

Bogotá D.C., dieciocho (18) de abril de dos mil veintidós (2022).

Señor

**JUEZ TREINTA Y TRES CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

**Dr. ALFREDO MARTÍNEZ DE LA HOZ**

[ccto33bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto33bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Carrera 10 No. 14 – 33 (Sede Judicial – Hernando Morales Molina)

Ciudad

<b>Asunto.</b>	<b>CONTESTACIÓN DE DEMANDA EXCEPCIONES PREVIAS</b>
<b>Radicado.</b>	11001–31–03–033–2021–00573–00
<b>Tipo.</b>	<b>PROCESO VERBAL – IMPUGNACIÓN DE ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS</b>
<b>Demandante(s).</b>	WISTON ALEJANDRO MURILLO GUZMÁN MARTHA CECILIA CANTON CORTES RIGOBERTO RUGE OSCAR DAZA RUÍZ JIMENA VELÁSQUEZ PULIDO
<b>Demandado(s).</b>	CONJUNTO RESIDENCIAL OVIEDO APARTAMENTOS – PROPIEDAD HORIZONTAL MARÍA DEL TRANSITO HERNÁNDEZ OVIEDO AURA MARÍA PULIDO PÉREZ JAIME ERNESTO HERNÁNDEZ EDISON FABIAN BÁEZ GÓMEZ ALICIA CÁRDENAS

Respetado señor Juez.

**JOHN JAIRO VILLAMIZAR GAITÁN**, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.010.181.646 de Bogotá D.C., abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional No. 211.694 del Consejo Superior de la Judicatura – CSDJ, actuando en nombre y representación del **CONJUNTO RESIDENCIAL OVIEDO APARTAMENTOS – PH**, identificado con el NIT No. 900.221.212 – 8, persona jurídica, con domicilio en la Calle 12A No. 71C – 20, de la Localidad de Kennedy, de la ciudad de Bogotá D.C., representado legalmente por el administrador **WILLIAM FERNANDO BARRERA TRIANA**, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.540.358 de Bogotá D.C., electo por la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios de 18 de abril de 2021, la cual se convocó el 24 de marzo de 2021 y que se ratificó por Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios de 30 de septiembre de 2021, la cual se convocó el 23 de septiembre de 2021, por coeficiente de copropiedad y/o por los mismos copropietarios, de conformidad con el inciso 2º del artículo

39 de la Ley 675 de 2001, acto asambleario, que aquí es objeto de impugnación, de la manera más comedida dentro del término de traslado de veinte (20) días hábiles, conferido por auto admisorio de 02 de marzo de 2022, notificado por estado el 03 de marzo de 2022 y notificado por correo electrónico directo del demandante Wiston Alejandro Murillo Guzmán el 11 de marzo de 2022 (7:27 am), esto es, del correo electrónico: [wiston2223@hotmail.com](mailto:wiston2223@hotmail.com), a los correos: [oviedoapartamentosph@gmail.com](mailto:oviedoapartamentosph@gmail.com), [cr.oviedoapartamentosph@gmail.com](mailto:cr.oviedoapartamentosph@gmail.com), [ingenierowilliambarre-ra@hotmail.com](mailto:ingenierowilliambarre-ra@hotmail.com), [jaime.ernesto@hotmail.com](mailto:jaime.ernesto@hotmail.com), [alizcar28@hotmail.com](mailto:alizcar28@hotmail.com), [muja4505@gmail.com](mailto:muja4505@gmail.com), [marujah2000@gmail.com](mailto:marujah2000@gmail.com) y [edison\\_55@hotmail.com](mailto:edison_55@hotmail.com), el cual se adjunta, término que inició a partir del día hábil siguiente, de conformidad con el artículo 118 del C. G. del P., esto es, **desde el 14 de marzo de 2022, hasta el 18 de abril de 2022**, lo anterior, teniendo en cuenta que el 12 y 13 de marzo de 2022, fueron sábado y domingo, el 21 de marzo de 2022, fue lunes festivo, así como, entre el 09 y el 17 de abril de 2022, no corrieron términos, por cuanto fueron días no hábiles para la Rama Judicial, me permito presentar **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA** y, por ende, formular **EXCEPCIONES PREVIAS Y DE MERITO**, así:

## EXCEPCIONES

### EXCEPCIÓN PREVIA POR INDEBIDA NOTIFICACIÓN

En razón a lo expuesto, sea lo primero señalar, que la notificación efectuada por la actora no reúne los requisitos previstos ya sea del artículo 8 del Decreto 806 de 2020 o en los cánones de los artículos 291 y 292 del C. G. del P., misma que no debe ser tenida en cuenta.

Lo anterior, toda vez que, el documento que se allega para dar cuenta de la supuesta notificación a la parte demandada, lo realiza directamente uno de los demandantes, sea preciso recordar que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 73 del C. G. del P., las personas que comparezcan a este tipo de procesos ante la Jurisdicción Ordinaria, deben hacerlo por conducto de apoderado judicial. Esto conlleva a que, en el presente caso, la actuación realizada directamente por los demandantes no tenga ningún valor y efecto jurídico.

Por lo que al no poder ser considerada la actuación, el correo electrónico enviado directamente por uno de los demandantes, no se le debe imprimir trámite alguno, dado que no se acredita en el trámite, el derecho de postulación requisito ineludible del asunto para realizar cualquier tipo de actuación procesal y que impide litigar en causa propia.

De tal forma que se debe exhortar a los demandantes para que a través del apoderado judicial que los represente en el presente proceso, se efectúe en debida forma la notificación a la parte demandada y, por ende, se le debe advertir a este, que no se les puede dar valor a las actuaciones realizadas directamente por los demandantes.

