

Señores

JUZGADO VEINTIUNO (21) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
ccto21bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

REF: RESPUESTA A DEMANDA DENTRO DEL TERMINO DE LEY.
EXP. 110013103 – 021 – 2020 – 00292 – 00
PROCESO IMPUGNACIÓN DE DECISIONES ASAMBLEA
GENERAL DE COPROPIETARIOS
ACTOR: QUINGAR ASOCIADOS S EN C(copropietario)
DEMANDADO: P.H. EDIFICIO REALES DEL CERRO P.H.

RICARDO ALFONSO SERRANO FORERO, abogado titulado y en ejercicio identificado con la cedula 79'290.352 de Bogotá, con T.P. 56.191 C.S.J., domiciliado profesionalmente en la avenida carrera 19 No 125-65 Of 401 de Bogotá, Correo: ricardoley22@hotmail.com, celular 3132826118, actuando en calidad de apoderado de la **LA SOCIEDAD SUMISER SAS**, persona jurídica con Nit. No.830.117.027-3 con registro mercantil No.012522258 de la Cámara de comercio de Bogotá, Dirección: CARRERA 15 No 119- 43 OF 407 - 408 de BOGOTA, correo: gerencia@sumiser.com.co, representada legalmente por su gerente señora **LILIA SALDARRIAGA VELARDE**, mayor de edad, vecina de Bogotá, identificada con la cedula de ciudadanía No. 32.287.441 de Chigorodó Antioquia, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, con domicilio profesional en la CARRERA 15 No 119- 43 OF 407 -408 de Bogotá, lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio de Bogotá que se aporta, **SOCIEDAD QUE ACTUA EN CALIDAD DE ADMINISTRADORA Y REPRESENTANTE LEGAL DEL EDIFICO REALES DEL CERRO P.H.**, lo cual se acredita con la certificación expedida por la alcaldía local de Usaquén, encontrándonos dentro del término de ley y de acuerdo a la orden emitida por su despacho, **CONTESTAMOS LA PRESENTE DEMANDA, DENTRO DEL TERMINO DE LEY DE LA SIGUIENTE MANERA:**

RESPUESTA A LOS HECHOS:

.-Es cierto el 29 de julio de 2020 se celebró de forma no presencial (virtual) la Asamblea General ordinaria del Edificio Reales del Cerro P.H., por medio de la plataforma virtual Google Meet.

A esa reunión asistió el equivalente a un 76.92% de coeficientes de copropiedad.

Lo que determina que no comparecieron el 100% de los copropietarios, pero hay que tener en cuenta que en las reuniones ordinarias se maneja quorum de la mitad más uno, como lo dice la norma.

.- Es cierto, por la declaratoria de Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, el Gobierno Nacional expidió entre otros el Decreto 579 de abril 15 de 2020 por el cual se adoptaron medidas transitorias en materia de propiedad horizontal así:

Artículo 8. Asambleas de propiedad horizontal, reuniones ordinarias de asamblea de edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal, de la Ley 675 2001, podrán efectuarse de la siguiente manera:

- **En forma no presencial y virtual desde el 15 de abril y hasta el 30 de junio de 2020.**

Para ello deberán seguirse los requerimientos del artículo 42 de la ley 675 de 2001 y el capítulo 16 del título de la parte 2 del Libro 2 del Decreto 1074 de 2015, es decir, que no será necesaria la participación del 100% de los propietarios en la reunión, sino del número suficiente para que exista quórum deliberatorio en la primera convocatoria, es decir, más de la mitad del total de coeficientes.

De no obtenerlo, se podrá convocar a una segunda reunión virtual, en la que habrá quórum con cualquier número de propietarios que participe.

Ahora bien, será indispensable que **todos** los propietarios que ingresen a la reunión virtual, se encuentren activos durante la deliberación y manifiesten su voto hacia la propuesta.

Así mismo le corresponde al administrador dejar constancia en el acta sobre la continuidad del quórum necesario durante toda la reunión

(situación que fue verificada por la revisora fiscal de la copropiedad.)

