

Sres.
MAGISTRADOS TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA
Atn. Dr. Hernando Tello Hernández
E.S.D.

RADICADO: 25307310300220230013001
PROCESO: IMPUGNACIÓN ACTOS DE ASAMBLEA
DEMANDANTE: OLGA CONSTANZA AVILA
DEMANDADO: CONDOMINIO ECOTURÍSTICO PARAÍSO RESORT P.H.

SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN CONTRA SENTENCIA

JORGE ORLANDO LEÓN FORERO, en mi calidad de apoderado de la demandada en la causa de la referencia, conforme al poder a mi conferido, y que obra en el expediente, con el siempre debido respeto y estando dentro del término legal, presento ante su despacho los alegatos que sustentan recurso de **APELACIÓN** contra la sentencia primera instancia, a fin que la misma sea revocada en su integridad, para en su lugar absolver a la demandada, petición que se sustenta y fundamenta en las siguientes consideraciones:

PETICIÓN

Solicito a los señores magistrados se sirvan revocar la sentencia proferida por el Juez 2 Civil del Circuito de Girardot, en virtud de la cual declaró no probadas las excepciones de mérito propuestas por la demandada y en consecuencia declaró la nulidad de la reunión de asamblea de copropietarios del CONDOMINIO ECOTURÍSTICO PARAÍSO RESORT P.H. celebrada el día 12 de abril de 2023; así mismo, solicito se profiera sentencia en la que se acoja las excepciones por encontrarse probadas, desestimando las pretensiones y por lo tanto absolviendo a la demandada.

SUSTENTACION DEL RECURSO

La sentencia deberá ser revocada en su integridad, por ser violatoria de las normas de derecho Constitucional y sustancial, toda vez que la misma está fundamentada en error de hecho manifiesto en la

apreciación de la demanda, de su contestación y de las pruebas, que la condujeron a la violación indirecta de la ley 527 de 1999 y los arts. 39 y 42 de la ley 675 de 2001, por aplicación indebida.

En consecuencia, se puede afirmar que la sentencia no cumple con el requisito de congruencia señalado en el artículo 281 del Código de General del Proceso, como se explica a continuación:

Consideraciones preliminares: Como es suficientemente conocido, la autonomía que tienen los jueces de instancia para valorar las pruebas, no constituye obstáculo para que sus juicios en materia probatoria puedan ser combatidos exitosamente, ya que el recurso de apelación está instituido para dirimir las diferencias apreciativas que puedan aflorar entre las partes y el juez y, para enmendar los errores de hecho, de suyo evidentes o mayúsculos que conducen a este, a dictar fallos que pugna abiertamente y rotundamente, con la realidad que el proceso muestra o exhibe y, que por ende, que reclaman sean desterrados del universo judicial, en atención a que fueron cimentados en consideraciones, juicios o interpretaciones alejadas, *in radice*, de lo probado en el marco del litigio. (Cas. Civil 31 de marzo de 2003 Exp. 7141)

Sabemos que los jueces son libres, autónomos e independientes para elegir las normas jurídicas pertinentes al caso concreto, determinar su forma de aplicación y establecer la manera de interpretar e integrar el ordenamiento jurídico, pero esto no es una patente para desconocer o apartarse de los hechos, o dejar de valorar las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso y, aún menos para desconocer las disposiciones constitucionales o legales que regulan la materia objeto de litis

En este orden de ideas, la correcta administración de justicia supone al menos, el cumplimiento de las siguientes exigencias:¹

(1º) Que en la aplicación del sistema probatorio de libre apreciación no se incurra, (i) ni en exceso de ritual manifiesto, (ii) ni en falta de valoración de las pruebas desconociendo la obligación legal y constitucional de apreciarlas en su conjunto, verbi gracia, (a) ignorando la existencia de alguna, (b) omitiendo su valoración o (c) no dando por

¹ Sentencias C-596-2000 y T-1306 de 2001

probado un hecho o circunstancia que del material probatorio emerge clara y objetivamente.

