

Barranquilla, julio 7 de 2023.

Señores
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla.
Sala Tercera de Decisión Civil – Familia de Barranquilla.
Despacho 003.
CIUDAD

RAD INTERNO: 44.836
C. U. I.: 08001315301220220015101
REF: Impugnación de Actas de Asamblea
DEMANDANTE: **Anyela Rueda, Aldrin Orozco y Eduardo Batlle**
DEMANDADO: **Parque Residencial Colina Real.**

ASUNTO: SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION.

FREDDY RUIZ MARCELO, identificado como aparece al pie de este memorial, en calidad de apoderado de los demandantes del presente proceso y quienes presentan recurso de apelación contra sentencia del AQUO JUEZ DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, me permito presentar dentro del término dispuesto por las leyes procesales pertinentes, la SUSTENTACION ESCRITA del recurso de apelación interpuesto ante el A QUO. El presente escrito tiene como finalidad sustentar el Recurso de apelación interpuesto contra la sentencia del 5 de junio del presente año y admitido por el AD QUEM en auto del 30 de junio de 2023, fijado en lista el pasado 4 de julio de 2023.

Los reparos presentados contra la Decisión del A QUO fueron los siguientes:

- Manifiesta el A QUO en la sentencia proferida que, *“si la ley 2213 de 2023 permitió que se presentaran los poderes para representación en los procesos a seguirse en la rama judicial, no ve porque no se permita la presentación de estos poderes vía correo electrónico en el ámbito de la propiedad horizontal”*, tomando este derrotero para inaplicar el reglamento de propiedad horizontal en su artículo 53 que estipula que los propietarios podrán hacerse representar en la asamblea por otra persona, mediante poder escrito, debidamente reconocido por el otorgante ante notario público,.... Así como también obviando lo dispuesto por los artículos 25 y 36 de la ley 019 de 2012, que estipulan que cuando se trate de documentos que implican transacción, desistimiento y, en general, disposición de derechos, deberán presentarse y aportarse a los procesos y trámites administrativos de acuerdo con las normas especiales aplicables, entendiendo el suscrito que un poder para toma de decisiones en una asamblea requiere ser autenticado por lo estipulado en el reglamento interno y por lo estipulado en la ley 019 de 2012. Generando así en esta sentencia lo que considera el suscrito un **DEFECTO SUSTANTIVO** en la providencia, ya La Corte Constitucional en su jurisprudencia, ha señalado que el defecto sustantivo (o material) se presenta cuando *“la decisión que toma el juez desborda el marco de acción que la Constitución y la ley le reconocen al apoyarse en una norma evidentemente inaplicable al caso concreto”* siendo que la ley 2213 de 2023 es una norma especial *por medio de la cual se establece la vigencia permanente del decreto legislativo 806 de 2020 y se adoptan medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los*

usuarios del servicio de justicia y se dictan otras disposiciones y lejos está de poderse aplicar en otros ámbitos legales como el de la propiedad horizontal.

- Además de esto, el A QUO no avizoro ni reviso la cantidad de poderes que se presentaron bajo esta modalidad, ya que la inercia de su convencimiento respecto a la aplicabilidad de la ley 2213 de 2023 en esta actuación no lo hacía procedente y se pudo demostrar que varias personas se presentaron a esta audiencia virtual sin la presentación idónea de un poder debidamente autenticado. Generándose así un DEFECTO FACTICO en la providencia recurrida, ya que el A QUO careció de apoyo probatorio que permitía la aplicación del supuesto legal en el que se sustentó la decisión.

- Otro reparo presentado contra la decisión es que el AQUO obvio analizar la forma de las decisiones que se tomaron sin atender el orden lógico de las asambleas siendo que se tomaron decisiones sin elegir presidente y secretario desde el inicio de la reunión, sin corroborarse quorum y sin verificar quienes eran los participantes de la asamblea, esto sin duda constituye una violación a lo estipulado en el reglamento y la ley 675 de 2001, ya que antes de la toma de decisiones se debía elegir presidente y secretario para que estos corroboraran quorum y asistencia de participantes, verificaran poderes y paz y salvos para poder establecer quienes podían o no votar, procedimiento que se obvio por parte de la administración y asambleístas presentes y no podía manifestarse esta violación porque los micrófonos estaban deshabilitados y no atendían lo que se escribía en el chat, hecho que quedó demostrado con la cantidad de personas que manifestaban no poder intervenir, vulnerándose así lo estipulado en el artículo 1 decreto 398 de 2020, decreto de aplicación extensiva para todas las personas jurídicas: ARTÍCULO 2.2.1.16.1. Reuniones no presenciales. Para los efectos de las reuniones no presenciales de que trata el artículo 19 de la Ley 222 de 1995, modificado por el artículo 148 del Decreto Ley 019 de 2012, cuando se hace referencia a «todos los socios o miembros» se entiende que se trata de quienes participan en la reunión no presencial, siempre que se cuente con el número de participantes necesarios para deliberar según lo establecido legal o estatutariamente. El representante legal deberá dejar constancia en el acta sobre la continuidad del quórum necesario durante toda la reunión. **Asimismo, deberá realizar la verificación de identidad de los participantes virtuales para garantizar que sean en efecto los socios, sus apoderados o los miembros de junta directiva.** Este reparo constituye por parte del A QUO otro DEFECTO SUSTANTIVO en la providencia, ya que al obviar este requisito legal en el desarrollo de la asamblea y mantenerlo así en el control de legalidad realizado en el proceso, aún existe la incertidumbre de quienes participaron en la asamblea virtual, hecho que debe ser revisado y analizado por el AD QUEM, toda vez que lo ignora el A QUO.