No obstante, el **CONJUNTO RESIDENCIAL OVIEDO APARTAMENTOS – PH** presenta contestación sobre los anexos que allegó el demandante Sr. Wiston Alejandro Murillo Guzmán en su correo electrónico, de ser rechazada la excepción. Por lo cual cabe señalar al Despacho,

que se desconoce si los anexos enviados por este Sr., constituye o no la integridad del contenido de la demanda que se le ordenó notificar al apoderado especial de la parte demandante.

En cualquier caso se formula al igual como causal de **NULIDAD** por **INDEBIDA NOTIFICACIÓN DEL AUTO ADMISORIO** en virtud del numeral 8° del artículo 133 del C. G. del P., precisamente, por ser el auto admisorio de la demanda la providencia más importante del proceso judicial, no solo por ser el medio que le da apertura al proceso, sino por ser presupuesto esencial o garantía del derecho de defensa, principio fundamental en todo proceso, que resulta quebrantado en el caso en concreto, con la actuación con la que se pretende notificada a la parte demandada.

### **EXCEPCIÓN PREVIA POR FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA**

Al respecto, se configura la falta de legitimación en la causa por pasiva sobre los demandados: (i) MARÍA DEL TRANSITO HERNÁNDEZ OVIEDO, (ii) AURA MARÍA PULIDO PÉREZ y, (iii) JAIME ERNESTO HERNÁNDEZ, lo anterior, toda vez que, el objeto de la demanda formulada, primero, es el ACTO DE CONVOCATORIA de la ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS de 23 de septiembre de 2021 y segundo, consecuentemente, el ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS de 30 de septiembre de 2021, del CONJUNTO RESIDENCIAL OVIEDO APARTAMENTOS – PH.

Es decir, ambos, actos asamblearios o de la ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS, la cual se conforma por 492 propietarios de bienes particulares que integran la copropiedad, representada legalmente por el ADMINISTRADOR(A) de turno.

Así las cosas, al no ser los actos demandados, actos directorales o de junta directiva, es decir, proferidos por el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN del CONJUNTO RESIDENCIAL OVIEDO APARTAMENTOS PH, dichos sujetos como personas naturales no cumplen con el presupuesto procesal derivado de la capacidad para ser parte, pues no se discuten actos o decisiones dictados al interior de dicho órgano, así lo define el artículo 382 del C. G. del P., el cual señala distintos tipos de actos o decisiones respecto de los cuales se puede formular la demanda de impugnación, distinguiendo los proferidos por la ASAMBLEA, de los de JUNTA DIRECTIVA, labor que en las propiedades horizontales ejerce el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Por el contrario, los demandantes a través de apoderado cuestionan en concreto de acuerdo a los hechos de la demanda, la legalidad de la convocatoria y de la realización de la ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS del CONJUNTO RESIDENCIAL OVIEDO APARTAMENTOS – PROPIEDAD HORIZONTAL, convocada el 23 de septiembre de 2021 y realizada el 30 de septiembre de 2021, que como se mencionó se convocó por coeficiente de copropiedad y, por ende, se realizó por iniciativa de los mismos copropietarios, de conformidad con el inciso 2° del artículo 39 de la Ley 675 de 2001, para la atención de los actos o hechos urgentes que requerían la inmediata decisión de la ASAMBLEA GENERAL.

Así las cosas, resulta contradictorio que el apoderado de los demandantes vincule dentro del extremo pasivo de la demanda a los miembros del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, cuando estos no efectuaron la convocatoria, ni tomaron las decisiones que cuestionan, sino que fueron los mismos propietarios de la copropiedad los que a través de ASAMBLEA GENERAL citaron y tomaron las resoluciones del caso, a la grave problemática presentaba la copropiedad.

De ahí que, no basta para otorgar legitimación en la causa por pasiva, que el demandante afirme que los mencionados actuaron como líderes de la ASAMBLEA GENERAL, por cuanto se repite conforme la naturaleza de los actos o decisiones de las que se discuten su legalidad, resulta su falta de capacidad para hacer valer un derecho, enervar u oponerse por completo la pretensión principal de la parte actora y, por ende, poder hacer frente pretensión de que se anule los actos y las decisiones de la ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS.

Aún más, cuando, en su criterio jurídico y no fáctico, expone en los hechos de la demanda, que en su entender debió ser el ADMINISTRADOR(A) el que debía efectuar la convocatoria de la ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS cuestionada, conforme el numeral 1º del artículo 51 de la Ley 675 de 2001, dejando de lado que esta normativa se refiere a la ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA que parte de su iniciativa propia y no en todos los casos, pues se omite que conforme el inciso 2º del artículo 39 de la Ley 675 de 2001, esta puede ser convocada por el administrador, el consejo de administración, el revisor fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte del coeficiente de copropiedad. Por lo tanto, se cae de su propio peso que se vincule como demandados a los miembros del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Razón por la cual, se presenta la excepción del numeral 4º del artículo 100 del C. G. del P., en relación con los mencionados.

Por último, cabe precisar, se configura falta de legitimación en la causa por pasiva, igualmente, respecto de los demandados (iv) EDISON FABÍAN BÁEZ GÓMEZ y (v) ALICIA CÁRDENAS, que fungieron como Presidente y Secretario de la ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS, respectivamente, los cuales fueron nombrados en tales calidades por decisión de la misma, pero lo cual por si solo no les otorga legitimación como parte demandada, pues al versar la acción sobre actos asamblearios y siendo su elección parte integral de esta, es con un solo demandado que se debe discutir lo correspondiente, pues de admitirse que gozan de legitimación bajo la categoría de haber hecho parte de la ASAMBLEA EXTRAORDINARIA, al tratarse de una asamblea convocada y realizada por coeficiente de copropiedad, tendría que por efecto vincularse a los 492 propietarios de la copropiedad.

