

# Javier Munera

MAGISTER EN CONTRATACION PUBLICA Y  
PRIVADA- UNIVERSIDAD DE SANTO TOMAS.

ESPECIALISTA EN BASES DEL RAZONAMIENTO  
PROBATORIO - UNIVERSIDAD DE GIRONA-  
ESPAÑA.

Barranquilla, 12 de julio de 2021.

**Señores Magistrados**

**Tribunal Superior del Distrito Judicial – Barranquilla**

**Sala Cuarta Civil – Familia**

**Attn: Magistrada Ponente: Doctora Catalina Rosero Diaz del  
Castillo.**

**E.S.D.**

**PROCESO: VERBAL DE RENDICIÓN PROVOCADA DE CUENTAS**

**DEMANDANTE: XIOMARA CABALLERO PABON**

**DEMANDADOS: FRANCISCO RICARDO URIBE, CECILIA MARÍA  
HERRERA DE RICARDO, JAVIER RICARDO URIBE, y la Sociedad  
ALIADOS INMOBILIARIOS S.A.**

**RADICADO: 08 001 31 53 006 2017 00427 02**

**NÚMERO INTERNO: 43.254**

**PROCEDENCIA: JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE  
BARRANQUILLA**

Javier Enrique Munera Oviedo, Mayor, vecino de Barranquilla, identificado con la cedula de ciudadanía No.8.672.406, Abogado con Tarjeta Profesional No. 31324, del CSJ, actuando en calidad de apoderado de los señores Francisco Ricardo Uribe, Cecilia María Herrera de Ricardo, Javier Ricardo Uribe, me dirijo a esa Honorable Corporación para sustentar y desarrollar los reparos concretos presentados como objeto del recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de primera instancia dictada por el señor Juez Sexto Civil del Circuito de Barranquilla, en los siguientes términos:

**1. Reparación concreta relacionada con la no indicación ni enunciación de los hechos por parte del señor Juez A-quo, que podrían darse como confesados por los demandados.**

Señoría, con todo respeto, solicito tener en cuenta que los demandados **si asistieron** a la realización de la audiencia inicial que fue suspendida para ser continuada en una fecha determinada del mes de marzo de 2020.

En los días inmediatamente anteriores a la realización de la continuación de la audiencia, mi representado el señor Francisco de Paula Ricardo, padeció graves quebrantos de salud que determinaron su inclusión en un programa denominado “Clínica en Casa”, y que se extendió por varios días, tal como ha sido demostrado en documentos presentados ante el señor Juez A-quo, con posterioridad a los 3 días siguientes a la audiencia.

El día de continuación de la audiencia mi poderdante aun se encontraba en estado de salud precaria, aunque había sido dado de alta un par de días antes.

La continuación de la audiencia inicial ocurrió en los primeros días de marzo de 2020, cuando ya se encontraba nuestro país en estado de terror por el evidente impacto del Covid-19, que iniciaba su aparición en Colombia, lo cual cambió por completo la vida de todos los seres humanos ante el inminente riesgo de perderla por efectos de un virus desconocido entonces.

El señor Javier Ricardo Uribe se encontraba fuera de la ciudad de Barranquilla, y la señora Cecilia María Herrera de Ricardo no pudo asistir por circunstancias diversas que tienen que ver con este flagelo.

Con todo, el señor Juez A-quo declaró expresamente en la motivación de la sentencia apelada **que no era posible dar por confesado los hechos de la demanda**, porque de ellos no se podría extraer tal determinación en razón a la confusa y nada clara enunciación que presentan.

Señoría, además de lo anterior, muy respetuosamente opino que puede tenerse en cuenta, según su autónomo criterio, lo que

respecto de la confesión ficta, la Corte Suprema de Justicia ha providenciado en fecha 6 de marzo de 2019, a partir de la no especificación ni individualización por el Juez A-quo de los hechos de la demanda que se dan por confesados.

Ciertamente, en el caso presente el señor Juez A-quo no especificó ni individualizó ningún hecho que pudiera calificarle como confesado, en razón a que la redacción de los hechos no lo permitía.