- Sustentamos nuestro Recurso de Apelación, apoyados, además de lo expuesto en líneas anteriores, en la falta de fe por parte del revisor fiscal de la copropiedad, respecto a la efectividad de la sucesión de comunicaciones de forma simultánea, la cual no ocurrió durante el desarrollo de la asamblea y ni si quiera la manifestó en audiencia, por el contrario, manifestó asertivamente que no podía dar fe de que las comunicaciones en el desarrollo de la asamblea ocurrieran como lo estipula la ley 675 de 2001 en el artículo 42. Consideramos respetuosamente que la falta de fe del revisor fiscal de la copropiedad, figura que es obligatoria para esta copropiedad, genera la ineficacia de todas las decisiones tomadas en la asamblea

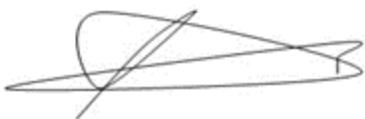
impugnada, así lo ha dispuesto mucha jurisprudencia de tribunales y no puede subsanarse esta falencia con la mera existencia de la grabación de la asamblea, tal como lo estipula el A QUO, ya que se trata de una exigencia de orden legal y la mera grabación no puede subsanar esta falencia y tampoco, con el respeto de la postura del A QUO, la percepción del juez respecto de esto, tampoco puede validarla, esta postura genera un defecto denominado DECISION SIN MOTIVACION que implica el incumplimiento de los servidores judiciales de dar cuenta de los fundamentos fácticos y jurídicos de sus decisiones en el entendido que precisamente en esa motivación reposa la legitimidad de su órbita funcional.

- Otro de los desacuerdos con la decisión del A QUO, y que genera un reparo a la decisión es respecto a la posibilidad de que la misma administradora y representante legal pueda fungir como secretaria de la Asamblea, si bien no existe una prohibición taxativa dentro del reglamento, la limitante existente que enuncia que la administradora y miembros del Consejo no pueden representar derechos distintos de los suyos, y que bien se interpreta como que no pueden representar a otros propietarios, y así lo interpreto el A QUO, consideramos que viola principios del derecho como los que surgen del conflicto de intereses, y que a pesar de que muchos propietarios votan a favor de que la misma administradora sea la secretaria de la Asamblea y pueda verificarse ella misma los documentos que emanan desde la representación legal y avalarlos, consideramos que es un yerro que debe evitarse ya que esto podría vulnerar criterios de transparencia y objetividad en los desarrollos de los procesos administrativos.

Con lo anterior, se sustenta dentro del término otorgado por este Despacho el recurso de apelación de la referencia y solicito con todo respeto sea resuelto objetivamente y se revoque la decisión del A QUO, basándose en los argumentos expuestos y que desarrollan los reparos manifestados en la interposición verbal del recurso de apelación, así mismo agradecemos que se revise la tasación de las costas impuestas, ya que consideramos que el monto ordenado por el A QUO fue excesivo teniendo en cuenta lo desarrollado en el proceso y el tiempo transcurrido, y tal monto es propio incluso de procesos similares que llegan a sede de casación, no siendo este el caso, sin que se tenga en cuenta a cargo de quien se establezcan.

Le enviaremos copia de esta sustentación al correo electrónico de la demandada para los fines pertinentes y el deber profesional de notificar las actuaciones a las partes intervinientes.

Atenta y respetuosamente,



FREDDY RUIZ MARCELO
Apoderado de los demandantes recurrentes
C.C. 72.256.968 exp. En Barranquilla
T.P. 263.273 CSJ.

Presentación de Sustentación Recurso de Apelación Rad Int: 44.836 - Adjunto en formato pdf.