Reiterando, que al tratarse de actos o decisiones proferidos por ASAMBLEA, quien goza de la representación legal de la copropiedad y, por tanto, puede para actuar ante terceros, a saber, ante las autoridades judiciales, es únicamente el ADMINISTRADOR(A) de turno, que no actúa directamente, sino que le corresponde designar el(la) abogado(a) por derecho de postulación, para el ejercicio del derecho de defensa de la ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS.

## **EXCEPCIÓN PREVIA POR INEPTITUD SUSTANTIVA DE LA DEMANDA**

La demanda que se conoce, esto es, la que remitió por correo electrónico directamente uno de los demandantes, a saber, Wiston Alejandro Murillo Guzmán, no expone estructuradamente la causal(es) de impugnación de los actos jurídicos que se demandan, ni esboza si la causal es estructural o genérica, por inexistencia, invalidez, ineficacia o inoponibilidad, o si corresponde por el contrario a un sobreviniente o funcional, por resolución, rescisión o revocación, a efectos de la declaratoria de nulidad o anulabilidad absoluta o relativa, según el caso.

Por el contrario, sustenta la demanda de impugnación en proposiciones sin análisis normativo y menos de aplicación concreta para el caso, pues se evidencia que solo transcribe apartes de algunas normas, pero sin definir los fundamentos de derecho que exigen este tipo de procesos como mínimos formales de rigor dentro de la esfera de impugnación de los actos asamblearios, cuestiones que deben ser expuestas con carácter razonable y expuesto dentro de cada una de las categorías exigidas para la distinción lógico-jurídico-conceptual, que de no darse, entonces por antonomasia, los actos cuestionados no pueden verse afectados por vicio alguno.

Lo que se ve reflejado en las pretensiones, que no son claras, ni precisas, pues al desconocer la causal(es) de impugnación, por tanto, desconoce los efectos que de estas se imponen, para su calificación con ocasión de la demanda. Lo que se traduce en que la parte actora, no sabe o no comprende la situación de hecho aducida, con la causal de derecho idónea a ese fin.

De ahí que, se debe declarar la excepción de que trata el numeral 5 del artículo 100 del C. G. del Proceso, por ineptitud por falta de los requisitos formales, contenidos en los numerales 4º y 8º del artículo 82 del C. G. del Proceso, que de no poderse esgrimir en debida forma, impiden continuar con la acción en los términos contenidos en la demanda para este tipo de procesos, pues genera un desgaste absurdo del aparato judicial y de la administración de justicia.

Del mismo modo, cabe advertir, que el apoderado de la parte actora enseguida a la referencia de la demanda, dice que eleva solicitud de suspensión provisional del acto de convocatoria de 23 de septiembre de 2021 y del acta de asamblea general extraordinaria de 30 de septiembre de 2021, por los motivos expuestos en la demanda, pero al revisar el contenido de esta, no se encuentra que se esgriman argumentos por el solicitante para la medida cautelar y tampoco se evidencia que se haya realizado en escrito separado contentivo de la solicitud.

Al respecto es preciso recordar de nuevo, que el proceso debe cumplir con la carga de sustentar el ámbito dentro del cual considera que el juez debe pronunciarse, aludiendo no solo los fundamentos de hecho, sino los fundamentos de derecho que sustentan sus pedimentos, pues no existe oficiosidad para su decreto y solamente el liberalista, en virtud del principio dispositivo, tiene la posibilidad de identificar, individualizar y formular cargos contra el acto impugnado.

No resulta suficiente entonces solo decir la pretensión de suspensión de los actos asamblearios, pues la medida cautelar busca que los actos o decisiones proferidos por la ASAMBLEA pierdan

en transitorio presunción de legalidad y, por ende, su procedencia esta sujeta a la confrontación con las normas superiores invocadas y no con otras, o del estudio de las pruebas allegadas, a fin de que dejen de producir efectos jurídicos.

Por lo que, la solicitud de suspensión provisional impetrada en el caso, deviene improcedente por la falta de los fundamentos de derecho que motiven la pretensión y que para el efecto exige de forma expresa el inciso 2º del artículo 382 del C. G. del Proceso. Aunado, a que las pruebas allegadas no dan cuenta de la transgresión que se pretende y por las cuales se busca se declare la violación a las normas, el reglamento y los estatutos, pues no son distintas del ACTO de convocatoria y del ACTA de realización de la ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS contentiva de sus decisiones urgentes.

No obstante, de decretarse la medida cautelar de suspensión provisional de los efectos de los actos y decisiones proferidos por la ASAMBLEA, el juicio de valoración para efectos de prestar caución, debe ser en cuantía suficiente para garantizar los posibles perjuicios que se causen, teniendo en cuenta que de los actos y decisiones de que se tratan y de los que depende el rumbo de la copropiedad conformada por 492 bienes particulares (apartamentos), así como, de los órganos administrativos y, por ende, consecuentemente el manejo financiero a los recursos o bienes comunes y el pago de las obligaciones a cargo de la propiedad horizontal.

### **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

Por su parte, respecto del contenido restante de la demanda, a saber, sobre los HECHOS es pertinente contextualizar al asunto, de forma tal, que el Sr. JUEZ TREINTA Y TRES CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C. entienda el origen de lo que se expone, pues las manifestaciones que realiza el apoderado de la parte actora son confusas y no señalan el por qué de la ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS convocada por coeficiente de copropiedad el 23 de septiembre de 2021 y realizada el 30 de septiembre de 2021, así como de la razón de ser de las decisiones tomadas, como máximo órgano de la COPROPIEDAD.

Así las cosas, conviene decir que el CONJUNTO RESIDENCIAL OVIEDO APARTAMENTOS – PROPIEDAD HORIZONTAL, esta sujeta a las previsiones de la Ley 675 de 2001 o régimen de propiedad horizontal. De forma tal, que en virtud de dichos presupuestos el ADMINISTRADOR el 24 de marzo de 2021 convocó a ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS - MODALIDAD NO PRESENCIAL VIRTUAL, para el 18 de abril de 2021, a partir de las 3:00 pm.