La omisión de hacerlo implica no haberse cumplido por el Juez con un deber que impide formular cualquier manifestación relacionada con una posible o presunta calificación de confesión ficta en contra de los demandados, en el presente caso.

Coherente con ello, **dado que la confesión ficta es una presunción que admite prueba en contrario**, en el presente proceso tal confesión es un objeto imposible, porque hay abundantes pruebas provenientes de la actora, Xiomara Caballero, que enuncian supuestos de hecho en contra de sus pretensiones. Tal es así al observarse la plena adecuación de los supuestos del artículo 2330, del Código Civil, que prohíbe a un comunero reclamar de los otros comuneros sumas de dinero por el uso de unas partes del bien proindiviso, cuando, como ocurre en este caso, la actora usa y explota económicamente el local número 2, del bien común.

En relación con la necesaria especificación de los hechos objeto de confesión ficta, la Corte ha sostenido:

***“Martin Emilio Beltrán Quintero, Magistrado Ponente, SL660-2019, Acta 07 de seis (06) de marzo de 2019.***

***EL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA DEBE ESPECIFICAR LOS HECHOS QUE SE DAN POR CONFESADOS PARA QUE SE CONFIGURE LA CONFESIÓN PRESUNTA***

*[...] La Sala determina que «el Tribunal no incurrió en equivocación alguna al no darle efecto a la aludida confesión ficta, al considerar que en el curso de la audiencia realizada el 28 de enero de 2009, el juzgador de primer grado declaró la confesión ficta de los hechos susceptibles de confesión –sin especificar exactamente cuáles-, lo*

*que equivale a una aseveración genérica de los hechos del libelo demandatorio.*

*A más de lo anterior, los 11 hechos contentivos de la demanda inicial que fueron reseñados en los antecedentes de esta providencia, no hacen alusión a una sola situación fáctica, sino a varias, lo cual por demás lleva a que la decisión del Tribunal cobre mayor vigor, en tanto para, que eventualmente, poder inferir una confesión ficta frente a la forma como la parte actora narró dichos hechos, indiscutiblemente debía singularizarse o especificarse que aspecto eran materia de confesión ficta, pero como no lo hizo el a quo, es claro entonces que no se equivocó el Tribunal al concluir que la misma no tenía validez alguna, en tanto se había hecho de «forma genérica».*

*Finalmente, oportuno es recordar que de conformidad con el artículo 201 ibidem, toda confesión puede ser infirmada a partir de la valoración de otras pruebas (CSJ SL 28398, 6 mar. 2007, CSJ SL 39357, 13 feb. 2013, CSJ SL9156-2015 y CSJ SL3865-2017), en la medida que el juez de trabajo está prevalido del principio de libertad probatoria y no está sometido a una tarifa legal de pruebas, de manera que puede otorgarle mayor valor a unas en perjuicio de otras y, por tanto, la prueba de confesión ficta no impide, de forma definitiva, llegar a otras conclusiones fácticas (CSJ SL 28398, 6 mar. 2007, reiterada en la CSJ SL1357-2018).*

*Específicamente, en torno a la confesión ficta prevista en el artículo 77 del CPTSS, la Corte en la sentencia CSJ SL6849-16 precisó que:*

*No necesariamente la consecuencia adversa que ha de sufrir la parte incumplida en la audiencia de conciliación, esto es sufrir los efectos de la confesión ficta, ha de determinar la convicción del juzgador sobre los hechos objeto del litigio, puesto que es bien sabido que el juzgador de instancia, de acuerdo con el artículo 61 del CPT, puede formar libremente su convencimiento de la verdad real “inspirándose en los principios científicos que informan la crítica de la prueba y atendiendo a las circunstancias relevantes del pleito y a la conducta procesal de las partes”.*

*La confesión ficta prevista en el artículo 77 del CPT es una presunción legal que admite prueba en contrario; por tanto, si, en el*

