

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO

FIJACIÓN EN LISTA

EXCEPCIONES DE FONDO

ARTÍCULOS 370 110 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO Y DECRETO 806 DE 2020.

CLASE: VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEA

RADICADO: 17001-31-03-006-2021-00117-00

DEMANDANTE: RUBIEL MORALES PINEDA
DEMANDADO: CONJUNTO CERRADO LA ESTACIÓN - PROPIEDAD
HORIZONTAL

ESCRITO: CONTESTACIÓN DE DEMANDA EXCEPCIONES DE MERITO
CONJUNTO CERRADO LA ESTACIÓN - PROPIEDAD
HORIZONTAL

SE FIJA: HOY LUNES (13) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO
(2021) A LAS 7:30 A.M.

TRASLADO: CINCO DÍAS: 14, 15, 16, 17, 20 Y 21 DE SEPTIEMBRE DE 2021

DIAS INHABILIES: 18 Y 19 DE SEPTIEMBRE DE 2021.

MANUELA ESCUDERO CHICA.
SECRETARIA

Señor:

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO MANIZALES

E. S. D.

REF: PROCESO VERBAL DE IMPUGNACIÓN: 17001-31-03-006-2021-00117-00

DEMANDANTE: RUBIEL MORALES PINEDA

DEMANDADO: CONJUNTO CERRADO LA ESTACIÓN - PROPIEDAD HORIZONTAL

ALEJANDRO ALVARADO VALENCIA, mayor y vecino de la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía N°: 80.215.857 expedida en Bogotá, y portador de la T. P. No. 193.815 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado del **CONJUNTO CERRADO LA ESTACIÓN P.H.** representada legalmente por el señor **LUIS ALBERTO DELGADO LOAIZA** y estando en los términos legales me permito dar contestación a la demanda instaurada por el señor **RUBIEL MORALES PINEDA** la cual me permito efectuar las siguientes consideraciones y precisiones:

I. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS

Respecto a los hechos narrados por el extremo demandante, nos pronunciamos de la siguiente manera:

Al hecho primero: No es cierto, los estados financieros del período 2019-2020 fueron aprobados por la Asamblea General de propietarios en la reunión efectuada el 15 de marzo de 2021, conforme se evidencia en el acta de Asamblea General de Propietarios, Acta 37, en la cual se indica lo siguiente:

El presidente de la asamblea indaga si hay mas dudas, al no presentarse ninguna pone en consideración su aprobación. Los estados financieros 2019-2020, son aprobados con un quorum del 68% del total del coeficiente con una votación de 125 votos con 103 votos por el si apruebo, 8 votos por el no apruebo y 14 votos en blanco. En consecuencia, quedan aprobados los estados financieros 2019-2020

En el desarrollo de la asamblea es posible ver las deliberaciones, preguntas y argumentos que los propietarios realizaron frente a los estados financieros del periodo 2019-2020, deliberaciones que se encuentran reseñadas en el acta y cuya trazabilidad se puede seguir en el video de la asamblea no presencial llevada a cabo el 15 de marzo de 2021, aunado a lo anterior, es necesario manifestar que los informes financieros fueron entregados en conjunto con la convocatoria de la asamblea general de propietarios efectuada el 23 de febrero de 2021.

Al hecho segundo: Es una apreciación de la parte demandante, no obstante, es necesario mencionar que en Colombia la fase de contención se inició 6 de marzo de 2020 cuando se confirmó la presencia del primer caso de covid-19 en el país, de esta manera, dentro de la fase de contención, el 20 de marzo del mismo año se inició una cuarentena con el fin de controlar la velocidad de aparición de los casos.

Aunado a lo anterior, es necesario precisar que la Organización Mundial de la Salud - OMS, declaró el 11 de marzo del presente año, como pandemia el Coronavirus COVID-19, esencialmente por la velocidad de su propagación, instando a los Estados a tomar las acciones urgentes y decididas para la identificación,

confirmación, aislamiento y monitoreo de los posibles casos y el tratamiento de los casos confirmados, así como la divulgación de las medidas preventivas con el fin de redundar en la mitigación del contagio. Al tener una copropiedad que supera las 150 unidades privadas, no fue posible, ni era responsable realizar una asamblea general de propietarios ante el estado de zozobra y la emergencia sanitaria que afectó al mundo entero, y del cual no es necesario ahondar más al respecto por cuanto es un hecho de conocimiento general.