Los aquí demandantes Wiston Alejandro Murillo Guzmán, Martha Cecilia Cantón Cortes, Oscar Daza Ruíz, Rigoberto Ruge y Jimena Velásquez Pulido, dicen haber realizado una reunión por derecho propio el 03 de abril de 2021, con la que se pretendía desconocer la convocatoria a la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA que había efectuado el ADMINISTRADOR.

De forma tal, que con base en su supuesta reunión le solicitaron a la ALCALDÍA LOCAL DE KENNEDY D.C, le otorgara la representación legal de la COPROPIEDAD a la persona que fuera

designada por estos, primero, a Sandra Patricia Estupiñán y luego, a Leonardo Lemoine Hilarion. Respecto de lo cual la Entidad, en un principio actualizó la representación legal en cabeza de las personas señaladas, porque se realiza a través de un sistema automático de gestión (Bizagi) con base en el cual cualquiera que cargue un documento que se mencione acta, un documento de identidad y una documento o carta de aceptación, puede solicitar el trámite actualización.

No obstante, se puso en conocimiento de la ALCALDÍA LOCAL DE KENNEDY D.C., que el ADMINISTRADOR si había efectuado la convocatoria dentro de los tres (3) primeros meses del año y con los quince (15) días de antelación para su realización, conforme el inciso 1 del artículo 39 de la Ley 675 de 2001, por lo que, no resultaba procedente la reunión por derecho propio de que trata el artículo 40 de la Ley 675 de 2001 y el artículo 1 del Decreto 176 de 2021.

Aunado, a que la supuesta reunión por derecho propio ni siquiera cumplía los requisitos de ley, a saber, que se celebrara el primer día hábil del mes cuarto, que para el año 2021, fue el 05 de abril de 2021, pues el primero y dos, fue jueves y viernes santo y, por ende, el tres y cuatro, fue sábado y domingo y los demandantes dicen supuestamente haberla celebrado el 03 de abril.

Razón por la cual, después de diversos inconvenientes con estos y al no encontrar solución, los mismos copropietarios al ver la cantidad de problemáticas presentadas y la urgencia de atender múltiples asuntos bancarios, de pago de servicios públicos, pago a contratistas, pago de pólizas de responsabilidad civil, mantenimiento áreas comunes, entre otros, convocaron a ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS por coeficiente de copropiedad y/o por decisión de los mismos copropietarios el 23 de septiembre de 2021, para que la ASAMBLEA como máximo órgano de la copropiedad resolviera lo pertinente el 30 de septiembre de 2021, esto es, si mantenía en su dirección a las personas que decían haber celebrado la supuesta reunión por derecho propio o ratificaba las decisiones y órganos electos en la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS convocada por el ADMINISTRADOR.

De lo que decidió lo segundo, que son los actos y decisiones proferidos por la ASAMBLEA, que aquí se demandan.

Así las cosas, la ALCALDÍA LOCAL DE KENNEDY D.C. en virtud de la ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS que se expuso, conformó una mesa de trabajo para resolver el caso con la SUBDIRECCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL del IDPAC, con la SECRETARÍA DISTRITAL DE GOBIERNO y esta de oficio, con la SECRETARÍA GENERAL de la ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C., los cuales concluyeron que la representación legal de la copropiedad, se debía devolver al ADMINISTRADOR elegido por la ASAMBLEA.

Y que se le comunicó a Leonardo Lemoine Hilarion, persona designada como administrador y representante legal por los demandantes, a través de radicado No. 20215832323241 de 25 de noviembre de 2021, el cual se adjunta, en la cual se señaló: *“Revisado y analizado su escrito de la referencia, el cual se contrae a solicitar: (...) Solicitud representación Legal Conjunto Residencial Oviedo Apartamentos (...)” Al respecto se tiene lo siguiente: (...) Una vez realizado el análisis correspondiente y estudio de la documentación teniendo en cuenta para ello, el*

*instructivo SAC–IN005 de la Secretaría Distrital de Gobierno, en el cual se menciona: Instrucciones para la Expedición Certificado de Propiedad Horizontal, Extinción de la Propiedad y Actualización de la Representación Legal, respecto del cual esta autoridad no puede solicitar requisitos adicionales a los estipulados en la respectiva norma en concordancia con el artículo 84 de la Constitución Política de Colombia. La solicitud de representación legal se presentó de conformidad al artículo 39 de la Ley 675 de 2001, evidenciando que se convocó a Asamblea General Extraordinaria la cual sometieron aprobación por parte de los asambleístas si revocan o ratifican el consejo de administración elegido por la reunión por derecho propio celebrada el día tres (3) de abril de 2021 y/o al consejo elegido por Asamblea General Ordinaria celebrada el día 18 de abril de 2021, tomando como decisión por mayoría de copropietarios ratificar al consejo elegido por Asamblea General Ordinaria, quien a su vez designó como representante legal para la copropiedad al señor William Barrera Triana para el período 2021/2022, **dando cumplimiento a las exigencias preceptuadas legalmente. Por lo que este ente local considera que se encuentra conforme a derecho.** (...) Por lo expuesto este despacho considera procedente hacer la siguiente precisión del asunto, no es dable expedir la actualización de representación legal solicitada, (...) de acuerdo con los documentos radicados a esta dependencia, se evidencio que mediante asamblea extraordinaria del día veintitrés (23) de septiembre de 2021 revocaron al consejo elegido por derecho propio y este a su vez revoco como representante legal al señor Leonardo Lemoine Hilarion, por lo cual no procede su solicitud toda vez que esta se hizo con posterioridad a la decisión tomada por los copropietarios. Finalmente, este despacho estará atento para atender aspectos que correspondan a la competencia que la Ley ha señalado a los alcaldes, en el tema de Propiedad Horizontal Ley 675 de 2001.”*

Con lo cual se resolvió el asunto en sede administrativa por la autoridad a cargo.

