Bogotá D.C. 7 Julio de 2020.

Honorable.
TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA-SALA CIVIL.
Mag. ORLANDO TELLO HERNANDEZ
E. S. D.

REF: SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÒN CONTRA LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA PROFERIDA EN AUDIENCIA DE FECHA 5 DE SEPTIEMBRE DE 2019 POR EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ZIPAQUIRA.

PROCESO No.2014-00200-03
DEMANDANTE : JOSE FERNANDO BELTRAN GUEVARA
DEMANDADO : CONJ. RESIDENCIAL LAS HUERTAS DE CAJICA III

JOSE FERNANDO BELTRAN GUEVARA, identificado con cedula de ciudadanía No.- 80.759.433 de Bogotá, Tarjeta Profesional No.- 181.908 del C.S de la J, actuando en causa propia dentro del presente proceso, me permito descorrer el traslado para presentar la **SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÒN INTERPUESTO CONTRA LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA PROFERIDA POR JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ZIPAQUIRA, EN AUDIENCIA DE FECHA 5 DE SEPTIEMBRE DE 2019**, por error factico y vías de hecho en la valoración de las pruebas conforme lo expongo a continuación:

I. ANTECEDENTES

Para efectos de resolver la presente apelación, le solicito a sus Señorías, tener en cuenta las sustentaciones realizadas a través del oficio presentado en el Tribunal Superior de Cundinamarca-Sala Civil, mediante **Radicado No.- 63018 de fecha 17 de septiembre de 2019,** fundamentos del recurso de apelación y oficio de contestación al traslado de la documentación allegada por la demandada, con **Radicado No.- 66230 de 13 de febrero de 2020.**

II. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN DE CONFORMIDAD CON LO SOLICITADO EN EL AUTO DE FECHA 1 DE JULIO DE 2020.

A) SOBRE EL ERROR FÁCTICO DE LA JUEZ DE INSTANCIA EN LA VALORACION DE LA PRUEBA.

El Despacho incurre en error factico de sumar el **33.45%** de nuevos propietarios **asistentes** a la Asamblea más el **24.76%** de nuevos propietarios **inasistentes para determinar la existencia de un QUORUM que por ser los primeros MAYORIA** valida todas las decisiones de la ASAMBLEA, excluyendo por esta vía el **41.35% que SÍ ASISTIÓ, representado por AMARILO S.A.S y fue quien tomó las decisiones.**

Erra el Despacho en concluir que el quorum de **LA ASAMBLEA** fue de **57.77%**, sumado **LOS PROPIETARIOS QUE ASISTIERON Y LOS QUE NO ASISTIERON**, de donde por ser los primeros mayoría quedan validadas las decisiones, descartando literalmente el Acta impugnada **001 de la ASAMBLEA ESPECIAL DE**

B&B SOLUCIONES ADMINISTRATIVAS Y JURIDICAS S.A.S.

PROPIETARIOS, que señala que el total de coeficientes asistentes a la asamblea es del **74.82%, dentro del cual indefectiblemente esta el 41.35% representado por AMARILO S.A.S., porcentaje "determinante en las decisiones" que la Sra. Juez desecha por el porcentaje de PROPIETARIOS INASISTENTES cuando de lo que se trata es de definir la voluntad jurídica de los que ASISTIERON, la legalidad del acto y la legalidad de sus decisiones.**

2.- Es de precisar que por **Escritura Publica No.-0264 del 4 de Febrero de 2013, Reglamento de Propiedad Horizontal, FIDUCIARIA BOGOTA S.A., VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO LAS HUERTAS DE CAJICA 3**, representada legalmente por la **Sra. CAROLINA LOZANO OSTOS, c.c. No.-39.692.985 de Bta**, según consta en certificados expedidos por la CAMARA DE COMERCIO y el "poder especial" otorgado a AMARILO S.A.S. para firmar las escrituras, recibió el derecho de dominio y la posesión real y material del proyecto denominado **LAS HUERTAS DE CAJICA 3**, fungiendo como **PROPIETARIO INICIAL,** de donde por principio se puede colegir, que AMARILO S.A.S., con personería distinta, no tenía la representación para participar en la Asamblea materia de la presente impugnación.