Al hecho tercero: Es cierto, dadas las condiciones sanitarias que afectaron el mundo entero y que son de público conocimiento no fue posible realizar la asamblea general de propietarios para el año 2020

Al hecho cuarto: Es cierto.

Al hecho quinto: Es cierto

Al hecho sexto: No es cierto, en el desarrollo de la asamblea es posible ver las deliberaciones, preguntas y argumentos que los propietarios realizaron frente a los estados financieros del periodo 2019-2020, deliberaciones que se encuentran reseñadas en el acta y cuya trazabilidad se puede seguir en el video de la asamblea no presencial llevada a cabo el 15 de marzo de 2021, aunado a lo anterior, es necesario manifestar que los informes financieros fueron entregados en conjunto con la convocatoria de la asamblea general de propietarios efectuada el 23 de febrero de 2021.

A los hechos séptimo y octavo : Son ciertos, en la verificación del quórum para sesionar de la Asamblea general de propietarios no presencial efectuada el 15 de marzo de 2021 se obtuvo el siguiente resultado:

“Se dio inicio a la asamblea con una representatividad del 73.54% asistentes 164 con representación por poderes de 52” (acta 37 asamblea general de propietarios)

Al hecho noveno: Es parcialmente cierto, por cuanto, si bien algunos de los propietarios presentaron problemas de conexión o traumatismos a la hora de realizar la votación, la compañía contratada para proveer la plataforma tecnológica generó canales de comunicación tales como chat, asistencia telefónica, y asistencia en pagina web para orientar a los asambleístas en el manejo de la plataforma, aunado a lo anterior, es necesario mencionar en este punto que la administración realizó jornadas de sensibilización y conocimiento de la plataforma previo a la realización de la asamblea general de propietarios, materializado en dos tutoriales:

- El primero el 11 de marzo de 2021 efectuado de 7 a 8 pm
- El segundo efectuado previo a la realización de la asamblea general de propietarios.

Aunado a lo anterior, es necesario indicar que el Decreto 176 de 2021 mediante el cual se regulo la realización de asambleas generales de propietarios para el año 2021 el gobierno nacional estableció el principio de corresponsabilidad en el cual se indicó lo siguiente:

Artículo 3: La sociedad será responsable de que se cumplan las disposiciones sanitarias aplicables en el evento de que se realice una reunión presencial, y lo será, a su vez, del desarrollo de la reunión para las que se realicen bajo la modalidad no presencial o mixta. Por su parte, cada asociado será responsable de contar con los medios necesarios para participar en la respectiva reunión no presencial o mixta.

Norma que tiene plena aplicación en la propiedad horizontal, y que establece que los propietarios también tienen responsabilidad en la asistencia a asambleas no presenciales.

Al Hecho undécimo: Es cierto, el señor GUSTAVO ALFONSO GALVIS, fue elegido con 73 votos, los cuales representan más de la mitad de los votos nominales, al respecto es necesario indicar que no se toma el voto por coeficiente de propiedad horizontal por cuanto la copropiedad es residencial y debe aplicar la regla jurisprudencial contenida en la sentencia C-522 de 2002, que sostiene lo siguiente:

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.

Razón por la cual la elección del presidente de la asamblea cumple con las reglas impuestas por el sistema jurídico que conforma el régimen de propiedad horizontal.

Al hecho duodécimo: es cierto

Al hecho décimo tercero: es parcialmente cierto, por cuanto en la asamblea general de propietarios fueron aprobados los estados financieros para las anualidades 2019 y 2020, por cuanto los informes financieros del año 2018 fueron aprobados en la asamblea efectuada el 18 de marzo de 2019 , obteniendo su aprobación por unanimidad tal como consta en el Acta No. 36 (se adjunta como prueba documental)

Al hecho décimo cuarto: No es cierto, es necesario indicar que la forma de elección del consejo de administración se encuentra señalada en el reglamento de propiedad horizontal, en el artículo 60, el cual indica lo siguiente:

Artículo setenta: Integración y forma de elección: Anualmente la asamblea de propietarios elegirá por votación escrita sujeta al sistema de cuociente electoral, el consejo de administración.