*sub lite, el ad quem tomó la decisión fundado en otras pruebas como la testimonial, los interrogatorios de parte y las documentales, sin hacer alusión expresa a la confesión ficta en comento, bien se puede entender que le dio más peso a aquellas pruebas para efectos de establecer las premisas fácticas, lo cual es perfectamente legítimo en arreglo al precitado artículo 61 del CPT.*

*Empero, tal y como lo concluyó el Tribunal, en el expediente no obran pruebas que den cuenta de la culpa suficientemente comprobada del empleador, y los testimonios (medios probatorios en el que fundó su decisión) tampoco la evidenciaron, probanza esta que de paso valga recordar, no es calificada en casación, pues de conformidad con el artículo 7º de la Ley 16 de 1969, solo tienen dicha connotación el documento auténtico, la confesión judicial o la inspección judicial»*

Por tanto, en el presente caso no existe ningún hecho que sea susceptible de haberse dado por probado mediante la confesión ficta.

- 2. Se formuló un reparo concreto contra la sentencia apelada porque el señor Juez A-quo no valoró el efecto probatorio, pese a haber admitido que está probado que la actora usa y explota económicamente el local número 2 del bien proindiviso.**

Tal uso se adecua plenamente a los supuestos de hecho del artículo 2330 del Código Civil, **que prohíbe a un comunero pretender lo que la actora ha pretendido en esta demanda y que la sentencia incorrectamente desde el punto de vista jurídico le ha otorgado.**

La sentencia es contraria de Derecho porque el Juez A-quo encontró probado que la actora Xiomara Caballero ocupa el local número 2 de la cosa común, explotándole económicamente y, pese a ello desconoce los efectos probados de los supuestos de hecho del artículo 2330 del Código Civil.

Existen plenas y abundantes pruebas de que la señora Xiomara Caballero usa y explota económica y personalmente el local número 2, a ciencia y paciencia suya, voluntariamente y, que no paga arriendo

estando obligada a pagarlo, según lo dispuesto en el acta que contiene la asamblea de copropietarios de fecha febrero 6 de 2014, razón por la cual carece de causa y de facultades jurídicas para cobrar participación económica de los arriendos que genera el uso de los demás locales por los demás comuneros.

- **Prueba de careo entre Xiomara Caballero y Francisco Ricardo Uribe, realizada el 5 de abril de 2021.**

En esta diligencia de careo la actora reconoce expresamente en varias oportunidades que ella es ocupante y explotadora económicamente del local número 2, y que además, esa es precisamente la razón por la cual los recibos de servicios públicos domiciliarios registran su nombre aparejado a la noción “local 2”, lo cual ocurre en los recibos de los servicios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.

Así, es evidente en el proceso que la actora usa particularmente una porción correspondiente a la cuota de su derecho en la comunidad que es de un 20%, sin pagar arriendo, lo cual se adecua a los supuestos del artículo 2330, del Código Civil que reza:

***“Artículo 2330. Comunidad sobre predio***

***Cada uno de los que poseen en común una tierra labrantía, tiene opción a que se le señale para su uso particular una porción proporcional a la cuota de su derecho, y ninguno de los comuneros podrá inquietar a los otros en las porciones que se les señalen.”***

En efecto, es evidente que la sentencia incurre en un subjetivismo contrario a la razón y por supuesto contrario a los hechos probados y a sus consecuencias jurídicas, pues, **el Juez tiene el deber de respetar el Derecho Fundamental a la prueba que no solamente consiste en ordenarla y practicarla sino también en su valoración racional**, esto es, admitiendo el grado de verdad que informan los hechos probados a partir de una forma de pensar consecuente y aceptable por la generalidad de las personas y el simple sentido común de los fenómenos interpretados por las personas.

La prueba se orienta a obtener un valor de verdad del enunciado probatorio y en ningún caso puede el Juez apartarse de extraer de ella una consecuencia jurídica conforme a normas de derecho positivo,

pues, la ley le prohíbe anteponer consideraciones contrarias a la razón, a la equidad y a la justicia que impidan la única solución correcta, que en casos como el presente, determinan que la actora no puede invocar en favor suyo, las propias ideas, tan subjetivistas como omisivas del cumplimiento de una obligación a su cargo.