Así mismo, deberá realizar la verificación de identidad de los participantes virtuales para garantizar que sean en efecto los propietarios o sus apoderados

- **De manera presencial.** Esa reunión deberá celebrarse a más tardar dentro del mes siguiente a la finalización de la Emergencia Económica, Social y Ecológica.
- **Por derecho propio.** Si dentro del mes siguiente a la finalización de la emergencia sanitaria, no fuere convocada la asamblea, ésta se reunirá en forma ordinaria por derecho propio el día hábil siguiente, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a las ocho pasados meridianos (8:00 p.m.).

Ley 675 de 2001 REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA, en su Artículo 42. Determina: 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.

En el caso que nos ocupa en la misma acta de asamblea se determinó que la administración anterior, el presidente de la asamblea y la comisión verificadora del acta anexan el video que forma parte integrante de esta acta, las actas, el informe de la administración, debidamente suscrito por la administradora para la fecha de la asamblea señora: GLORIA SERNA DE SUARES Y FERNANDO SUAREZ, como lo determina el acta.

.- Mediante la Resolución 844 de 2020, el gobierno extendió la EMERGENCIA SANITARIA hasta el 31 de agosto de 2020, emergencia fundada en el decreto 780 de 2016, para lo cual el Gobierno Nacional a través del Ministerio de Salud expidió la Resolución 844 de 2020, donde se extendió la hasta el 31 de agosto de 2020.

.- A su turno la Ley 675 de 2001 consagró:

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
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.

Como el despacho lo puede evidenciar, según el artículo 42 el quorum requerido para las reuniones NO presenciales es el del respectivo caso, aquí en esta asamblea fue del 76.9% de coeficientes plenamente valido para esta asamblea ordinaria.

Otro tema es el Artículo 43. Decisiones por comunicación escrita Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace.

En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, estos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de

.- Además, La Ley 675 de 2001 consagró: ARTÍCULO 44. Decisiones en reuniones no presenciales. En los casos a que se refieren los artículos 42 y 43 precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior.

Pero el ley 675 es muy clara en determinar en el Artículo 45. Quórum y mayorías Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, **la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.**

Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada. Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas.

.- Es cierto del acta de la Asamblea General, los propietarios que asistieron, equivalen a un 76.92% del coeficiente de propiedad horizontal.

.- Como lo determina la misma ley 675 de 2001, las reuniones NO presenciales están previstas en la misma, Consideramos la interpretación del revisor fiscal está equivocada, ya que de acuerdo al artículo 45 de la

ley transcrito en el acápite anterior, se sesiona válidamente en una asamblea ordinaria de copropietarios con la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad.

Así mismo la asamblea de copropietarios que es el máximo órgano de la copropiedad voto por la realización de la asamblea virtual tal y como quedo determinado en el acta de la asamblea

.- A nuestro criterio hay que interpretar la norma, el hecho de que en la asamblea de copropietarios del pasado 29 de julio de 2020, no participaran el 100% de los copropietarios, NO significa que la asamblea sea invalida y este viciada de nulidad, esta asamblea es plenamente valida, sesiono con un coeficiente de copropiedad del 76.92% de los coeficientes y como lo dice el artículo 45 de la mencionada ley, Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada.

.- La demanda fue aceptada por el despacho.

.- No se ha generado ni invalidez ni nulidad, hay prueba inequívoca de que fue realizada en legal forma.

.- El Edificio queda en la ciudad de Bogotá.

.- Es una situación que debe probar el demandante que la sociedad QUINGAR ASOCIADOS S EN C, representada legalmente por el doctor ROBERTO QUINTERO GARCÍA es la propietaria del inmueble ubicado en la Carrera 6 No. 131 – 21 apto 201 que hace parte del EDIFICIO REALES DEL CERRO PROPIEDAD HORIZONTAL, situación que debe acreditar con el certificado de tradición del apartamento.