Por tanto, la interpretación que realiza el demandante de la elección del consejo no se ajusta ni a las directrices contenidas en el reglamento de propiedad horizontal, ni en el artículo 197 del código de comercio, el cual señala lo siguiente:

“Siempre que en las sociedades se trate de elegir a dos o más personas para integrar una misma junta, comisión o cuerpo colegiado, se aplicará el sistema de cuociente electoral. Este se determinará dividiendo el número total de los votos válidos emitidos por el de las personas que hayan de elegirse. El escrutinio se comenzará por la lista que hubiere obtenido mayor número de votos y así en orden descendente. De cada lista se declararán elegidos tantos nombres cuantas veces quepa el cuociente en el número de votos emitidos por la misma, y si quedaren puestos por proveer, éstos corresponderán a los residuos más altos, escrutándolos en el mismo orden descendente”

Situación que se acato en su totalidad por la Asamblea General de propietarios y que se encuentra debidamente consagrado en el acta No. 37

El administrador confirma la precisión dada por las dos intervenciones anteriores y procede a leer las personas que integraran en nuevo consejo de administración:

Plancha No. 1

Carmenza Franco Serna
Javier H. Arias Ospina
Silvio Hernán Salazar Serna
Doris Jaramillo Salazar

Plancha No. 2

Estela López López
Luz Marina Tibaquirá Bahena
Oscar A Orozco Sánchez

La votación nominal es decir un voto por unidad privada se materializo de la siguiente forma:

130 votos registrados y una participación del 71% de los asistentes.

Por la plancha 1 74 votos por la plancha 2: 56 votos

Al hecho décimo quinto: Es cierto, se nombró al señor Benjamin Alvaral como revisor fiscal

Al hecho décimo sexto: *Es cierto se disuelve la asamblea razón por la cual se da por terminado la misma, por falta de quorum para sesionar.*

II PRONUNCIAMIENTO A LAS A LAS PRETENSIONES

Contestadas ampliamente las inquietudes que consigna el escrito de demanda impugnación presentado por **el señor RUBIEL MORALES PINEDA**, consideramos que han sido suficientemente absueltas a lo largo de este escrito y solicitamos de manera vehemente al señor juez que no sean tenidas en cuenta toda vez que ellas no contienen el vigor legal que pueda establecerse como hechos contrarios a la normatividad que rige la materia puesta a su consideración y estudio, por manera que respetuosamente solicitamos sean denegadas, todas y cada una de sus pretensiones, y en consecuencia sea condenado en costas.

III. EXCEPCIONES DE MERITO Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

a. EXCEPCIÓN POSIBILIDAD DE AUTOREGULACIÓN DE LA PERSONA CIVIL SIN ANIMO DE LUCRO CONJUNTO CERRADO LA ESTACIÓN es una persona jurídica civil sin ánimo de lucro que se encuentra regulada no solo por la ley 675 de 2001, sino también por un sistema jurídico del cual hace parte no solo el reglamento de la copropiedad sino también para el caso las normas como el decreto 176 de 2021, la Sentencia C-522 de 2002, mediante las cuales se faculta para tratar los asuntos no tratados en la anualidad 2020 a causa de la pandemia en la asamblea que se efectuara en 2021, tal como efectivamente lo hizo en la asamblea general de propietarios efectuado el 15 de marzo de 2021,

respetando las reglas contenidas tanto en el artículo 45 de la ley 675 de 2001, las pautas para las reuniones no presenciales consagradas en el decreto 176 de 2021

Como entidad privada la copropiedad tiene la potestad de autorregularse tiene la plena facultad de tomar decisiones que puedan garantizar procesos de mejora y cumplimiento de sus objetivos, siempre que tales decisiones no contraríen la ley o lesionen bienes jurídicos, por esta razón consideró pertinente:

1. Acatar las disposiciones contenidas en el decreto 176 de 2021 y abordar en una sola asamblea general de propietarios los asuntos que no se trataron en 2020 a causa de la pandemia, para lo cual, el mencionado decreto indica que en la reunión ordinaria del 2021 se pueden tratar y agotar los temas relacionados para los ejercicios 2019 y 2020, para lo cual se deberán agotar primero los temas relacionados con el ejercicio del año 2019 y luego los del ejercicio 2020, tal como se efectuó en la reunión y se evidencia en el acta número 37.
2. La decisión de realizar la asamblea general de propietarios de manera no presencial, también se ajustó a las directrices del Decreto 176 de 2021, aunado a lo atención la copropiedad procuro espacios en los cuales se capacitara a los propietarios en el uso de la plataforma usada para el ejercicio de la asamblea general de propietarios, se resalta aquí la obligación de los propietarios de garantizar sus propios medios idóneos para asistir a la reunión tal como se menciona en el Decreto 176 de 2021.
3. El nombramiento del revisor fiscal cumplió con los parámetros establecidos por la ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal, nadie está obligado a lo imposible y pese a realizar la convocatoria de hojas de vida solo se contó con la aportada por el señor Benjamin Alvaral quien fue elegido conforme las reglas contenidas en la sentencia C522 de 2002..