3.- Citada la Asamblea, solo se obtuvo la asistencia de 90 copropietarios con un **33.44%** de coeficiente de propiedad, según reza el Acta, frente a **lo cual la "Jefe de la Sala de Ventas" asume la "representación" de la totalidad de los inmuebles NO VENDIDOS, 96 bienes con el "41.35%" de coeficiente de copropiedad, y con la anuencia del citante FUQUENE BOLAÑOS LTDA, integran un QUORUM del 74.82% del TOTAL de los coeficientes IMPONIENDO sus decisiones al margen de la Ley 675 de 2001. Con este procedimiento ilegal el 41.35% representado por AMARILO S.A.S. elige un Consejo de Administración y este a su vez, días más tarde, un administrador**.

De conformidad con la Ley 675 de 2001, le está dado al "propietario inicial" convocar a los nuevos copropietarios cuando estos superen el 51%, **pero en ningún caso hacerse parte de la Asamblea para conformar el quorum con el porcentaje de coeficientes de bienes NO VENDIDOS y menos por vía de este procedimiento imponer sus decisiones sobre un bien que se esta entregando, en detrimento de los nuevos copropietarios. Para el caso la Ley ha previsto las Asambleas en Segunda Convocatoria.**

B) LA SENTENCIA FRENTE A LAS PRUEBAS PRÁCTICADAS EN SEGUNDA INSTANCIA QUE COMPRUEBAN LA ILEGALIDAD DEL ACTA Y DESVIRTUAN LO MANIFESTADO POR LA JUEZ DE INSTANCIA.

1.- SOBRE EL PODER OTORGADO POR AMARILO S.A.S. A LA JEFE DE LA SALA DE VENTAS APORTADO POR LA DEMANDADA

Con la desconfianza legitima que produce un documento que se ocultó al DESPACHO por más de 6 años, vemos como no obstante es opuesto a los lineamientos del Art.52 de la Ley 675 de 2001, que establece que **"una vez se haya construido y "enajenado" un numero de bienes privados que represente por lo menos el ...51% de los coeficientes de propiedad, "cesará" la gestión del propietario inicial.... cumplida esta condición, lo informará por escrito al 51% o más, para que se reúna en Asamblea y proceda a nombrar el administrador."**

Taxativamente la Ley determina que una vez se haya **"enajenado"** un numero de bienes que represente el **"51%"** de coeficiente, **"se les informará"** para que asuman la

B&B SOLUCIONES ADMINISTRATIVAS Y JURIDICAS S.A.S.

administración, luego resulta inentendible que AMARILO S.A.S. pueda pensar que puede representar o dar poder sobre el restante **49%** de los ***bienes "por vender"*** y que la Sra. JUEZ DE INSTANCIA, no intuya la ilegalidad del hecho que desde donde se le quiera ver es absolutamente irregular, esto sin considerar que el dominio de la copropiedad estaba en manos de **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** como lo puede apreciar en el **certificado de tradición allegado para el caso**.

Valga la pena anotar que la Representación Legal del Patrimonio Autónomo Las Huertas de Cajicá 3, la tenía FIDUBOGOTA S.A. en cabeza de la **Sra. CAROLINA LOZANO OSTOS**, y no AMARILO S,A,S, en cabeza del **Sr. JOSE HERNAN ARIAS ARANGO**. Es decir, en materia de propiedad Horizontal la propiedad y el **"dominio"** del bien se acredita mediante Escritura Pública y una es, la representación de la persona Jurídica y otra la representación del bien o copropiedad, son dos cosas absolutamente distintas.