Ello es contrario al principio de buena fe, en latín “Nemur auditur turpitudinem in propriam allegans”, es decir, que la actora estando obligada a pagar los cánones de arrendamiento, funda su omisión de cumplir con los pagos para reclamar sumas de dinero de otras personas que si cumplen con la obligación de pagar.

La sentencia sin justificación alguna pasó por alto este inocultable suceso probatorio.

- **La sentencia yerra al desconocer el efecto probatorio del documento presentado como prueba adjunta a la contestación de la demanda, consistente en la facturación del servicio de acueducto del local número 2, del inmueble proindiviso.**

Señoría, ciertamente, este documento sobre servicios públicos, en lo pertinente reza textualmente:

“Póliza: 58914

Nombre: Caballero Pabón Xiomara

Dirección: carrera 49 #72-139 **LC2**

El citado documento presentado en físico, más la facturación de energía eléctrica también admitida por la señora Caballero en la prueba de careo antes señalada, es enunciativo en forma plena de un hecho real y cierto, absolutamente presente en el contexto probatorio del proceso:

Xiomara Caballero ocupa y explota el local número 2, a título personal, lo cual se realiza al no pagar cánones de arrendamiento jamás a los comuneros, estando obligada a hacerlo.

Este suceso es insólito y torna abultadamente injusta y contraria a Derecho, por estar expresamente prohibido en el artículo 2330, la pretensión de la actora de exigir participación económica a los demás

comuneros por el uso de los otros locales, sin ella pagar ninguna suma de dinero por concepto de canon de arrendamiento ni por otro concepto, tal como se estableció por mayoría absoluta de los copropietarios en la Asamblea de estos, realizada el 6 de febrero de 2014, en la que participó efectivamente y no firmó el acta respectiva sin ninguna razón válida para no hacerlo.

En este respecto **debo aclarar desde ya que el suscrito apoderado de los demandados expresó oralmente en la audiencia del 5 de abril de 2021, que la actora no había firmado el acta de la reunión porque no había participado presencialmente en esa reunión de copropietarios, lo cual no corresponde a la realidad porque contrario a ello, si estuvo presente en esa reunión y participó en los temas allí tratados**, Tal como lo afirman contundentemente los demás copropietarios y lo enuncia claramente el acta en mención.

- **Eficacia probatoria del documento-acta de asamblea de copropietarios de la comunidad existente en el bien inmueble de la carrera 49 No. 72-19, realizada el 6 de febrero de 2014. Es vinculante para la actora Xiomara Caballero, conforme al artículo 272 del CGP.**

El acta que contiene los temas tratados en la reunión de copropietarios de fecha febrero 6 de 2014, hace parte del conjunto de pruebas relevantes y en contexto, que demuestran el uso y explotación económica del local número 2, a título personal, por la señora Xiomara Caballero, y de su presencia en la reunión o asamblea de copropietarios.

Esta acta tiene la siguiente descripción **que enuncia la presencia personal de la actora, la obligación de pagar canon de arrendamiento por el uso del local y la consecuencia de incurrir en mora o de no pagarlo**:

**“1.-VERIFICACION DE ASISTENCIA:**

*Se procede a la verificación de asistencia, **confirmando la presencia en la reunión de la totalidad de los propietarios**:*

*a-) CECILIA HERRERA DE RCARDO, REPRESENTA 30% DE LOS SIGUIENTES PROPIETARIOS*

1 ERNESTO ESTEBAN RICARDO URIBE, 10%

2 CEMARCO S. en C. A. 10%

3 JAVIER RICARDO URIBE. 10%

b-) XIOMARA CABALLERO PABON, REPRESENTA 40% DE LOS SIGUIENTES PROPIETARIOS:

