mismo tienen la facultad inherente de impugnar las Actas que se generen en las citadas Asambleas, siempre y cuando el objetivo de dicha impugnación no implique un cambio de naturaleza del inmueble o afecte los intereses particulares del **BANCO POPULAR S.A.**

La presente certificación se expide por solicitud del interesado, el día 23 de marzo de 2022 y únicamente tiene validez para la obligación aquí mencionada.

Y, más recientemente, con el presente recurso, aporporto poder emitido por el BANCO POPULAR SA., según el cual:



Bogotá D.C., 29 de marzo de 2022

Señores
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Zipaquirá

Ref.: Poder para interponer recurso de alzada en contra de Sentencia proferida – Inmueble Matrícula Inmobiliaria **176-164164**.

Respetados Señores:

MICHAEL ESTIVEN LOZANO NIÑO, Apoderado General del Representante Legal del **BANCO POPULAR S.A.**, establecimiento de crédito legalmente constituido, todo lo cual consta en el poder general otorgado mediante la escritura pública cero trescientos sesenta y tres (0363) del 06 de abril de 2021 otorgada en la Notaría setenta y siete (77) de la ciudad de Bogotá y certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, que se adjuntan al presente documento para que haga parte integral del mismo, manifiesto a ustedes lo siguiente:

PRIMERO.- Que en la calidad antes anotada y actuando como propietario del(os) inmueble(s) identificado(s) con Matrícula Inmobiliaria **176-164164**, entregado(s) a título de Leasing mediante el(os) contrato(s) **No. 30708** a los Señores **BLANCA ESTHER LOPEZ PUENTES y JOSÉ VICENTE TORRES HERRERA**, identificados con cédula de ciudadanía No. 41731237 y 19095392 respectivamente, autorizamos a los citados Señores, para interponer recurso de alzada en contra de la sentencia proferida el día 24 de marzo de 2022 por el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ZIPAQUIRÁ** en el proceso abreviado radicado 258993103001-2020-00172-00, donde denegaron las pretensiones por falta de legitimidad por activa.

SEGUNDO.- Cabe advertir que el presente poder se concede por solicitud expresa de los locatarios del contrato de leasing No. **30708**, quienes son y serán responsables por la legalidad de los trámites y obras que se realicen en razón del mismo, por la utilización, conservación y mantenimiento del bien y por los daños o perjuicios que causen con las acciones u omisiones del autorizado, y se obligan a mantener indemne a **BANCO POPULAR S.A.** en todo momento.

TERCERO.- Que los Locatarios **BLANCA ESTHER LOPEZ PUENTES y JOSÉ VICENTE TORRES HERRERA**, se obligan a asumir todos los gastos derivados de las consultas y trámites relacionados con el bien objeto del contrato de leasing No. **30708**, así como todos los que se causen con relación a la presente autorización.

Cordialmente,

Michael Lozano

MICHAEL ESTIVEN LOZANO NIÑO
C.C. 1.023.921.585 de Bogotá
Apoderado General del Representante Legal
BANCO POPULAR S.A.
NIT. 860.007.738-9
YCHC

Puede notarse, del anterior acervo probatorio queda claro, que, como locataria del predio, he obrado, también, en calidad de mandante del BANCO POPULAR SA.

Lo cual dejé de presente desde el momento en que interpuse la demanda, cuando indiqué:

4.-Mediante escritura pública No. 1320 del 26 de julio de 2019 de la Notaria Segunda del Círculo de Zipaquirá, se hizo transferencia de dominio de Acción Fiduciaria S.A. a Banco Popular y se registra como Locatarios de operación de Leasing Habitacional a JOSE VICENTE TORRES HERRERA, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 19.095.392 de Bogotá y BLANCA ESTHER LOPEZ PUENTES, identificada con Cédula de Ciudadanía No.41.731.237 expedida en Bogotá, del inmueble casa de habitación No. 74 tipo B, identificada con matrícula inmobiliaria No. 176-164164. De la oficina de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, inmueble que hace parte integral del Conjunto Alcaparros Bosque Residencial P.H...

Mediante este documento acredito la legitimación por activa.