RESPUESTA A LAS PRETENSIONES:

En cuanto a que se declare la nulidad absoluta de las decisiones adoptadas en la reunión de la Asamblea General ordinaria de Copropietarios del Edificio Reales del Cerro Propiedad Horizontal, efectuada el 29 de julio de 2020, nos oponemos y no están obligadas a prosperar, por las razones de hecho y de derecho que determinamos a continuación:

El Gobierno Nacional DECRETO Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica y por ese motivo expidió una serie de Decretos para mitigar los efectos de la pandemia en el país, entre ellos, el Decreto 579 de abril 15/20, por el cual se adoptaron medidas transitorias en materia de propiedad horizontal.

De acuerdo con el citado Decreto, las reuniones ordinarias de Asamblea de edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal, podrían efectuarse bien, de manera presencial a más tardar dentro del mes calendario siguiente a la finalización de la declaratoria de Emergencia, o bien, **en forma virtual** durante el periodo comprendido entre el 15 de abril y el treinta (30) de junio de 2020.

Por la pandemia, la virtualidad seguirá constituyendo una alternativa inteligente para la toma de decisiones en propiedad horizontal en la actual coyuntura, resulta jurídicamente viable seguir llevando a cabo reuniones no presenciales en adelante, con fundamento en lo establecido en la Ley 675 de 2001 (art 42 y ss) y en los reglamentos de propiedad horizontal, en armonía con el Decreto 398 de 2020.

La Ley 675 de 2001 permitía las reuniones no presenciales en propiedad horizontal, antes de esta pandemia, pero en la práctica se hacía casi imposible cumplir con las reglas que establecía para su celebración, por cuanto las decisiones se invalidaban en caso que alguno de los propietarios no participara en la comunicación simultánea o sucesiva.

No obstante, la situación cambió con la expedición del Decreto 398 de marzo 13 de 2020, que adiciona el Decreto Único del Sector Comercio, Industria y Turismo, en lo referente al desarrollo de reuniones no presenciales de las juntas de socios, asambleas generales de accionistas o juntas directivas en sociedades comerciales sujetas al régimen de la Ley 222 de 1995; cuya aplicación se hizo extensiva a **todas las personas jurídicas, sin excepción, quienes estarán facultadas para aplicar las reglas previstas en los artículos 1° y 2° del decreto en la realización de reuniones no presenciales de sus órganos colegiados.**

Así las cosas, el decreto 398 de 2020 precisa y da alcance a la manera en que se pueden adelantar reuniones no presenciales o mixtas, con lo cual se flexibiliza y hace viable optar por la realización de reuniones virtuales, atendiendo las siguientes reglas:

Ley 675 /2001-Decreto 398 /2020

- 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.**
- Las disposiciones legales y estatutarias sobre convocatoria, quórum y mayorías de las reuniones presenciales serán igualmente aplicables a las reuniones no presenciales.
- 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.

- 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 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.
- Las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva. (**Se debe entender que se refiere a 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.**)
- Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.
- Las reglas relativas a las reuniones no presenciales serán igualmente aplicables a las reuniones mixtas, entendiéndose por ellas las que permiten la presencia física y virtual.
- Las decisiones que exigen mayoría calificada (70%), no podrán tomarse en reuniones no presenciales.

Por efectos de la pandemia, hemos visto cómo a través de decretos y resoluciones se han promovido las reuniones virtuales y la propiedad horizontal no se queda atrás en estos avances.

El Ministerio de Salud en varios de sus decretos ha dado aval a este tipo de reuniones; en los decretos 398, 434, 579, 749, 847, en la resolución 844 y ratificada en el reciente decreto **1168 de agosto 25 de 2020**; donde se **promueve la virtualidad para votar, intervenir y realizar ajustes dentro de la propiedad horizontal**. Además de ser una alternativa que aporta y refuerza las medidas preventivas y los protocolos de bioseguridad que se deben implementar en las copropiedades.