4 **XIOMARA CABALLERO** 20%

5 INVERSIONES & REPRESENTACIONES AGROPECUARIAS VERAGUA 20%.

c-) FRANCISCO DE PAULA RICARDO URIBE, REPRESENTA 30% DE LOS SIGUIENTES PROPIETARIOS:

6 FRANCISCO DE PAULA RICARDO URIBE 10%

7 RICARDO MARINO & CIA S en C.10%

8 AGROPECUARIAS SAN FRANCISCO LTDA. 10%

**Verificada la asistencia de la totalidad de los propietarios con su presencia o representación** mediante poder otorgado a las personas presentes, y en su condición de personas naturales o jurídicas acreditadas estas, mediante certificados de Constitución y Gerencia expedidos por la Cámara de Comercio de Barranquilla, quienes en su condición de propietarios aparecen debidamente inscritos en el CERTIFICADO DE REGISTRO DE LIBERTAD Y TRADICION DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS documento por medio del cual acreditan como propietarios del inmueble situado en la carrera 49 No. 72- 139 de esta ciudad.”

“El propietario-inquilino que se encuentre en **MORA** con el pago del arriendo al FONDO DE COPROPIETARIOS **no recibirá su parte de la distribución de los ingresos a repartir hasta cuando cancele la totalidad de su deuda con el FONDO DE COPROPIETARIOS.,** transcurridos treinta (30) días sin que el propietario-inquilino hubiese saldado su deuda podrá abonarse a esta, hasta su extinción, cualquier saldo que existiere a favor del propietario-inquilino, sin lugar a ningún reclamo con posteridad por parte de éste.”

**“Propietario que ocupe o este ocupando algún local para su usufructo y beneficio personal mediante negocio u oficina en funcionamiento, está obligado a cancelar el canon mensual correspondiente al FONDO DE COPROPIETARIOS, de acuerdo a los parámetros establecidos en el mercado local inmobiliario, estando obligado a estar a PAZ Y SALVO CON EL FONDO para poder recibir participación de los dineros recibidos por concepto de arriendo de los locales, después de atender los gastos de mantenimiento y la cancelación de los impuestos a cargo del inmueble.”**

Esta acta es expresiva de un enunciado indiscutible, corroborado por otras pruebas también provenientes de la actora:

- **Estuvo presente en la reunión.**
- **Se estableció el pago de los cánones de arrendamiento por las personas que como ella ocupan o explotan un local comercial (local 2).**
- **El no pago de los cánones de arrendamiento es causa para no participar de sumas de dinero provenientes del pago de los otros comuneros.**

La sola circunstancia de la omisión de pagar los cánones de arrendamiento por parte de la actora por el uso del local 2, es razón suficiente para neutralizar o eliminar cualquier pretensión suya en recibir participación económica de las sumas de dinero generadas por otros arrendamientos, según los términos del acta de asamblea de copropietarios de fecha 6 de febrero de 2014, y según la Ley expresada en el artículo 1609 del Código Civil, relativa a la excepción e contrato no cumplido, que reza:

**“ARTICULO 1609. <MORA EN LOS CONTRATOS BILATERALES>** *En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”*

Lo anterior teniendo en cuenta que el planteamiento de la demanda, la sentencia y la Ley, ubican al problema jurídico de este caso, en el ámbito

de una relación entre comuneros calificada como cuasi-contrato, es decir, que la comunidad en si misma implica y contiene elementos de un contrato tales como la bilateralidad y la regla de conmutatividad.

Por ello, es perfectamente aplicable el artículo 1609 del Código Civil a este tipo de relaciones.

La sentencia incurre en manifiesto error de derecho al acudir a extremos inaceptables desde el punto de vista **jurídico para oponerse a reconocer la raíz del concepto de lo justo y la regla de la compensación inmersas en la norma 2330**, pues, en realidad el uso y explotación económica de la actora del local 2, sin pagar arriendo solo genera la consecuencia de no poder inquietar a los demás comuneros, que equivale a no poder reclamar sumas de dinero como las pretendidas en esta demanda que la sentencia incomprensiblemente reconoce.