Así entonces, si el *a quo* hubiese atendido y valorado el acervo probatorio debidamente, no hubiese adoptado la decisión final que adoptó.

B. Omisión de asignar merito probatorio a las pruebas aportadas.

A los anteriores medios probatorios no se les asignó mérito alguno, aun cuando el artículo 164 del CG del P, prevé que “(...) Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso. Las pruebas obtenidas con violación del debido proceso son nulas de pleno derecho (...)”.

A su vez, el artículo 167 del CG del P, establece:

“(...) 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 (...)” – Se resaltó –

El aparte en negrilla fue encontrado exequible por la Corte Constitucional, mediante sentencia C-086 de 2016, atendiendo que:

“(...) es necesario aclarar que la norma acusada no puede ser interpretada al margen de los fines y principios que orientan el Código General del Proceso y que por lo mismo tienen fuerza vinculante. Ello

significa que el juez, como director del proceso, ha de estar vigilante para dar cumplimiento a su misión en el marco de un Estado Social y Democrático de Derecho, ya sea al acudir a sus atribuciones oficiosas en el decreto y práctica de pruebas, o bien para hacer una distribución razonable de la carga probatoria según la posición en la que se encuentren las partes en cada caso.

En este sentido, el artículo 2º del código reconoce el derecho que toda persona tiene “a la tutela judicial efectiva” para el ejercicio de sus derechos y la defensa de sus intereses, “con sujeción a un debido proceso de duración razonable”, lo que reafirma la competencia del juez para asumir un rol activo en el proceso y lograr la búsqueda de la justicia material. El artículo 4º consagra el principio de igualdad, según el cual “el juez deber hacer uso de los poderes que este código le otorga para lograr la igualdad real de las partes”; ello supone abandonar una visión estrictamente formalista de la posición de las partes en el proceso para hacer uso de las facultades oficiosas y restablecer el equilibrio o distribuir las cargas probatorias cuando las circunstancias así lo demanden. El artículo 7º reitera la sujeción de los jueces al imperio del Derecho, lo que incluye la obligación de tener en cuenta la jurisprudencia y la doctrina probable incluso en lo relativo a la carga dinámica de la prueba; así como la obligación de “exponer clara y razonadamente los fundamentos jurídicos” en caso de apartarse de la doctrina probable en la materia o de cambio de criterio en casos análogos. El artículo 11 exige al juez interpretar las normas procesales teniendo en cuenta “que el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial”. Por último, el artículo 12 señala que los actos procesales se realizarán “con observancia de los principios constitucionales y los generales del derecho procesal, procurando hacer efectivo el derecho sustancial”.

De esta manera, para la Corte es claro que en algunos casos el decreto oficioso de pruebas o la distribución de su carga probatoria dejan de ser una potestad del juez y se erige en un verdadero deber funcional. No obstante, ello debe ser examinado de acuerdo con las particularidades de cada caso, sin invertir la lógica probatoria prevista por el Legislador ni alterar las reglas generales en lo concerniente a la distribución de la carga de la prueba. De hecho, para tal fin también se han diseñado diversos recursos y mecanismos de control al interior de cada proceso, e incluso excepcionalmente podrá hacerse uso de mecanismos extraordinarios como la acción de tutela, lo cual ha sido avalado en numerosas ocasiones por la jurisprudencia constitucional (...)

En éste punto, y con efectos intercomunis, la Sentencia SU768 de 2014, ya había aclarado:

“(…)El Juez del Estado social de derecho es uno que ha dejado de ser el “frío funcionario que aplica irreflexivamente la ley”, convirtiéndose en el funcionario -sin vendas- que se proyecta más allá de las formas jurídicas, para así atender la agitada realidad subyacente y asumir su responsabilidad como un servidor vigilante, activo y garante de los derechos materiales. El Juez que reclama el pueblo colombiano a través de su Carta Política ha sido encomendado con dos tareas imperiosas: (i) la obtención del derecho sustancial y (ii) la búsqueda de la verdad. Estos dos mandatos, a su vez, constituyen el ideal de la justicia material. El derecho sustancial es aquel que se refiere a los derechos subjetivos de las personas, en oposición al derecho formal que establece los medios para buscar la efectividad del primero. Bajo los principios de la nueva Constitución se considera que la justicia se logra precisamente mediante la aplicación de la ley sustancial. Ahora bien, “no se puede perder de vista que una sentencia justa solo se alcanza si el juez parte de una base de conocimiento que pueda considerarse, en cierta medida, verdadera, lo que le impone la obligación de hallar el equilibrio perfecto entre la búsqueda del valor de la verdad y la efectividad del derecho material”. De esta manera, aunque no sea posible ontológicamente establecer un acuerdo sobre qué es la verdad y si esta es siquiera alcanzable, jurídicamente “la aproximación a la verdad es un fin, un principio y un derecho constitucional que se impone a las autoridades y a los particulares”. Así las cosas, el marco filosófico de la Constitución Política de 1991 convoca y empodera a los jueces de la República como los primeros llamados a ejercer una función directiva del proceso, tendiente a materializar un orden justo que se soporte en decisiones que consulten la realidad y permitan la vigencia del derecho sustancial, y con ello la realización de la justicia material (…)

“(…)En relación con las pruebas de oficio, la jurisprudencia constitucional ha respaldado su legitimidad e incluso sostenido su necesidad, partiendo de la idea de que la búsqueda de la verdad es un imperativo para el juez y un presupuesto para la obtención de decisiones justas. Tal potestad no debe entenderse como una inclinación indebida de la balanza de la justicia para con alguna de las partes, sino como “un compromiso del juez con la verdad, ergo con el derecho sustancial”. El decreto oficioso de pruebas no es una mera liberalidad del juez, es un verdadero deber legal. De acuerdo a esta Corporación, el funcionario deberá decretar pruebas oficiosamente: (i) cuando a partir de los hechos narrados por las partes y de los medios de prueba que estas pretendan

hacer valer, surja en el funcionario la necesidad de esclarecer espacios oscuros de la controversia; (ii) cuando la ley le marque un claro derrotero a seguir; o (iii) cuando existan fundadas razones para considerar que su inactividad puede apartar su decisión del sendero de la justicia material; (iv) cuidándose, en todo caso, de no promover con ello la negligencia o mala fe de las partes (...)

Sobre el mismo tópico, y más recientemente, la Corte Constitucional explicó, en sentencia T-237 de 2017, que:

“(...)El juez del Estado social de derecho es uno que ha dejado de ser el *“frío funcionario que aplica irreflexivamente la ley”*¹, convirtiéndose en el funcionario -sin vendas- que se proyecta más allá de las formas jurídicas, para así atender la agitada realidad subyacente y asumir su responsabilidad como un servidor vigilante, activo y garante de los derechos materiales². El Juez que reclama la ciudadanía a través de la Carta Política ha sido encomendado con dos tareas imperiosas: (i) la obtención del derecho sustancial y (ii) la búsqueda de la verdad. Estos dos mandatos, a su vez, constituyen el ideal de la justicia material³.

El derecho sustancial es aquel que se refiere a los derechos subjetivos de las personas, en oposición al derecho formal que establece los medios para buscar la efectividad del primero⁴. Bajo los principios de la nueva Constitución se considera que la justicia se logra precisamente mediante la aplicación de la ley sustancial. Ahora bien, *“no se puede perder de vista que una sentencia justa solo se alcanza si el juez parte de una base de conocimiento que pueda considerarse, en cierta medida, verdadera, lo que le impone la obligación de hallar el equilibrio perfecto entre la búsqueda del valor de la verdad y la efectividad del derecho material”*⁵. De esta manera, aunque no sea posible ontológicamente establecer un acuerdo sobre qué es la verdad y si ésta es siquiera alcanzable, jurídicamente *“la aproximación a la verdad es un fin, un principio y un derecho constitucional que se impone a las autoridades y a los particulares”*⁶ (...).

Y, por lo mismo, en la sentencia T-113 de 2019, sostuvo que *“(...)De acuerdo con la jurisprudencia de esta Corporación, el funcionario deberá decretar pruebas*

¹ Sentencia T-264 de 2009.

² Sentencia C-159 de 2007.

³ Sentencia SU-768 de 2014.