Efijuridica S. A. S. <efijuridica@gmail.com>

Vie 7/07/2023 12:10 PM

Para:Sala 03 Civil Familia De Barranquilla <scf03bqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co>

1 archivos adjuntos (773 KB)

SUSTENTACION RECURSO DE APELACION.pdf;

Barranquilla, julio 7 de 2023.

Señores

Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla.

Magistrado: **Alfredo De Jesus Castilla Torres**

Sala Tercera de Decisión Civil – Familia de Barranquilla.

Despacho 003.

CIUDAD

RAD INTERNO: 44.836
 C. U. I.: 08001315301220220015101
 REF: Impugnación de Actas de Asamblea
 DEMANDANTE: **Anyela Rueda, Aldrín Orozco y Eduardo Batlle**
 DEMANDADO: **Parque Residencial Colina Real.**

ASUNTO: SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN.

FREDDY RUIZ MARCELO, identificado como aparece al pie de este memorial, en calidad de apoderado de los demandantes del presente proceso y quienes presentan recurso de apelación contra sentencia del AQUO JUEZ DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, me permito presentar dentro del término dispuesto por las leyes procesales pertinentes, la SUSTENTACIÓN ESCRITA del recurso de apelación interpuesto ante el A QUO. El presente escrito tiene como finalidad sustentar el Recurso de apelación interpuesto contra la sentencia del 5 de junio del presente año y admitido por el AD QUEM en auto del 30 de junio de 2023, fijado en lista el pasado 4 de julio de 2023.

Los reparos presentados contra la Decisión del A QUO fueron los siguientes:

➤ Manifiesta el A QUO en la sentencia proferida que, “si la ley 2213 de 2023 permitió que se presentarán los poderes para representación en los procesos a seguirse en la rama judicial, no ve porque no se permita la presentación de estos poderes vía correo electrónico en el ámbito de la propiedad horizontal”, tomando este derrotero para inaplicar el reglamento de propiedad horizontal en su artículo 53 que estipula que los propietarios podrán hacerse representar en la asamblea por otra persona, mediante poder escrito, debidamente reconocido por el otorgante ante notario público,.... Así como también obviando lo dispuesto por los artículos 25 y 36 de la ley 019 de 2012, que estipulan que cuando se trate de documentos que implican transacción, desistimiento y, en general, disposición de derechos, deberán presentarse y aportarse a los procesos y trámites administrativos de acuerdo con las normas especiales aplicables, entendiendo el suscrito que un poder para toma de decisiones en una asamblea requiere ser autenticado por lo estipulado en el reglamento interno y por lo estipulado en la ley 019 de 2012. Generando así en esta sentencia lo que considera el suscrito un **DEFECTO SUSTANTIVO** en la providencia, ya La Corte Constitucional en su jurisprudencia, ha señalado que el defecto sustantivo (o material) se presenta cuando “la decisión que toma el juez desborda el marco de acción que la Constitución y la ley le reconocen al apoyarse en una norma evidentemente inaplicable al caso concreto” siendo que la ley 2213 de 2023 es una norma especial por medio de la cual se establece la vigencia permanente del decreto legislativo 806 de 2020 y se adoptan medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de justicia y se dictan otras disposiciones y lejos está de poderse aplicar en otros ámbitos legales como el de la propiedad horizontal.

➤ Además de esto, el A QUO no avizoro ni reviso la cantidad de poderes que se presentaron bajo esta modalidad, ya que la inercia de su convencimiento respecto a la aplicabilidad de la ley 2213 de 2023 en esta actuación no lo hacía procedente y se pudo demostrar que varias personas se presentaron a esta audiencia virtual sin la presentación idónea de un poder debidamente autenticado. Generando así un **DEFECTO FÁCTICO** en la providencia recurrida, ya que el A QUO careció de apoyo probatorio que permitía la aplicación del supuesto legal en el que se sustentó la decisión.