EL CASO CONCRETO

La sentencia, para declarar la nulidad de la asamblea se fundamentó en las siguientes premisas, las consideramos erróneas:

- Que no se exhibió la cédula de los asistentes al inicio de la reunión para verificar la identidad de los asistentes.
- Que la aprobación del reglamento de asamblea que limitó a 5 intervenciones por tema se negó el derecho a los demás participantes de la reunión, inobservando el artículo 37 de la ley 675 de 2001.

Que no se exhibió la cédula de los asistentes al inicio de la reunión para verificar la identidad de los asistentes

Como se puede advertir en el audio de la audiencia, el juez de instancia fue reiterativo en indicar que la única forma de verificar la identidad de los asistentes en la reunión era con la exhibición del documento de identificación, con cámara activada.

Recordemos que el artículo 42 de la ley 675 de 2001 dispone:

ARTÍCULO 42. Reuniones no presenciales. Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general **cuando por cualquier medio** los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad.

PARÁGRAFO. Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente

copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios. (negritas son mías)

Como vemos, ni la ley 675 de 2001, ni el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad imponen tal exigencia para la validez de la reunión; nótese que el parágrafo del artículo 42 antes citado, lo único que exige para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar **prueba inequívoca**, como fax, grabación magnetofónica o similar, **donde sea claro el nombre del propietario**, y tal requisito está cumplido con el listado insertado en el acta de la reunión cuya copia obra en el expediente; como vemos la afirmación del juez de instancia, "que la única forma de verificar la identidad de los asistentes en la reunión era con la exhibición del documento de identificación, con cámara activada" es una exigencia sin fundamento legal.

Ahora bien, en cuanto a la identificación y autenticación de los propietarios, para el acceso a la asamblea se le indicó al juzgado:

La verificación de Quorum se realizó por medio del ingreso de cada uno de los copropietarios o sus apoderados con un usuario y contraseña único, enviado al correo electrónico entregado por la administración de acuerdo con sus registros. Para que un usuario pueda ingresar a la plataforma debe tener acceso al correo electrónico del propietario o apoderado, tal como sucede en los sistemas de ingreso a bancos y entidades con los más altos estándares de seguridad. Con esta metodología se busca garantizar que quien ingresa a la asamblea es el propietario o apoderado. En el momento del ingreso se solicita al usuario que diligencie el formulario con su nombre y número de identificación. Durante la asamblea, todos los usuarios tienen acceso al listado de asistentes en donde se muestra la unidad y el nombre de quien ingresó por dicha unidad.

La anterior afirmación conforme a la certificación expedida por el Grupo Empresarial Nexos SAS, proveedor del servicio de tecnología para la reunión virtual de la asamblea de copropietarios.

No puede confundirse la identificación digital con la autenticación. La *identificación* es la capacidad de identificar de forma exclusiva a un usuario de un sistema o una aplicación que se está ejecutando en el sistema. La *autenticación* es la capacidad de demostrar que un usuario o

una aplicación es realmente quién dicha persona o aplicación asegura ser².

Vivimos en una época en la que la transformación digital es una realidad presente en la vida cotidiana de casi todas las empresas e individuos, y los métodos de autenticación digital de usuarios para evitar el fraude ideológico de falsedad es un tema muy presente.

Los métodos de autenticación son formas tecnológicas para confirmar que los usuarios son legítimos y auténticos, demostrando que quien reclama algún tipo de acceso es, de hecho, la persona que dice ser. Así, podemos afirmar que los métodos de autenticación son herramientas tecnológicas que tienen como objetivo verificar la identidad de una persona en el mundo digital, sin la necesidad de que su presencia física lo haga.

Para poder ser autenticado y tener acceso, el usuario debe necesariamente conocer alguna información como nombre, contraseña, PIN, etc. Esta categoría es una de las más conocidas y sencillas de usar, en esta categoría, para que el usuario pueda ser autenticado y tener acceso liberado, deberá recibir los datos para obtener cierto acceso. Por ejemplo: con un celular, recibe un código de validación vía SMS o correo electrónico³.