Es desproporcionada e injusta, por demás contraria a Derecho (artículo 2330), la pretensión de recibir coactivamente mediante la sentencia apelada sumas de dinero que carecen de causa. En la medida en que la actora no paga arriendo carece de razón y motivo para reclamar de los otros propietarios tales sumas.

El artículo 2330, es una norma inspirada y estructurada por un concepto de igualdad y equidad suficiente para compensar el no pago por el uso y explotación, en este caso del local número 2, con los ingresos que generan los otros copropietarios por el uso de los otros locales.

El señor Juez A-quo ha pasado por alto como si no existiera el acta de febrero 6 de 2014, señalando que la falta de la firma de la actora implica su grado de invalidez para probar su contenido.

**Tal manifestación de la sentencia es absolutamente contraria a la ley**, pues, el artículo 272 del CGP, le prohíbe al Juez omitir valorar una prueba documental por el solo aspecto visual de no estar firmada por la parte contra quien se opone:

***“Artículo 272. Desconocimiento del documento***

***En la oportunidad para formular la tacha de falsedad la parte a quien se atribuya un documento no firmado, ni manuscrito por ella podrá desconocerlo, expresando los motivos del desconocimiento. La misma***

*regla se aplicará a los documentos dispositivos y representativos emanados de terceros.*

*No se tendrá en cuenta el desconocimiento que se presente fuera de la oportunidad prevista en el inciso anterior, ni el que omita los requisitos indicados en el inciso anterior.*

*De la manifestación de desconocimiento se correrá traslado a la otra parte, quien podrá solicitar que se verifique la autenticidad del documento en la forma establecida para la tacha.*

*La verificación de autenticidad también procederá de oficio, cuando el juez considere que el documento es fundamental para su decisión.*

*Si no se establece la autenticidad del documento desconocido carecerá de eficacia probatoria.*

*El desconocimiento no procede respecto de las reproducciones de la voz o de la imagen de la parte contra la cual se aducen, ni de los documentos suscritos o manuscritos por dicha parte, respecto de los cuales deberá presentarse la tacha y probarse por quien la alega.”*

El acta del 6 de febrero de 2014, **es enteramente oponible a la actora Xiomara Caballero**, porque no fue desconocido siguiendo el trámite de la tacha de falsedad y en la oportunidad establecida por la norma.

No basta que una de las partes afirme en el proceso que desconoce un documento que ha sido presentado en contra suya, invocando como razón que no ha sido firmado por ella, tal como lo señaló el señor Juez A-quo para restarle mérito probatorio al acta 06 de 2014.

No. En modo alguno ello es jurídicamente cierto, sino todo lo contrario.

La consecuencia jurídica de no seguir el trámite de la tacha de falsedad para el desconocimiento del documento, implica que se tenga por reconocido, a pesar de no haberlo firmado la actora Xiomara Caballero.

Es una razón de elemental justicia porque en esa acta de copropietarios se impuso la voluntad de todos, luego no firmar el acta es una manifestación inválida carente de razón práctica.

Por ello, la norma 272, impone que el documento se tenga por reconocido, oponible y vinculante a la parte que dice no haberlo firmado

cuando allí estuvo presente y dio sus manifestaciones sobre los temas vertidos en el acta.

- **Otra lectura de la conducta de la actora, desconocida por la sentencia desde el punto de vista probatorio sobre los supuestos del artículo 2330, es que la actora solo por usar y explotar económicamente el local numero2, carece de causa para inquietar o reclamar de los demás comuneros.**

En efecto, otra lectura existente en este fenómeno que no requiere ponderar la mora o circunstancia de no pagar cánones de arrendamiento por la actora, es que conforme a la norma 2330, el solo uso y explotación económica del local numero 2, implica que carezca de causa para inquietar o reclamar de los demás copropietarios la participación de sumas de dinero, por la elemental razón de que ésta norma enjuga una fórmula de compensación y de igualdad notoriamente justas, lo cual es tratado en forma opuesta por la sentencia apelada.