⁴ Sentencia C-029 de 1995 y T-264 de 2009.

⁵ Sentencia T-213 de 2012.

⁶ Sentencia C-396 de 2007.

oficiosamente: (i) cuando a partir de los hechos narrados por las partes y de los medios de prueba que estas pretendan hacer valer, surja en el funcionario la necesidad de esclarecer asuntos indefinidos de la controversia; (ii) cuando la ley le marque un claro derrotero a seguir; o (iii) cuando existan fundadas razones para considerar que su inactividad puede apartar su decisión del sendero de la justicia material (...)”.

Por lo anterior, ante la evidencia presentada, incluso antes de proferir sentencia de primera instancia, debió ponderarse por el Juzgador de primer grado que, ciertamente, ostenté y ostento legitimación en la causa por activa; y, de contera, debió asignarle mérito probatorio a todas las pruebas, incluidas, para el efecto, la certificación emitida por el Banco Popular SA, en orden a recalcar mi atribución para impugnar decisiones y actos de asamblea de copropietarios de la propiedad horizontal demandada, con el sabido conocimiento que se afectaban mis intereses económicos al considerar en el presupuesto de la vigencia 2020 Ítems propios de gastos extraordinarios , que como se prueba no fueron ejecutados en la respectiva vigencia, ni siguiera en la vigencia 2021, por cuanto en el informe de presupuesto 2021 se muestra cero ejecución ,reflejando así la razón a mis argumentos de impugnación.

C. Omisión de aplicación del artículo 281 del CG del P – prueba sobreviniente –

El Señor Juez, *a quo*, olvidó que era su deber tener “(...) en cuenta cualquier hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial sobre el cual verse el litigio, ocurrido después de haberse propuesto la demanda, siempre que aparezca probado y que haya sido alegado por la parte interesada a más tardar en su alegato de conclusión o que la ley permita considerarlo de oficio (...)”; lo cual, se hermana con el deber explícito del numeral 4, artículo 42 del CG del P.

De hecho, aunque se aportó evidencia que, configura la aplicación de ese deber, se negó a tenerlo en cuenta bajo el argumento de “la prueba sobreviniente sólo opera en materia penal”, cuando, en puridad y esencia, ello no es cierto. De hecho, se aportó certificación del Banco Popular SA, según la cual, estoy más que facultada para promover la acción impugnativa de decisiones de Asamblea, y simplemente, el Juez de primera instancia, se negó a valorarla, cuando, claramente indica:

BANCO POPULAR S.A.
NIT. 860.007.738-9

CERTIFICA

Que los Señores **BLANCA ESTHER LOPEZ PUENTES y JOSÉ VICENTE TORRES HERRERA**, identificados con cédula de ciudadanía No. 41731237 y 19095392 respectivamente, suscribieron con esta entidad el(los) contrato(s) de leasing habitacional No. **30708**, mediante el cual se entregó a título de leasing el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria **176-164164**.

Que en virtud de lo pactado en el referido contrato de leasing, nuestros Locatarios, a saber, **BLANCA ESTHER LOPEZ PUENTES y/o JOSÉ VICENTE TORRES HERRERA**, se encuentran facultados para que en nombre y representación de **BANCO POPULAR S.A.**, participen, intervengan, voten y decidan en las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias de Copropietarios, y así mismo tienen la facultad inherente de impugnar las Actas que se generen en las citadas Asambleas, siempre y cuando el objetivo de dicha impugnación no implique un cambio de naturaleza del inmueble o afecte los intereses particulares del **BANCO POPULAR S.A.**

La presente certificación se expide por solicitud del interesado, el día 23 de marzo de 2022 y únicamente tiene validez para la obligación aquí mencionada.

D. Error en la interpretación y/o inaplicación de la norma sustancial.

El señor Juez *a quo*, omitió ahondar en las normas jurídicas y jurisprudencia relacionadas con el contrato de leasing habitacional para **la adquisición de vivienda familiar**, y, a partir de allí, advertir los derechos y atribuciones del locatario, la función que cumple el contrato y su morigeración en materia de relatividad tratándose del reglamento de propiedad horizontal.