Ahora bien, una vez contextualizado el origen de la ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS del CONJUNTO RESIDENCIAL OVIEDO APARTAMENTOS – PH que se impugna, a los **HECHOS QUE SIRVEN DE FUNDAMENTO A LA DEMANDA** es procedente manifestar contestación en el orden que fueron expuestos, así:

*“1. La solicitud de convocatoria de fecha 23 de septiembre de 2021 (anexo 1) es realizada por un grupo de residentes copropietarios de manera irregular por los siguientes:*

*a.) La solicitud de asamblea del 23 de septiembre de 2021 no es realizada por el representante legal o administrador que por ley es quien debió convocar para la realización de (sic) mencionado evento, según artículo 51 de la ley 675 numeral 1.”*

**RTA/** Frente a lo manifestado en este hecho. **NO ES CIERTO**. Pues como se expuso dentro del contenido de la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva, la convocatoria a la ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS, de conformidad con el inciso 1º del artículo 39 de la Ley 675 de 2001, puede ser efectuada por el administrador, el consejo de administración, el revisor fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte del coeficiente de copropiedad. De tal suerte que en el caso objeto de litigio se surtió en debida forma la convocatoria contando con

la intervención requerida y en vista de la compleja situación presentada con la COPROPIEDAD, realizaron ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS.

*“b.) La solicitud de convocatoria a asamblea de fecha 23 de septiembre es firmada por arrendatarios sin poderes y donde se evidencia la recepción de firmas de manera irregular, a esto se solicitó la debida corroboración de los documentos soportes a las personas líderes demandados (anexo 2) quien mediante respuesta omitieron entregar la información de los certificados de tradición y libertad de los firmantes sin poderse verificar su legitimidad como propietarios”*

**RTA/** Frente a lo manifestado en este hecho. **NO ES CIERTO.** Toda vez que el procedimiento que se aplicó a la convocatoria se adelantó por recaudo de firmas de copropietarios quienes acreditan con esta su plena condición de propietarios de sus respectivos inmuebles.

A lo relativo a que los miembros del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, que no les entregaron los certificados de tradición y libertad de los 492 apartamentos que conforman el CONJUNTO RESIDENCIAL OVIEDO APARTAMENTOS – PH para verifica si los firmantes o los que iban a asistir a la ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA eran propietarios o arrendatarios, cabe advertir, que dicho órgano no solo no los poseía, pues no convocó a la ASAMBLEA, sino que la COPROPIEDAD consultó su costo, el cual ascendía a \$ 7.872.000.00.

Téngase en cuenta que la ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS, se lleva a cabo cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, es decir, que no hay razones o causas especiales, por lo que, podrá ser convocada cuando se presenten situaciones apremiantes, inesperados o que requieran el conocimiento y decisión inmediata de la ASAMBLEA, a fin de que tome acciones que solo pueden ser decididas esta, como máximo órgano de representación de la copropiedad.

De manera que, al ser la ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS, en sesión ordinaria o extraordinaria, el máximo ente dentro del régimen de propiedad horizontal, es preciso reiterar que la convocatoria a ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS de 23 de septiembre de 2021, realizada el 30 de septiembre de 2021, se surtió en el marco legal del número plural de propietarios que en esta deben participar, a saber, por lo menos la quinta parte de los coeficientes de copropiedad, vale decir, se valido que participó el 50.08% del coeficiente de la copropiedad, lo cual equivale a 246 apartamentos.

Por lo cual, se adjunta la correspondiente ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS. Es importante tener en cuenta que no existen limites para el número de asambleas extraordinarias que se puedan convocar, hasta que cese el asunto de origen.

*“c.) Las personas que organizaron la solicitud de convocatoria son en algunos casos ex – consejeros de la reunión de asamblea del 18 de abril de 2021, la cual fue impugnada, que cursa en el Juzgado 45 civil del Circuito de Bogotá con el numero: 11001310304520210023100, pendiente por decisión, pues pretendieron ratificase como consejeros un año más, en el caso de la señora María del Tránsito Hernández Oviedo, el señor Jaime Ernesto Hernández y la*

*señora Aura María Pulido Pérez, desconociendo un consejo de administración actual vigente para la fecha 23 de septiembre de 2021 fue reconocido por la alcaldía local de Kennedy, anexo representación legal( anexo 4) anexo acta asamblea 3 de abril de 2021 (anexo 5).*

**RTA/** Frente a lo manifestado en este hecho. **NO ES CIERTO.** Por cuando no existe ningún impedimento o incompatibilidad legal para que cualquier copropietario no tenga la posibilidad de convocar o participar de la ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIEDAD, es importante dar claridad que el hecho de ser consejero en ejercicio o ex – consejero, no le quita la calidad de copropietario para una ASAMBLEA convocada por la misma comunidad.

Así pues, es importante reiterar la naturaleza jurídica y las funciones con la que cuenta la ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS, ente las cuales esta: “Artículo 38. *Naturaleza y funciones: La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes: (...) 5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año. (...) 12. Las demás funciones fijadas en esta ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.*” De forma tal, que se ajusta a la ley, las decisiones u ordenes impartidas por estas en la sesión extraordinaria.

*“d). En la solicitud de convocatoria se desconoce hacía que cuerpo administrativo (Consejo, administrador o revisor fiscal con reconocimiento de la personería jurídica) se dirige la solicitud para la realización de la asamblea del 30 de septiembre.”*

**RTA/** Frente a lo manifestado en este hecho. **NO ES CIERTO.** Bajo la consideración que al igual que la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA, la convocatoria de ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS, se hace mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular, a la última dirección registrada por los mismos. Al respecto la ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA, tiene competencia para citar a los COPROPIETARIOS, sin dirigir de esta a ningún órgano administrativo que conforme la copropiedad.