Finalmente recordemos que el legislador -consciente de los vertiginosos avances tecnológicos- permite que mediante correo electrónico se surtan tipo de actos jurídicos, sin que sea el único, y es así como para efectos de notificaciones judiciales se permite este tipo de instrumento, conforme lo permiten los numerales 5° de los artículos 78 y 96 del Código General del Proceso y el canon 3° de la Ley 2213 de 2022.

Y específicamente para la propiedad horizontal, es un deber de los propietarios informar su lugar de notificación y canal electrónico, al tenor de lo dispuesto en parágrafo 1 del artículo 39 de la ley y 675 de 2001, que es del siguiente tenor:

PARÁGRAFO 1º. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos.

² <https://www.ibm.com/docs/es/ibm-mq/7.5?topic=ssfksj-7-5-0-com-ibm-mq-sec-doc-q009740--htm>

³ <https://blog.naat.tech/es/autenticacion-digital-cuales-son-los-principales-metodos>

En consecuencia, si al correo electrónico registrado por el propietario se envió la convocatoria, con el usuario y contraseña único, y si con dicho correo usuario y contraseña se hizo el ingreso, se está identificando e identificado digitalmente, por lo tanto, la exigencia del señor juez para anular la asamblea es descontextualizada e infundada, ya que hoy por hoy se puede hacer la identificación y autenticación digital sin exhibir el documento en cámara como se dice en la sentencia.

Que la aprobación del reglamento de asamblea que limitó a 5 intervenciones por tema se negó el derecho a los demás participantes de la reunión, inobservando el artículo 37 de la ley 675 de 2001.

Indica el juez de instancia que de conformidad con el artículo 37 de la ley 675 de 2001 "Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella".

Que la asamblea al limitar "en el reglamento la intervención a 5 participantes por punto inobservó la ley y negó el derecho a los restantes participantes"

En este punto debemos indicar, que el juez dejó de apreciar el interrogatorio brindado por la demandante, y el testimonio dado el señor Roberto Ramírez Casas, quienes manifestaron que estuvieron en la reunión de asamblea, y se les permitió intervenir durante la reunión, por lo tanto, no se encuentra acreditado que a la demandante o al testigo se le haya cercenado o negado el derecho; y menos aún se señala quienes son esos "restantes participantes" por lo tanto se parte de una premisa errónea.

Ahora bien, recordemos que no es ni ilegal ni exótico que las asambleas de copropietarios en la propiedad horizontal, o incluso las corporaciones públicas adopten reglamentos para organizar sus reuniones, es así como en la ley 5 de 1992 "Por la cual se expide el Reglamento del Congreso; el Senado y la Cámara de Representantes" se dejó previsto:

ARTÍCULO 102. DURACIÓN DE LAS INTERVENCIONES. No se podrá intervenir por más de veinte (20) minutos cada vez, prorrogables por el presidente. En las sesiones plenarias el

presidente puede limitar el número de intervenciones sobre un mismo asunto.

Como vemos, si bien la asamblea aprobó un reglamento que limitó a un número de participantes el uso de la palabra en cada punto del orden del día, no es menos cierto que no está probado que a la demandante se le haya cercenado el derecho de deliberar y aún menos de votar en la reunión de la asamblea, como lo reconoció la demandante en sus interrogatorios.

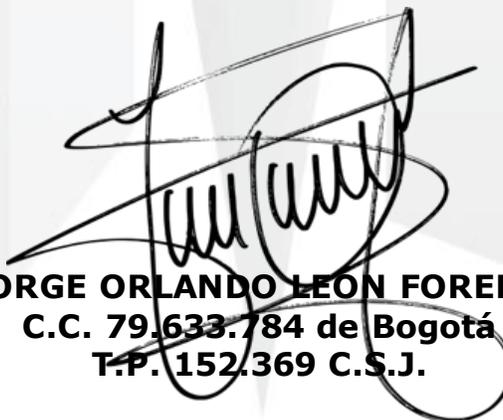
Por todo lo anterior:

- El juez de instancia dio por demostrado, sin estarlo, que no hubo identificación de los participantes en la reunión, contraviniendo lo dispuesto en el artículo 42 de la ley 675 de 2001 aplicable a reuniones no presenciales.
- El juez de instancia dio por demostrado, se vulneraron los derechos de los restantes participantes, contraviniendo lo señalado en el artículo 81 del Código General del Proceso.