➤ Otro reparo presentado contra la decisión es que el AQUO obvió analizar la forma de las decisiones que se tomaron sin atender el orden lógico de las asambleas siendo que se tomaron decisiones sin elegir presidente y secretario desde el inicio de la reunión, sin corroborarse quorum y sin verificar quienes eran los participantes de la asamblea, esto sin duda constituye una violación a lo estipulado en el reglamento y la ley 675 de 2001, ya que antes de la toma de decisiones se debía elegir presidente y secretario para que estos corroboraran quorum y asistencia de participantes, verificaran poderes y paz y salvos para poder establecer quienes podían o no votar, procedimiento que se obvió por parte de la administración y asambleístas presentes y no podía manifestarse esta violación porque los micrófonos estaban deshabilitados y no atendían lo que se escribía en el chat, hecho que quedó demostrado con la cantidad de personas que manifestaban no poder intervenir, vulnerándose así lo estipulado en el artículo 1 decreto 398 de 2020, decreto de aplicación extensiva para todas las personas jurídicas: ARTÍCULO 2.2.1.16.1. Reuniones no presenciales. Para los efectos de las reuniones no presenciales de que trata el artículo 19 de la Ley 222 de 1995, modificado por el artículo 148 del Decreto Ley 019 de 2012, cuando se hace referencia a «todos los socios o miembros» se entiende que se trata de quienes participan en la reunión no presencial, siempre que se cuente con el número de participantes necesarios para deliberar según lo establecido legal o estatutariamente. El representante legal deberá dejar constancia en el acta sobre la continuidad del quórum necesario durante toda la reunión. **Asimismo, deberá realizar la verificación de identidad de los participantes virtuales para garantizar que sean en efecto los socios, sus apoderados o los miembros de junta directiva.** Este reparo constituye por parte del A QUO otro **DEFECTO SUSTANTIVO** en la providencia, ya que al obviar este requisito legal en el desarrollo de la asamblea y mantenerlo así en el control de legalidad realizado en el proceso, aún existe la incertidumbre de quienes participaron en la asamblea virtual, hecho que debe ser revisado y analizado por el AD QUEM, toda vez que lo ignoro el A QUO.

➤ Sustentamos nuestro Recurso de Apelación, apoyados, además de lo expuesto en líneas anteriores, en la falta de fe por parte del revisor fiscal de la copropiedad, respecto a la efectividad de la sucesión de comunicaciones de forma simultánea, la cual no ocurrió durante el desarrollo de la asamblea y ni si quiera la manifestó en audiencia, por el contrario, manifestó asertivamente que no podía dar fe de que las comunicaciones en el desarrollo de la asamblea ocurrieran como lo estipula la ley 675 de 2001 en el artículo 42. Consideramos respetuosamente que la falta de fe del revisor fiscal de la copropiedad, figura que es obligatoria para esta copropiedad, genera la ineficacia de todas las decisiones tomadas en la asamblea impugnada, así lo ha dispuesto mucha jurisprudencia de tribunales y no puede subsanarse esta falencia con la mera existencia de la grabación de la asamblea, tal como lo estipula el A QUO, ya que se trata de una exigencia de orden legal y la mera grabación no puede subsanar esta falencia y tampoco, con el respeto de la postura del A QUO, la percepción del juez respecto de esto, tampoco puede validarla, esta postura genera un defecto denominado DECISIÓN SIN MOTIVACIÓN que implica el incumplimiento de los servidores judiciales de dar cuenta de los fundamentos fácticos y jurídicos de sus decisiones en el entendido que precisamente en esa motivación reposa la legitimidad de su órbita funcional.

➤ Otro de los desacuerdos con la decisión del A QUO, y que genera un reparo a la decisión es respecto a la posibilidad de que la misma administradora y representante legal pueda fungir como secretaria de la Asamblea, si bien no existe una prohibición taxativa dentro del reglamento, la limitante existente que denuncia que la administradora y miembros del Consejo no pueden representar derechos distintos de los suyos, y que bien se interpreta como que no pueden representar a otros propietarios, y así lo interpretó el A QUO, consideramos que viola principios del derecho como los que surgen del conflicto de intereses, y que a pesar de que muchos propietarios votan a favor de que la misma administradora sea la secretaria de la Asamblea y pueda verificarse ella misma los documentos que emanan desde la representación legal y avalarlos, consideramos que es un yerro que debe evitarse ya que esto podría vulnerar criterios de transparencia y objetividad en los desarrollos de los procesos administrativos.

Con lo anterior, se sustenta dentro del término otorgado por este Despacho el recurso de apelación de la referencia y solicito con todo respeto sea resuelto objetivamente y se revoque la decisión del A QUO, basándose en los argumentos expuestos y que desarrollan los reparos manifestados en la interposición verbal del recurso de apelación,

7/7/23, 12:16

Correo: Sala 03 Civil Familia De Barranquilla - Outlook

así mismo agradecemos que se revise la tasación de las costas impuestas, ya que consideramos que el monto ordenado por el A QUO fue excesivo teniendo en cuenta lo desarrollado en el proceso y el tiempo transcurrido, y tal monto es propio incluso de procesos similares que llegan a sede de casación, no siendo este el caso, sin que se tenga en cuenta a cargo de quien se establezcan.

Le enviaremos copia de esta sustentación al correo electrónico de la demandada para los fines pertinentes y el deber profesional de notificar las actuaciones a las partes intervinientes.

Atenta y respetuosamente,

FREDDY RUIZ MARCELO
Apoderado de los demandantes recurrentes
C.C. 72.256.968 exp. En Barranquilla
T.P. 263.273 CSJ.
efjuridica@gmail.com
Cel. 3105276671
<https://wa.me/c/573105276671>



Remitente notificado con
[Mailtrack](#)