*“e.) Se evidencia en la solicitud de convocatoria de asamblea del 23 de septiembre de 2021 dos residentes firmando por el mismo apartamento y dos presuntos propietarios firmando doble vez. (ver anexo 1).”*

**RTA/** Frente a lo manifestado en este hecho. **NO ES CIERTO.** Toda vez que la convocatoria a la asamblea general extraordinaria, satisface integralmente lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, requisito necesario e indispensable para acreditar que la convocatoria a la misma se adelantó en debida forma y bajo los parámetros legales establecidos.

*“f.) No se notificó de la solicitud de convocatoria de asamblea ni realización de esta a los señores Rigoberto Ruge, Martha Cantor, Jimena Velásquez Pulido demandantes, entre otros”*

**RTA/** Frente a lo manifestado en este hecho. Es necesario reiterar que para ejecutar una reunión extraordinaria se requiere el 51% del coeficiente de la propiedad horizontal, siempre que se cumpla con la condición de número plural, en consecuencia, una vez surtido tal requisito se entiende adelantada tanto la convocatoria como la realización de la asamblea general extraordinaria de manera legal y reglamentaria. De igual manera debe aclararse que la convocatoria se remitió a los correos electrónicos registrados de cada uno de los copropietarios. g. Se evidenció en la asamblea del 30 de septiembre de 2021 de que empleados de la administración saliente participaron en la asamblea en representación de propietarios de la copropiedad, en el caso de la Sra. *Yineth Yaeth Daza Rodríguez*, la cual el supuesto consejo del 18 de abril de 2021, la ratificó en su continuidad cómo asistente de administración en el Conjunto residencial Oviedo, artículo 185 del Código de comercio, ante el vacío jurídico de la Ley 675 se considera por analogía y ha de acudirse a esta normatividad, de igual manera artículo 49 parágrafo tercero del reglamento de propiedad Horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL OVIEDO APARTAMENTOS donde se restringe poderes a empleados.

**RTA/** En relación a lo manifestado en este hecho, NO ME CONSTA que se pruebe.

B. Hechos de fundamento para la impugnación en las decisiones de la asamblea del 30 de septiembre de 2021:

1. La convocatoria de asamblea del 24 de marzo y asamblea del 18 de abril de 2021 fueron impugnados, lo cual se lleva en el juzgado 45 civil del circuito con el número: 11001310304520210023100, pendiente por decisión.

RTA: Frente a lo manifestado en este hecho, ES CIERTO, sin embargo, es necesario manifestar que el hecho de encontrarse en trámite de resolución por parte de un administrador de justicia, la impugnación de una asamblea, no conlleva a que esta tenga decisión alguna en firme, como en todo momento lo han pretendido hacer valer los demandantes.

2. La impugnación de la asamblea del 30 de septiembre en su numeral 1. Llamado a lista y verificación del quórum, es irregular por:

A. Porque no se hizo la verificación y llamado a lista ni verificación de quórum, dónde se evidenció que se dio inicio con 244 participantes de 490 unidades con un coeficiente del 49.4588%, pues no es acorde a lo presentado en la pantalla de la asamblea, toda vez se requería el 50 más 1 % con 246 participantes. Así las cosas, no se corroboró qué porcentaje de coeficiente de cada propietario asistente le correspondió (anexo 6 foto)

**RTA/** Frente a lo manifestado en este hecho, NO ES CIERTO, bajo la consideración que la asamblea general extraordinaria de copropietarios se adelantó y dio inicio, bajo los parámetros constitucionales y legales establecidos.

Téngase presente que para poder comenzar a deliberar debe estar presente un número plural de propietarios que representen más de la mitad del coeficiente de área privada, y las decisiones

las toman más de la mitad de los presentes con quienes se inició la reunión para esto es totalmente importante entender la diferencia entre decidir y deliberar. Según el artículo 45 de la ley 675, para poder realizar una asamblea (mientras que el reglamento de la copropiedad no exija un quorum mayor) debe estar presente más de la mitad de todos los coeficientes de la copropiedad y a su vez para poder tomar decisiones, se necesitarán los votos de la mitad más uno de los asistentes a la reunión. Es decir que una decisión será válida mientras que supere la mitad más uno de los votos de los asistentes.

Las actuaciones surtidas en el desarrollo de la asamblea general extraordinaria, se dio bajo el seguimiento y verificación del Señor Revisor Fiscal de la Copropiedad. Dr Félix David Romero Duarte tal y como consta en la correspondiente acta contentiva de dicha asamblea general extraordinaria.

B. Porque se evidenció que un residente se mostró como participante estando ausente, sin ser notificado de la convocatoria de asamblea en el caso de la señora Jimena Velásquez Pulido de la torre 11 apto 101 (Anexo 7).

**RTA/** En relación a lo manifestado en este hecho, es necesario reiterar que para ejecutar una reunión extraordinaria se requiere el 70% del coeficiente de la propiedad horizontal, siempre que se cumpla con la condición de número plural, en consecuencia, una vez surtido tal requisito se entiende adelantada tanto la convocatoria como la realización de la asamblea general extraordinaria de manera legal y reglamentaria. De igual manera debe aclararse que la convocatoria se remitió a los correos electrónicos registrados de cada uno de los copropietarios.

C. Se evidenció que los asistentes en algunos casos no se identificaron con sus datos de nombre, torre y apartamento. (Anexo 8.)