Con lo dicho hasta aquí, podemos concluir que el juicio de valor efectuado por el juez es absolutamente contrario a la lógica, ya que el criterio o conclusión del juez es equivocada con la realidad objetiva o jurídica probatoria evidente en el proceso, por cuanto está comprobado que el yerro de hecho que lo llevó a vulnerar la ley sustancial.

Por todo lo anterior, solicito se acojan las excepciones y consecuentemente absuelva a la demandada de las condenas.

Cordialmente



JORGE ORLANDO LEÓN FORERO
C.C. 79.633.784 de Bogotá
T.P. 152.369 C.S.J.

SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN 25307310300220230013001

Secretaría Sala Civil Familia Tribunal Superior - Cundinamarca

<seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 06/02/2024 16:50

Para: Daniel Augusto Mora Mora <dmoram@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Ninon Lucinda Oviedo Ferreira <noviedo@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Laura Melisa Barragan Burgos

<lbarragb@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (253 KB)

RECURSO DE APELACIÓN SENTENCIA 25307310300220230013001.pdf;

Buenos días, tenga excelente día.

La Secretaría de la Sala Civil Familia de Distrito Judicial de Cundinamarca, le informa que **su mensaje de datos ha sido recibido**, sin previa verificación de su contenido ni archivos adjuntos, se revisará para darle el trámite que corresponda.

Recuerde que el horario de atención y recepción de correspondencia virtual y presencial es de 8:00 a.m. a 1:00 pm y de 2:00 p.m. a 5:00 p.m., cualquier documento remitido fuera de este último término se entenderá recepcionado en el día siguiente hábil.

Se remite, para su trámite y gestión.

Cordialmente,

Secretaría

Sala Civil Familia

Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca

De: Dr. JORGE LEON <director.colombianadederecho@gmail.com>

Enviado: martes, 6 de febrero de 2024 4:21 p. m.

Para: Secretaría Sala Civil Familia Tribunal Superior - Cundinamarca <seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: notifiquenos@gmail.com <notifiquenos@gmail.com>; PARAISO COUNTRY CLUB <admparaisocc@gmail.com>

Asunto: SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN 25307310300220230013001

Atn. Dr. Hernando Tello Hernández

MAGISTRADO TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

E.S.D.

RADICADO: 25307310300220230013001
PROCESO: IMPUGNACIÓN ACTOS DE ASAMBLEA
DEMANDANTE: OLGA CONSTANZA AVILA
DEMANDADO: CONDOMINIO ECOTURÍSTICO PARAÍSO RESORT P.H.

SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN CONTRA SENTENCIA

JORGE ORLANDO LEÓN FORERO, en mi calidad de apoderado de la demandada en la causa de la referencia, conforme al poder a mi conferido, y que obra en el expediente, con el siempre debido respeto y estando dentro del término legal, presento ante su despacho los alegatos que sustentan recurso de **APELACIÓN** contra la sentencia primera instancia, a fin que la misma sea revocada en su integridad, para en su lugar absolver a la demandada, petición que se sustenta y fundamenta en las consideraciones que obran en el memorial adjunto.

De conformidad con lo dispuesto en el Código General del Proceso copio esta información a las partes.

Adjunto lo anunciado

Cordialmente;

JORGE ORLANDO LEÓN FORERO

Abogado



Síguenos
en *redes sociales*

f Jorge Leon
@abogadoJorgeLeon
@funcolderecho
3153101282

YouTube
Fundación Colombiana de Derecho

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir

este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.