- **La no valoración racional de las pruebas por parte de la sentencia en relación con los supuestos de la norma 2330, es una clara violación al Derecho Fundamental a la Prueba,**

Señoría, el operador jurídico debe orientarse por una concepción racional de la prueba que le impone el deber de argumentar con razones suficientes la adopción de una determinada posición en torno a la valoración de una prueba, pues, en estos casos el artículo 29 constitucional es un árbol frondoso de principios y de valores establecidos en favor de la verdad como acto de justicia.

El ius-filosofo Jordi Ferrer Beltran, en la obra La Valoración Racional de la Prueba de 2007, Editorial Marcial Pons, pág.47, al respecto señala:

### ***“3.3. La adopción sobre la decisión de los hechos probados.***

*Por último, el tercer momento es el corresponde a la toma de la decisión. La valoración de la prueba habrá permitido otorgar a cada una de la hipótesis en conflicto un determinado grado de confirmación que nunca será igual a la certeza absoluta. **Habrá que decidir ahora si la hipótesis H puede o no declararse probada por el grado de confirmación de que disponga. Esto depende del estándar de prueba que se utilice. Así, por ejemplo, es muy usual sostener***

**(especialmente en la cultura jurídica anglosajona) que en el ámbito civil opera el estándar de la prueba prevaleciente, de modo que una hipótesis esta probada si su grado de confirmación es superior al de la hipótesis contraria.”**

Las pruebas no valoradas racionalmente por la sentencia conducen a demostrar una hipótesis inderrotable: la actora ocupa y explota económicamente el local numero2, luego carece de causa para inquietar a los demás comuneros.

La hipótesis contraria que fue acogida por la errada sentencia apelada no aparece confirmada en las pruebas del proceso, al carecer además de racionalidad y de justicia.

Así, la hipótesis de la sentencia tiene el siguiente tenor: A pesar de estar demostrado que la actora usa y explota económicamente el local numero 2, sin pagar sumas de dinero, tiene causa lícita para reclamar de los demás copropietarios sumas de dinero por concepto de cánones.

Señoría, es evidente que **la hipótesis prevaleciente de este caso es contraria a la que se propuso en la sentencia, pues, estando probado que la actora ocupa y explota económicamente el local numero 2, carece de causa y de razones jurídicas para pretender o reclamar de los otros propietarios sumas de dinero por concepto de participación.**

Las pruebas que he analizado en esta disertación confirman plenamente los enunciados de ésta hipótesis prevaleciente que debe conducir a la revocatoria de la sentencia de primera instancia, si el Honorable Tribunal lo considera de ese modo.

- 3. Expresé como reparo concreto contra la sentencia su desconocimiento de que se encuentra probada la asignación de porciones o cuotas a la actora. También es un reparo concreto manifestado al interponer recurso de apelación que la sentencia otorga alcance de probado a lo que no está probado.**

El acta de febrero 6 de 2014, es expresiva de un acuerdo de voluntades de los propietarios, en la cual priman las decisiones adoptadas por la mayoría.

Con todo, aun en la hipótesis planteada por la actora de que la no firma del acta por parte de ella es válida, todas las circunstancias del caso convergen a restarle merito por completo a la pretensión o reclamación de dinero formulada en su demanda, pues, otra lectura de su renuencia a firmar el acta habiendo estado presente en la reunión y a pagar los cánones, es que ella introduce una división de la administración de la copropiedad en términos tales que, bien ella dispuso por si y ante si, la decisión de asignarse el local número 2.

Así, se aparta de los demás y entonces actúa sin consensos en forma unilateral, al tiempo que los otros copropietarios tendrán otros modos y medios para actuar sin la presencia de la actora y, sin la realización de los pagos de arrendamiento a cargo de ella.

En este caso, según la otra lectura que se haga al problema jurídico planteado por la actora, frente a las pruebas existentes y siempre que sean valoradas racionalmente, fluye nítido que mis poderdantes no están en la obligación de pagar o rendir cuentas a la actora porque ella dispuso separarse del circulo de acción de los demás y aplicó una escisión o división del tema donde actúa en solitario dejando a los demás copropietarios para que actúen prescindiendo de ella.