Por lo demás, un ***poder "abierto"*** como el que otorga el **Sr. ARIAS ARANGO**, sin definir el predio o el coeficiente para que **"...represente los inmuebles que son de propiedad del patrimonio autónomo....."** sin definir cuales son , es algo descabellado y contrario a los establecido en la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad que de hecho, **como quedó probado, le permitió a la Sra. LILA VARGAS abarcar un gran números de inmuebles que estaban vendidos, sobre los que el representante de AMARILO S.A.S. no tenía la facultad de delegar y con los cuales aseguraron mayor asistencia de la que realmente se dio.**

2.- SOBRE LA PLANILLA DE ASISTENCIA A LA ASAMBLEA ESPECIAL DE COPROPIETARIOS DEL CONJ. HUERTAS 3.

Al revisar la documentación aportada por la demandada como prueba en segunda instancia, tenemos que los Apartamentos Nos. 3-303 **Esc. Pública 3422** de julio 2013, 5-501 **Esc. Pca 4821** de Sep 3 2013, 6-101 **Esc. Pca 4667** de Agt. 2013, 7-104 **Esc. Pca 4980** de Sep.10 2013, 7-301 **Esc. Pca 4981** de Sep.10 2013, 7-501 **Esc. Pca 3994** de julio 30 2013,8-201 **Esc. Pca 4504** de Agt.20 2013 , 9-202 **Esc. Pca 4680** de Agt. 27 2013, 9-302 **Esc. Pca 4818** de Sep.02 2013, 10-103 **Esc. Pca 4707** de Agt.28 2013, 10-504 **Esc-Pca 3134** de Sep. 9 2013 y Casa 23 **Esc. Pca 4318** de Agt.2013, son inmuebles representados por la **Sra. LILA VARGAS, jefe de la sala de ventas**, que ya se encontraban vendidos a la fecha y hora de la Asamblea en cuestión, de donde el poder delegado por el Sr. ARIAS ARANGO, es absolutamente invalido, ilegal, luego el porcentaje de ASISTENTES se reduce, incrementando por el contrario los NO ASISTENTES, adicionalmente dejando sin piso las valoraciones que hizo la Sra. JUEZ DE INSTANCIA.

Con fundamento en lo anterior, el **41.04506%** de coeficientes, representados por la **Sra. LILA BRIGIT VARGAS** en virtud del poder de **AMARILO S.A.S.** es **ABSOLUTAMENTE INVALIDO** y una causal más de **NULIDAD** de la **PRIMERA ASAMBLEA ESPECIAL DE PROPIETARIOS**. Adicionalmente le solicito a sus Señorías considerar que el porcentaje representado ilegalmente por AMARILO S.A.S., INCREMENTA el coeficiente de copropietarios que NO ASISTIÓ, con lo que las valoraciones de la Sra, JUEZ DE INTANCIA, quedan absolutamente derrumbadas.

En cuanto al restante 33.46980**%** que pudo actuar en Asamblea de Primera Convocatoria que como lo explicaremos más adelante, *es mucho menos de ese porcentaje* ya que se prueba que es gran número de las personas que asistieron no estaba acreditada, es decir, que en la asamblea participaron personas ajenas a la copropiedad, que no eran propietarios

B&B SOLUCIONES ADMINISTRATIVAS Y JURIDICAS S.A.S.

y no tenían representación de donde se deduce las PLANILLAS DE ASISTENCIA fueron alteradas, que la reunión careció de cualquier formalidad al respecto a como lo exige la Ley 675 de 2001 y solo estuvo fundado en la posición dominante de un grupo de personas incondicionales de la Constructora.

La siguiente relación corresponde a **personas que firmaron el listado de asistencia sin ser propietarios, ni tener poder o representar de alguna manera legal el bien, su voto es nulo** y no pueden ser considerados como ASISTENTES, puesto que **su representación no quedó acreditada**, hecho que deja aún más sin piso las valoraciones de la Sra. JUEZ DE INSTANCIA agravando la situación. (Ver el poder y las planillas anexa a la contestación del traslado de pruebas de Segunda Instancia).

Casa No.-11 .- El predio fue vendido al BANCO BBVA DE COLOMBIA, no llevó poder y firmó cómo asistente una persona distinta al titular.