El Decreto 1168 de agosto 25 de 2020 y su aval para las reuniones virtuales
En dicho decreto se estipula una nueva fase de aislamiento, el cual se enfoca en el aislamiento selectivo y responsable (hasta el 1 de octubre). En él, se mantienen las medidas en materia de distanciamiento y prohibición de reuniones

presenciales que representen concentración de personas sin el distanciamiento mínimo exigido (2 mts entre persona y persona).

Es importante tener en cuenta que la ley 675 establece en su artículo 39, Reuniones: La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.

El decreto 1168 del 2020, reafirma que las asambleas virtuales son un mecanismo para que las copropiedades puedan convocar a sus propietarios, realizar las votaciones y elecciones, evitando las aglomeraciones y promoviendo el aislamiento responsable.

Las asambleas virtuales son una nueva forma de comunicarse, y en los beneficios que ofrece a la propiedad horizontal, lo cual permite conectar a la comunidad y dar solución a los nuevos acontecimientos que ocurren dentro de las copropiedades.

A la hora de decidir la asamblea virtual, es fundamental realizar una lectura correcta e interpretación lógica, en la cual el quórum se mide con los participantes que se encuentren en la reunión, para esto se debe garantizar su asistencia, como se señala en el artículo 42 de la ley 675, sobre reuniones no presenciales, que dice:

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.

Después de este análisis, concluimos:

- 1.- Se puede hacer una asamblea virtual en este momento, porque así lo establece la ley 675 y por lo tanto se puede hacer.
- 2.- El quórum que se requiere para la asamblea virtual, es el mismo que se requiere para una asamblea presencial normal.

3.- si bien es cierto, el pasado 30 de junio de 2020, venció el plazo fijado en el Decreto 579 de 2020, para celebrar las asambleas virtuales en la Propiedad Horizontal. Como se recordará, este decreto permitía -claramente- aplicar el Capítulo 16 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo, norma que hoy corresponde realmente al Decreto 398 de marzo 13 de 2020, y por tanto realizar la asamblea virtual sin que fuese necesaria la participación de todos los propietarios.

Pero el Decreto 398 de marzo 13 de 2020, puede continuar aplicándose en las copropiedades sometidas al régimen de la ley 675 de 2001, y por tanto no se requiere la participación de todos los propietarios en las asambleas virtuales que se celebren.

El argumento o tesis jurídica en que basa esta posición, se encuentra en el artículo 3 del mismo decreto 398, el cual indica que su aplicación se hace extensiva a todas las personas jurídicas sin excepción, por lo cual, siendo la propiedad horizontal una persona jurídica, sin ánimo de lucro entonces también le será aplicable el decreto.

Así mismo en la reforma al reglamento de P.H. de edificio escritura pública 3635 del 1 de diciembre de 2003, en su artículo 37 reuniones Se determinó:

PARÁGRAFO TRES: 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 y de legados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quorum requerido para el respectivo 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.

Como puede evidenciar su señoría de acuerdo al anexo 1 acta de asamblea ordinaria de copropietarios del Edificio REALES DEL CERRO P.H., FECHADA 21 DE JULIO DE 2020, se realizó por parte de la administración de esa época, la asamblea de copropietarios ordinaria, en forma virtual, tal y como lo autoriza el reglamento.

PARÁGRAFO CUATRO: 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.

La sociedad SUMISER SAS, administradora del Edificio REALES DEL CERRO P.H., tal y como lo determina el reglamento, allega a usted copia de la asamblea de copropietarios firmada por el presidente de la asamblea señor SERGIO BARRETO, propietario del apartamento 303, verificada por la comisión verificadora del acta según la misma acta señores JAIME

SARMIENTO propietario del apartamento 302 y MAURICIO WAGNER apartamento 603, de acuerdo al punto 3 y 4 del orden del día, personas nombradas en forma legal en la asamblea.

El artículo 41 del RPH REFORMA al mismo estableció: QUORUM Y MAYORIAS: con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 39, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.

Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas."

Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada.