EXCEPCIÓN DECISIONES NULAS EN EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

El artículo 45 de la ley 675 de 2001, indica que serán absolutamente nulas las decisiones que tome la asamblea general de propietarios cuando se quebranten las reglas de quorum y mayorías que se establecen en el mencionado artículo:

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.

No obstante, el mencionado artículo tiene las siguientes notas jurisprudenciales

Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-738-02 de 11 de septiembre de 2002, Magistrado Ponente Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra, 'en los términos del fundamento jurídico número 14 de la parte considerativa de la presente sentencia y solamente en relación con los cargos analizados en la presente decisión'.

El numeral 14 dice: '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-488-02 y C-522-02 de 2002. En efecto, conforme al primero de estos fallos, las disposiciones de orden público contenidas en la Ley 675 de 2001 modifican automáticamente los reglamentos de propiedad horizontal vigentes al entrar a regir la nueva ley, si la modificación voluntaria llevada a cabo por la asamblea del respectivo edificio o

conjunto no se hubiere hecho en el plazo máximo de un año, prorrogable por seis meses más, contado a partir de tal entrada en rigor. 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-522-02 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 párrafo 2º del artículo 37 de la Ley 675 de 2001 por la Sentencia C-522-02 de 2002 impone entender que tal quórum de liberatorio 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.'

Conforme a lo dicho por el artículo 45 de la ley 675 de 2001 y la honorable Corte Constitucional la asamblea Ordinaria No presencial del 15 de marzo de 2021 obro conforme a los mandatos legales y con especial observancia a lo indicado por la Corte Constitucional en los diferentes controles constitucionales realizados a la ley 675 de 2001, por cuanto en las decisiones tomadas por el cuerpo colegiado siempre se respetó tanto el quorum para sesionar como el quorum requerido para deliberar, respetando también la regla jurisprudencial contenida en la Sentencia C522 de 2002 de la Corte Constitucional.

Es necesario indicar, que la propiedad horizontal cuenta con su propio régimen de nulidad, consagrado de manera expresa en el artículo 45 de la ley 675 de 2001, y que durante la ejecución de la asamblea general de propietarios del 15 de marzo de 2021, no se quebrantó ninguno de sus postulados razón por la cual no es procedente la solicitud del demandante frente a la declaración de nulidad de las decisiones tomadas.

EXCEPCIÓN GENÉRICA

En virtud del artículo 282 del Código General del Proceso me permito solicitar al juez declare cualquier excepción de oficio que se evidencie dentro del expediente.

PRUEBAS

Solicito que se tenga como pruebas en favor de la parte demandada:

a. Pruebas Documentales:

- Acta 37 de la Asamblea General de Propietarios
- Acta 36 de la Asamblea General de propietarios
- Convocatoria e informe enviado el 23 de febrero de 2021 a los propietarios
- Reglamento de propiedad horizontal
- Videos de la asamblea general de propietarios efectuada el 15 de marzo de 2021
- EVIDENCIA FOTOGRÁFICA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA N° 37

b. Interrogatorio de parte

Respetuosamente solicito se orden recibir el testimonio de.

El señor representante legal del **CONJUNTO CERRADO LA ESTACIÓN** el señor **LUIS ALBERTO DELGADO LOAIZA** identificado con numero de cedula 10.264.830 de Manizales.

El testimonio del señor **ELKIN ÁLVAREZ** representante legal de la firma Go P.H. entidad que realizo la operación de la plataforma mediante la cual se realizo la asamblea general de propietarios del 15 de marzo de 2021.

IV. ANEXOS.

- Los referenciados en el acápite de pruebas.
- Poder debidamente conferido
- Representación legal del señor Luis Alberto Delgado Loaiza.

V. NOTIFICACIONES

Recibiré notificaciones a través de la secretaría de su despacho o vía correo electrónico a través del mail alej1984@hotmail.com o cclaestacion@gmail.com

Del señor Juez,



ALEJANDRO ALVARADO VALENCIA

C.C. No. 80.215.857 de Bogotá

T.P. No. 193.815 del C.S.de la J.