Casa No.-20.- Firma por poder una persona con cédula distinta al titular y no presentó poder.

Casa No.-50.- Firma por poder la misma persona anterior, con cédula distinta al titular y no presentó poder.

Apto 1-202.-El bien fue vendido a LEASING BANCOLOMBIA y firma una persona que no presentó poder y con cédula distinta al titular del crédito.

Apto 1-303.- Firma una persona con cédula distinta al titular y no presentó poder.

Apto 1-504.- Firma una persona con nombre y cédula distinta al titular y no presentó poder.

Apto 2-503.- Firma por poder una persona ilegible distinta cédula y no presentó poder.

Apto 3-404.- Firma una persona ilegible cédula distinta al titular y no presentó poder.

Apto 4-204.- Firma una persona con nombre y cédula distinta al titular y no presentó poder.

Apto 4-401.- Firma una persona ilegible con cédula distinta al titular y no presentó poder.

Apto 5-201.- Firma una persona ilegible con cédula distinta al titular y no presentó poder.

Apto 6-203.-Firma un nuevo propietario pero no registra Esc. Ni poder

Apto 6 303.- Firma una persona distinta con cédula distinta al titular y no presentó poder.

Apto 6 304.- Firma una persona con cédula distinta al titular y no presentó poder.

Apto 7 102.- Firma una persona distinta con cédula distinta al titular y no presentó poder.
Apto 7 103.-Firma una persona ilegible con cédula distinta al titular y no presentó poder
Apto 7 302.- Firma una persona ilegible con cédula ilegible y no presentó poder.
Apto 9 102.- Firma una persona con cédula distinta al titular y no presentó poder.

Visto lo anterior, su Señorías, se puede evidenciar lo siguiente: En su mayoría estos predios fueron vendidos a los bancos BANCOLOMBIA, BBVA Y DAVIVIENDA y entregados por leasing, con lo que se pudieran pensar que tienen un apoderado, que no fue la **Sra, LILA BRIGID VARGAS** delegada de AMARILO S.A.S. y no corresponde ni coincide la cédula, ni tienen poder, pareciera una acción pre-meditada o en su defecto que las ***planillas fueron rellenadas posteriormente con personas que no tenían derecho o representación. Luego de esta forma, su Señoría puede evidenciar palmariamente que el Acta de Asamblea y los porcentajes consignados en la misma, no son ciertos, y como consecuencia la valoración efectuada por la Sra. JUEZ de INSTANCIA está seriamente viciada y viola el ordenamiento legal razones demás por la que el H, TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA debe ANULAR la PRIMERA ASAMBLEA ESPECIAL DE PROPIETARIOS objeto de la presente impugnación.*** Es decir, el hecho contraviene lo establecido en los artículos artículo 52 de la Ley 675 de 2001, 186,189,190 y 429 del Código de Comercio, por reenvió el artículo 68 de la Ley 225 de 1995, de las decisiones que se predican absolutamente nulas.

III. SOBRE LA FALTA DE PUBLICACIÓN DEL ACTA DE ASAMBLEA 001 DE COOPROPIETARIOS.

De otra parte, es pertinente precisar que la **sentencia emitida por la Sra, JUEZ DE INSTANCIA, no resolvió el petitum** en lo correspondiente a la nulidad del acto **por la falta de publicación del Acta 001 de ASAMBLEA ESPECIAL DE PROPIETARIOS de conformidad con el artículo 47 de la Ley 675 de 2001.**

Para impedir las reclamaciones, los responsables de la Asamblea, obviaron lo establecido en el Art. 47 de la Ley 675 de 2001 desconociendo el **principio de publicidad** establecido en la Ley, al **"no publicar" el Acta pese a nuestra solicitud formal,** según consta en oficio de fecha Octubre 24 de 2013 y el acervo probatoria allegado al proceso**, requisito indispensable para que el acto adquiera legalidad, que debe quedar registrado en los anales del Conjunto, que la DEMANDADA no cumplió y que la Sra. JUEZ DE INSTANCIA no valoró como una de las causales de nulidad de conformidad con lo establecido en la Ley ,** omitiendo los términos de la DEMANDA.