Artículo que fue analizado por la Corte Constitucional en sentencia C-738 del 11 de septiembre de 2002, M.P. Dr. MARCO GERARDO MONROY CABRA, sosteniendo que:

"(...) 14. Para el examen de constitucionalidad de la anterior disposición, es necesario tener en cuenta las decisiones previas de la Corporación, especialmente las adoptadas mediante las sentencias C-488 y C-522 de 2002. (...) Conforme al segundo, en las asambleas generales de los conjuntos o edificios destinados a vivienda sometidos al régimen de propiedad horizontal, las decisiones de contenido no económico se adoptarán siguiendo la fórmula una unidad un voto, y sólo las que sí tienen tal contenido podrán tomarse por las reglas basadas en índices de copropiedad.

De esta manera, en cuanto la norma que ahora se acusa contiene reglas relativas a quórum y mayorías para deliberar y decidir en las reuniones de las asambleas generales de los conjuntos o edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal, reglas que se establecen acudiendo al coeficiente de copropiedad de cada propietario de unidades privadas, debe entenderse, conforme a lo decidido en la mencionada sentencia C-522 de 2002, que tales reglas, en las copropiedades destinadas a vivienda, sólo se aplican para la adopción de decisiones de contenido económico.

No obstante, en relación con las decisiones de contenido no económico en las copropiedades destinadas a vivienda, las reglas contenidas en el artículo que ahora se examina sigue teniendo aplicación en cuanto establece mayorías mínimas y máximas, pero ahora deben entenderse no referidas al índice de copropiedad, sino al número de votos emitidos, sobre la base de la fórmula "una unidad un voto". Es decir, donde la disposición contenida en el artículo 45 dice que el quórum para sesionar será "un número plural de propietarios de unidades

privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad", el condicionamiento introducido al parágrafo 2° del artículo 37 de la Ley 675 de 2001 por la Sentencia C-522 de 2002 impone entender que tal quórum deliberatorio se conformará con un número plural de propietarios de unidades privadas que represente por lo menos, más de la mitad de las unidades. Y donde el mismo artículo indica que la asamblea de copropietarios "tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión" debe entenderse que, tratándose de decisiones de contenido no económico en conjuntos o edificios destinados a vivienda, la mayoría decisoria se conforma con la mitad más uno de los votos correspondientes las unidades presentes o representadas en la reunión. (...)"

En virtud de lo manifestado por la Honorable Corte y en concordancia con la normativa vigente, en principio se requiere establecer el tipo de decisión que se está tomando en la reunión, para determinar si hay o no quórum, y en caso de ser insuficiente para adoptar decisiones, ceñirse a lo previsto por el reglamento de propiedad horizontal; en caso que éste no prevea nada, se considera pertinente suspender la reunión y continuar en la fecha y hora que acuerde la asamblea general de propietarios, como máximo órgano de dirección y administración, con el fin de discutir los temas que no se pudieran tratar; lo anterior, teniendo en cuenta que el régimen de propiedad horizontal carece de un trámite específico para esta clase de situaciones.

Se entiende por quórum el mínimo de coeficientes de copropiedad requeridos para que la Asamblea General de Propietarios pueda iniciar la sesión; la mayoría decisoria corresponde al mínimo de coeficientes de copropiedad que deben estar representados para que las decisiones que tome la asamblea sean válidas.

El artículo 45 de la Ley 675 de 2001 establece que la Asamblea General de Propietarios podrá llevar a cabo la sesión cuando se encuentre un número plural de propietarios de bienes privados que represente más de la mitad de los coeficientes de propiedad totales, y podrá tomar decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.

Así las cosas, señor juez, como usted lo puede evidenciar, la presente asamblea de copropietarios tiene plena validez porque sesiono con un quorum del 76.92% de coeficientes de copropiedad, la misma asamblea realizo votación para la continuación de la asamblea en forma virtual y el 61.27% determino la continuación de la misma y se estableció por los asambleístas "después de la votación el total de participantes aprueban la realización de la asamblea". Tal y como quedo escrito en el acta.