- **El acta de febrero 6 de 2014, es un documento que expresa una relación de cuasi-contrato entre los comuneros, y mal hace la sentencia en desconocerla afirmando un falso argumento en el sentido de que se requiere un contrato expreso y escrito donde la actora disponga. Ello rompe con el principio de libertad probatoria contemplado en el artículo 165 del código general del proceso en armonía con el artículo 13 de la misma obra.**

En efecto, en Colombia no existe ningún régimen probatorio de tarifa legal como lo propone la sentencia en forma incorrecta, pues, manifestó que no era posible valorar la relación entre los comuneros porque no estaba presente un contrato escrito donde la actora dispusiera de lo suyo.

Tal afirmación de la sentencia es manifiestamente ilegal porque atenta contra el principio de la libertad probatoria contenida en el artículo 165

del CGP, en armonía con el artículo 13 que establece la imperatividad de las normas procesales, que rezan:

**“Artículo 165. Medios de prueba**

*Son medios de prueba la declaración de parte, la confesión, el juramento, el testimonio de terceros, el dictamen pericial, la inspección judicial, los documentos, los indicios, los informes y cualesquiera otros medios que sean útiles para la formación del convencimiento del juez.*

*El juez practicará las pruebas no previstas en este código de acuerdo con las disposiciones que regulen medios semejantes o según su prudente juicio, preservando los principios y garantías constitucionales.”*

**“Artículo 13. Observancia de normas procesales**

*Las normas procesales son de orden público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento, y en ningún caso podrán ser derogadas, modificadas o sustituidas por los funcionarios o particulares, salvo autorización expresa de la ley.*

*Las estipulaciones de las partes que establezcan el agotamiento de requisitos de procedibilidad para acceder a cualquier operador de justicia no son de obligatoria observancia. El acceso a la justicia sin haberse agotado dichos requisitos convencionales, no constituirá incumplimiento del negocio jurídico en donde ellas se hubiesen establecido, ni impedirá al operador de justicia tramitar la correspondiente demanda.*

*Las estipulaciones de las partes que contradigan lo dispuesto en este artículo se tendrán por no escritas.”*

Muy contrario a lo afirmado en la sentencia, existen diversos medios probatorios en este proceso que afirman los signos positivos de la actora y de los demás comuneros de usar y explotar el bien proindiviso, según las manifestaciones de voluntad aquí presentes.

El régimen de libertad probatoria es opuesto a la tarifa legal que plantea la sentencia, y por ende considero que la sentencia es contraevidente y por ende contraria a Derecho, al negarse sin razón alguna a resaltar los

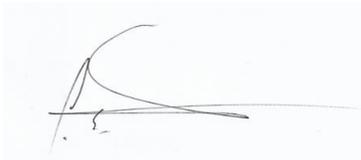
contenidos de verdad que enuncian los diversos medios probatorios antes analizados.

Por último, manifiesto que esta sentencia es, además, salida de todo contexto jurídico porque fue dictada cuando no podía ser dictada, es decir, en la fecha de abril 5 de 2021, el Juez A-quo carecía de facultades para dictar la sentencia, porque, entonces aún se conservaba en la Secretaria del Juzgado desde hacia mas de un año, sin tramitar y remitir al Honorable Tribunal Superior el recurso de apelación interpuesto contra la decisión del señor Juez A-quo que negó la invocación de una nulidad propuesta por la parte demandada, al no tramitarse ni hacer pronunciamiento sobre las excepciones previas, sin ninguna razón jurídica para ello.

Esto último, implica una nulidad de la sentencia de rango constitucional por violación al debido proceso.

Recibo notificaciones al correo electrónico  
[javierenriquemuneraoviedo@gmail.com](mailto:javierenriquemuneraoviedo@gmail.com)

Atentamente,



**Javier Enrique Munera Oviedo**