**RTA:** Frente a lo manifestado en este hecho, NO ES CIERTO, bajo la consideración que la asamblea general extraordinaria de copropietarios se adelantó y dio inicio, bajo los parámetros constitucionales y legales establecidos. Solicito Señor Juez se remita a lo consignado en la correspondiente acta de asamblea general extraordinaria de copropietarios.

3. La impugnación de la asamblea del 30 de septiembre en su numeral 5. Ratificación o remoción del consejo de administración elegido por la asamblea general ordinaria de copropietarios convocada de fecha 24 de marzo de 2021, fue impugnada como se menciona en el numeral 1, y no fue reconocida por la alcaldía local de Kennedy, pues fueron rechazados todos los trámites de solicitudes de representación legal de la persona jurídica a nombre de la asamblea del 18 de abril de 2021.

**RTA/** Frente a lo manifestado en este hecho NO ES CIERTO, pues es necesario manifestar que el hecho de encontrarse en trámite de resolución por parte de un administrador de justicia, la impugnación de una asamblea, no conlleva a que esta tenga decisión alguna en firme, como en todo momento lo han pretendido hacer valer los demandantes.

De igual manera se debe dejar en claro que la Alcaldía Local de Kennedy, no cuenta con competencias diferentes a las establecidas en ley, caso específico no cuenta con ninguna facultad para reconocer ningún consejo de administración, ni intervenir frente al reconocimiento o ratificación del mismo que si le corresponde a la asamblea general de copropietarios de acuerdo a lo dispuesto en la ley 675 de 2001.

ARTÍCULO 38. Naturaleza y funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes: (...)

5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año.

12. Las demás funciones fijadas en esta ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.

Es importante destacar que la competencia del Alcalde Mayor y por delegación de los alcaldes locales solo esta prevista para la inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude la señalada ley, y ordenar la entrega de copia de actas a los propietarios, cuando estas les sean negadas.

En ningún caso, establece la ley la posibilidad de dictar órdenes y medidas para el cumplimiento de los acuerdos y compromisos pactados en los diferentes órganos de dirección colectiva. En este último caso, el artículo 17 de la Ley 1564 de 2012 mediante el cual se adopta el Código General del Proceso, estableció como competencia de los Jueces Civiles Municipales conocer en única instancia 4. De los conflictos que se presenten entre los copropietarios o tenedores del edificio o conjunto o entre ellos y el administrador, el consejo de administración, o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o de la interpretación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal.

4. La impugnación de la asamblea del 30 de septiembre en su numeral 6. Ratificación o remoción del denominado por la ley consejo de derecho propio de fecha 3 de abril de 2021, si fue reconocido por la alcaldía local de Kennedy al otorgar la personería jurídica de representación legal a la señora Sandra Patricia Estupiñán Cruz y Leonardo Lemoine Hilarión, nombrados por el consejo de administración de mencionada asamblea por derecho propio.

**RTA/** En relación a lo expuesto en este hecho NO ES CIERTO, debemos ratificar lo expuesto en el numeral anterior, en el sentido que la competencia por ejercicio de delegación administrativa de las alcaldías locales solo está prevista para la inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude la señalada ley, y ordenar la entrega de copia de actas a los propietarios, cuando estas les sean negadas.

En ningún caso, establece la ley la posibilidad de dictar órdenes y medidas para el cumplimiento de los acuerdos y compromisos pactados en los diferentes órganos de dirección colectiva. En este último caso, el artículo 17 de la Ley 1564 de 2012 mediante el cual se adopta el Código General del Proceso, estableció como competencia de los Jueces Civiles Municipales conocer en única instancia 4. De los conflictos que se presenten entre los copropietarios o tenedores del edificio o conjunto o entre ellos y el administrador, el consejo de administración, o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o de la interpretación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal.

Define el alcance de las funciones asignadas a los Alcaldes Locales, respecto de las propiedades horizontales que existan en la Localidad, aclarando que ninguna de las atribuciones asignadas corresponde a efectuar actividades de asesoría, orientación, direccionamiento, absolución o servir de órgano consultivo en el funcionar de las entidades sin ánimo de lucro surgidas del sometimiento de los edificios al régimen de propiedad horizontal.

5. La impugnación de la asamblea del 30 de septiembre en su numeral 7. Ratificación o remoción del revisor fiscal, es irregular por: A. Porque al señor Félix David Romero Duarte se le notificó el 17 de abril de 2021 de la remoción de su cargo como revisor fiscal, de acuerdo con correo electrónico (anexo 9).

**RTA/** Frente a lo manifestado en este hecho debe manifestarse que se torna IMPROCEDENTE e IRREGULAR, el procedimiento aplicado por el presunto consejo en reunión por derecho propio, toda vez que usurpo las funciones dadas a la asamblea general ordinaria de copropietarios, la cual se convocó y adelantó en debida forma, pues goza de presunción legal al no haber sido impugnada mediante ninguna decisión motivada por juez de la república hasta el momento y en ella haberse determinado bajo el lleno de las funciones y facultades que ostenta de acuerdo a lo establecido en el régimen de propiedad horizontal, ley 675 de 2001, la continuidad del Señor Revisor Fiscal Dr Felix David Romero Duarte.

**ARTÍCULO 38.** Naturaleza y funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes: (...)

5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año.

12. Las demás funciones fijadas en esta ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.

6. En la asamblea del 30 de septiembre de 2021, se modificó el orden del día sin someterlo a consideración de la asamblea por parte del presidente de ésta así:

1. El presidente dio la palabra para intervenir presentando como administrador ante los asambleístas al señor William Fernando Barrera Triana, cambiando su intervención por un informe.

**RTA/** Frente a lo manifestado en este hecho debe manifestarse que **NO ES CIERTO**, bajo la consideración que, de acuerdo a lo establecido en el orden del día, la intervención del Señor William Fernando Barrera Triana, se dio bajo los parámetros legales establecidos y acatando en debida forma lo establecido en el respectivo orden del día aprobado por los asambleístas.