En concepto legal corresponde al juez evaluar e interpretar la norma y por consiguiente: En efecto, ya nuestra Corte Constitucional en la sentencia T-406/92 señaló: "... con una interpretación contemporánea de la separación de los poderes, a partir de la cual el juez pueda convertirse en un instrumento de presión frente al legislador, de tal manera que este, si no desea ver su espacio de decisión invadido por otros órganos, adopte las responsabilidades de

desarrollo legal que le corresponden y expida las normas del caso". Dicho en términos castizos: si el legislador –ordinario o extraordinario- no sabe disponer soluciones adecuadas a una coyuntura determinada, corresponde al juez paliar tales carencias. Desde luego no de una manera arbitraria, sino apelando a la ciencia jurídica, siempre dentro del marco constitucional y los principios generales del Derecho.

El poder y los documentos para la contestación de la presente demanda fueron enviados por correo electrónico por la parte demandada al suscrito como apoderado, bajo la gravedad de juramento manifiesto los originales reposan en la carpeta que se encuentran en la oficina de administración de la copropiedad.

PRUEBAS Y ANEXOS:

- 1.- ACTA ASAMBLEA ORDINARIA EDIFICIO REALES DEL CERRO P.H. VIRTUAL DEL 29 DE JULIO DE 2020**
- 2.- REPRESENTACION LEGAL EMITIDA POR LA ALCALDIA DE USAQUEN QUE DETERMINA SUMISER SAS ES LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DEL EDIFICIO REALES DEL CERRO P.H.**
- 3.-COPIA DE LA CEDULA REPRESENTANTE LEGAL SUMISER SAS ADMINISTRADORA DEL EDIFICIO REALES DEL CERRO P.H.**
- 4.- REGLAMENTO DE PH Y REFORMA DEL REGLAMENTO DEL EDIFICIO REALES DEL CERRO P.H.**
- 5.- CONVOCATORIA, MOROSOS Y PODER**
- 6.- CAMARA COMERCIO SUMISER SAS.**
- 7.- PODER.**

NOTIFICACIONES

Las notificaciones en este asunto pueden cumplirse de la siguiente manera:

El accionante **QUINGAR ASOCIADOS S EN C**, representada legalmente por el doctor **ROBERTO QUINTERO GARCÍA** en su despacho o en la carrera 6 No. 115 – 65 Sector F Oficina 203 A, Centro Comercial Hacienda Santa Bárbara, teléfono 6200605 o 63781114, celular 3133281682. Correo Electrónico **quingarasociados@gmail.com**.

El apoderado del accionante **JONATHAN ALMANZA TRIANA** en el Correo Electrónico: **jalmanzat@hotmail.com**

La accionada Edificio Reales del Cerro Propiedad Horizontal, representada

legalmente por la señora Gloria Amparo Serna de Suarez o por quien haga sus veces en la carrera 6 No. 131 – 21, Bogotá D.C. o al correo electrónico e_realesdelcerro@yahoo.com

SUMISER SAS

Dirección: CARRERA 15 No 119- 43 OF 407 -408 de BOGOTA

Correo Electrónico: gerencia@sumiser.com.co y asistentesumiser@gmail.com

JUZGADO 21 CIVIL DEL CIRCUITO JUDICIAL DE BOGOTA D.C. Correo Electrónico ccto21bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

NORMATIVIDAD CONSULTADA:

.-Ley 675 de 2001

.- <https://blogs.eltiempo.com/vocesdelaacademiapoli/2020/06/26/los-decretos-579-y-797-de-2020-frente-a-la-constitucion/>

.-<https://actualicese.com/quorum-y-mayoria-decisoria-en-las-asambleas-de-copropietarios/>

.-www.minvivienda.gov.co/ConceptosJuridicos/Conceptos%20juridicos/

.- <https://leyes.co/el-regimen-de-propiedad-horizontal/42.htm>

Atentamente,



RICARDO ALFONSO SERRANO FORERO

C.C. 79'290.352 de Bogotá

T.P. 56.191 C.S.J.

avenida carrera 19 No 125-65 Of 401 de Bogotá

Correo: ricardoley22@hotmail.com

celular 3132826118