> ***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.*
>
> *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.*

IV. SOBRE EL INTERES GENERAL DE NUESTRA PETICIÓN DE NULIDAD.

La Sra, JUEZ DE INSTANCIA omitió dentro de las valoraciones de la Sentencia de Primera Instancia que lo sucedido en la ASAMBLEA ESPECIAL DE COPROPIETARIOS del Conjunto Residencial LAS HUERTAS DE CAJICA 3 , conllevó a que "AMARILO S.A.S.", no hiciera una entrega formal de las ZONAS COMUNES conforme a lo establecido en la Ley 675 de 2001, eludiendo las reclamaciones legales por "graves fallas técnicas de construcción" en el PARQUEADERO de la agrupación sobre el cual no hizo la entrega de las pólizas debidas, la disposición ilegal de las ZONAS COMUNES , previamente "vendidas y entregadas" al margen del Art. 23 de la Ley 675 de 2001, tras una modificación ilegal de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN y la falsedad del Reglamento de Propiedad horizontal con el cual se le asignó mayores porcentaje de participación a unos bienes sobre otros, recargándoles el mantenimiento de

B&B SOLUCIONES ADMINISTRATIVAS Y JURIDICAS S.A.S.

las CASAS a los apartamentos, hecho que la copropiedad no ha podido superar por cuanto su administración quedó en manos de un grupo reducido de propietarios, en buena medida empleados de AMARILO S.A.S. quienes se niegan a hacer las reclamaciones.

V. PETICIÓN.

Con fundamente en lo anteriormente expuesto le solicito formalmente al H. TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA:

1. Revocar la Sentencia proferida el día 5 de Septiembre de 2019 por el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ZIPAQUIRA, dentro del presente proceso 2014-0200, POR ERROR FACTICO Y VÍAS DE HECHO EN LA VALORACIÓN DE LA PRUEBA.

2. Declarar NULA en todas sus partes la Primera Asamblea Especial de Propietarios del Conjunto Residencial LAS HERTAS DE CAJICA 3, celebrada el día 12 de abril de 2013, por incumplimiento de los requisitos legales establecidos en el Art. 47 y 52 de la Ley 675 de 2001, por la participación indebida, con mayoría determinante, de AMARILO S.A.S. y graves inconsistencias en la elaboración del Acta, las planillas de asistencia y los porcentajes de participación para determinar una asistencia irregular del 51% de los bienes privados, y anular todos los actos de entrega que haya efectuado AMARILO S.A.S a la fecha de la presente decisión por serios vicios de legalidad.

3. Ordenar al Conjunto Residencial las HUERTAS DE CAJICA 3 y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. que en un término no superior a 5 meses, previa corrección del Reglamento de Propiedad, cite en Asamblea General Especial de Copropietarios para que nombren un Consejo de Administración que asuma el proceso de entrega de las ZONAS Y BIENES COMUNES conforme a lo establecido en la Ley 675 de 2001, .

4. Revisar si la SRA.JUEZ DE INSTANCIA es competente para emitir la SENTENCIA IMPUGNADA por cuanto de manera inexplicable fue asumido por el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ZIPAQUIRA correspondiéndole al JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE CAJICA sin que se entienda dentro del proceso las razones por las cuales se desvio el proceso.

5. En su defecto de no ser aprobado el petitum y con el fin de agotar todos los recursos de esta instancia, solicito respetuosamente a sus Señorías dar trámite a la solicitud de RECURSO EXTRAORDINARIO DE CASACIÓN de conformidad con los numerales 1,2,4,5 del Art. 336 del C.G.P.

Cordialmente,

JOSE FERNANDO BELTRAN GUEVARA
C.C. 80.759.433 de Bogotá
T.P. No.-181.908 del C.S. de la J.

B&B SOLUCIONES ADMINISTRATIVAS Y JURIDICAS S.A.S.