Y es que, Señoría, el *a quo* dejó de verificar que el contrato de leasing habitacional es una operación de financiamiento, y, a pesar de quedar el predio en cabeza del *locador*, es el locatario quién responde por las obligaciones *propter rem*, como es el pago de expensas comunes ordinarias y extraordinarias. Ello, ha sido ampliamente reconocido por la *jurisprudencia* casacional de la Sala Civil de nuestra Corte Suprema de Justicia (CSJ. Civil. Sentencia 13 de diciembre de 2002, exp. 6462; y, Sentencia 22 de abril de 2002, exp. 6163), e incluso, también lo entiende así la jurisprudencia constitucional en sede de control concreto de constitucionalidad (C-936 de 2003) y control difuso (T-749 de 2004).

No en vano, el *locador* no es responsable por el daño que se causa con la cosa dada en *leasing* (CSJ. Civil. Sentencia del 2 de diciembre de 2011, exp. 11001-3103-035-2000-00899-01).

Incluso, si el *a quo* encontró ambigüedad en el contrato de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar No. 30708, respecto a la representación que ejerció del *locador*, e, incluso, que tengo interés directo como

eventual propietaria del bien objeto del contrato de *leasing*, debió aplicar toda presunción a mi favor (CSJ. Civil. Sentencia 14 de junio de 2007, exp. 11001-3103-038-2001-00187-01).

Es por todo lo anterior que el *a quo* pudo acudir a todas las formas de mandato existente entre BANCO POPULAR SA y la suscrita, (*por ejemplo aparente y con representación*) e, incluso, la coligación negocial que impone el contrato de leasing habitacional para **la adquisición de vivienda familiar** y el reglamento de propiedad horizontal, atendiendo que, el *locador* no es responsable por el pago de las expensas, como sí el *locatorio*, y, de las restantes obligaciones *propter rem*.

Y es que, el *a quo*, aunque se le puso de relieve, pretermitió una omisión legislativa relativa⁷ en torno a los derechos de los *locatarios* en el marco de un contrato de leasing habitacional para **la adquisición de vivienda familiar**, en relación con las Asambleas de Copropietarios y la impugnación de sus decisiones, pues, siendo sus directos destinatarios en tanto son los responsables de las obligaciones *propter rem*, quedan compelidos y sin voz, cuando se les impone una obligación pecuniaria por cuenta de expensas comunes innecesariamente, como en éste caso, que, **se itera, se imponen, se pagan, pero no se invierten conforme la destinación para la cual se imponen.**

Entonces, debe colegirse que *el locatorio* no es un tendedor común, especialmente cuando media un contrato de ***leasing habitacional para la adquisición de vivienda familiar***, y, que si por virtud del contrato de leasing tiene poder de representación del *locador*, para asistir a la asamblea de copropietarios con **voz y voto**, también lo tiene para impugnar la decisión que le resulte desfavorable, que, en últimas, es la teleología del artículo 49 de la Ley 675 de 2001 y la sentencia C-318 de 2002, esto atendiendo que se trata de un contrato de interés particular y concreto, que para el caso afecta al Locatario, quien es el obligado a cancelar las expensas comunes y de más emolumentos de la copropiedad y donde, desde el momento de la entrega material del inmueble he recibido el trato y calidad de Copropietaria, es de reiterar que la información, invitaciones a las asambleas ordinarias, extraordinarias celebraciones, siempre me han sido y se siguen dirigiendo a mi nombre, vía correo electrónico que se registra en la administración de la copropiedad.

⁷ Corte Constitucional. Sentencia C-122 de 2020: “(...) La **omisión legislativa relativa** tiene lugar cuando el legislador "al regular o construir una institución omite una condición o un ingrediente que, de acuerdo con la Constitución, sería exigencia esencial para armonizar con ella. v.gr.: si al regular un procedimiento, se pretermite el derecho de defensa (...)”

Anexos:

Poder otorgado por el **BANCO POPULAR SA.**

Del señor Magistrado.

BLANCA ESTHER LOPEZ PUENTES

C.C. N° 41.731.237 expedida en Bogotá .

T. P. N° 54.240 del C. S. J.