2. Así mismo el presidente de la asamblea concedió la palabra dónde autorizó y presentó como revisor fiscal al señor Félix David Romero Duarte, presentando un informe. Ante estos hechos se da mérito de impugnación al modificarse el orden del día de la asamblea.

**RTA/** Frente a lo manifestado en este hecho debe manifestarse que **NO ES PROCEDENTE**, la manifestación hecha por los demandantes, toda vez que al haberse determinado por parte los asambleístas la correspondiente aprobación del orden del día, el cual incluía la intervención del señor revisor fiscal elegido en debida forma por esta en asamblea general ordinaria para la vigencia 2021 – 2022, bajo el lleno de las funciones y facultades que ostenta de acuerdo a lo establecido en el régimen de propiedad horizontal, ley 675 de 2001, la continuidad del Señor Revisor Fiscal Dr Felix David Romero Duarte.

ARTÍCULO 38. Naturaleza y funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes: (...)

5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año.

12. Las demás funciones fijadas en esta ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.

Su intervención bajo la calidad de Revisor Fiscal de la copropiedad se surtido bajo el marco de competencia y nivel funcional que le asiste en ley.

### **A LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO.**

Acudo ante su despacho señor(a) Juez para instaurar la demanda de impugnación de la solicitud de convocatoria de asamblea de fecha 23 de septiembre de 2021, y de la asamblea general ordinaria celebrada el 30 de septiembre de 2021, no presencial, modalidad virtual del Conjunto Residencial Oviedo P.H, mediante de acuerdo con:

1. Código General del proceso artículo 382. Impugnación de actos de asamblea, juntas directivas o de socios. La demanda de impugnación de actos o decisiones de asamblea, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha

del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción. En la demanda podrá pedirse la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado por violación de las disposiciones invocadas por el solicitante, cuando tal violación surja del análisis del acto demandado, su confrontación con las normas, el reglamento o los estatutos respectivos invocados como violados, o del estudio de las pruebas allegadas con la solicitud. El demandante prestará caución en la cuantía que el juez señale.

Frente al presente fundamento de Derecho es preciso manifestar que una decisión de la asamblea general se puede impugnar cuando la misma vulnera la ley o el reglamento de la propiedad horizontal de la copropiedad (art. 49 Ley 675 de 2.001), y la demanda se debe dirigir contra la copropiedad (art. 382 del CGP), no se debe dirigir contra el administrador como persona natural, cuyo Juez competente para conocer de la demanda son nuestros Jueces Civiles del Circuito en primera instancia, quienes dirimen el conflicto mediante un proceso verbal (Núm. 8 art. 20, 368 y 382 del CGP). En el caso que nos ocupa dirimir en la presente demanda, no existe ningún tipo de vulneración de las prerrogativas establecidas en el régimen de propiedad horizontal, puesto que tanto la convocatoria como la correspondiente realización de la asamblea general extraordinaria de copropietarios se surtió bajo el lleno de los parámetros legales, para lo cual se solicita se tenga como prueba los actos administrativos, contentivos tanto de la convocatoria, como el acta de desarrollo de la asamblea.

2. Código de comercio artículo Incompatibilidades de administradores y empleados, artículo 185: Salvo los casos de representación legal, los administradores y empleados de la sociedad no podrán representar en las reuniones de la asamblea o junta de socios acciones distintas de las propias, mientras estén en ejercicio de sus cargos, ni sustituir los poderes que se les confieran. Tampoco podrán votar los balances y cuentas de fin de ejercicio ni de la liquidación.

3. Reglamento de propiedad Horizontal Conjunto Residencial Oviedo P.H, artículo 49 párrafo tercero-Los miembros de los órganos de administración y dirección de la copropiedad, los administradores, revisores y empleados de la propiedad horizontal no podrán representar en la reunión de la asamblea derechos distintos a los suyos propios mientras estén en ejercicio de sus cargos.

Es importante precisar que lo impugnables son las decisiones de la asamblea, no el acta, pues el acta contiene varias decisiones, y aunque todas puedan ser impugnadas, puede que la impugnación prospere sobre algunas lo que no afecta la validez de las otras.

La Ley 675 de 2001 en el artículo 37 resalta «Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado».

Es así como las decisiones que tome la asamblea de copropietarios se consideran de obligatorio cumplimiento, incluso para aquellos que no asistieron a la asamblea de copropietarios, o quienes no estuvieron de acuerdo con una decisión tomada, sin importar el caso, los

copropietarios tienen el derecho de impugnar la asamblea y las decisiones que se tomen, si considera que no se tomaron de acuerdo a lo establecido por la ley o el reglamento de propiedad horizontal.

Entonces, al impugnar la asamblea, lo que se hace es demostrar una inconformidad frente a las decisiones que tomó la asamblea, si alguna de ellas se hizo sin ajustarse a las prescripciones legales o del reglamento de propiedad horizontal. De acuerdo a ello y con pleno fundamento en lo hasta aquí manifestado no se encuentra probado que exista alguna irregularidad tanto en el proceso, como en las actuaciones surtidas tanto en la convocatoria como en el desarrollo de la asamblea general extraordinaria de copropietarios del conjunto residencial Oviedo P.H. Tal y como se logró demostrar en la presente contestación la cual ha seguido de manera estricta los parámetros definidos por el régimen de propiedad horizontal.

Con sentimientos de consideración y aprecio.

**JOHN JAIRO VILLAMIZAR GAITÁN**

CC No. 1.010.181.646 de Bogotá D.C.

TP No. 211.694 del Consejo Superior de la Judicatura

Correo electrónico registrado URNA. [johnjairo563@hotmail.com](mailto:johnjairo563@hotmail.com)

Cel. 313 – 2468063