

Doctora:

ASTRID MARIA DIAGO URRUTIA

Juez Sexta Civil del Circuito de Popayán
Ciudad.

Referencia: **CONTESTACIÓN DE DEMANDA**

Radicación: **19001310300620200011300**

Proceso; **VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEA**

Demandante: **MIGUEL ALFONSO CASTILLO SANCHEZ**

Demandado: **CENTRO COMERCIAL ANARKOS**

NUBIA FERNANDA CARVAJAL LOPEZ, mayor de edad y abogado en ejercicio, domiciliada en la ciudad de Popayán, identificada con cédula de ciudadanía número 34.556.739 de Popayán y portadora de la Tarjeta Profesional No. 84.913 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderada del **CENTRO COMERCIAL ANARKOS**, parte DEMANDADA dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito y dentro del término procesal para ello, me permito presentar ante su Despacho **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**, de la siguiente manera:

A LOS HECHOS:

AL HECHO PRIMERO: Es tal como lo presenta el demandante, por disposición legal y estatutaria.

AL HECHO SEGUNDO: Es como lo manifiesta la parte demandante.

AL HECHO TERCERO: Son apreciaciones de la parte demandante. El día 16 de marzo y mediante oficio A.G. CCA-751-2020, se convocó a la asamblea general No. 22 ordinaria del Centro Comercial Anarkos – 2020, para el día 31 de marzo de la misma anualidad, a las 09:00 a.m., “PREVIA AUTORIZACIÓN DE LA SECRETARÍA GENERAL Y DE GOBIERNO MUNICIPAL DE POPAYÁN Y EN CUMPLIMIENTO QUE SOBRE LA DECLARATORIA DE EMERGENCIA SANITARIA DECRETÓ EL GOBIERNO NACIONAL Y MUNICIPAL A FIN DE EVITAR CONTAGIO DEL COVID-19”, con segunda convocatoria para el día 03 de abril de 2020.

El día 20 de marzo de 2020, mediante comunicado¹ se suspende la convocatoria para la asamblea, en atención a las medidas adoptadas por el gobierno nacional y municipal para afrontar la emergencia sanitaria por el COVID-19.

El día 17 de junio de 2020, mediante comunicado² se ratifica la suspensión de la realización de la asamblea y se informa de fecha tentativa de realización de asamblea, para el día 11 de agosto de 2020.

¹ Comunicado No. 22, A.G. CCA-754-2020

² Comunicado No. 23, A.G. CCA-761-2020

El 24 de julio de 2020, se cita a la asamblea³, convocada en el mes de marzo y suspendida por las medidas de contingencia a la emergencia sanitaria, para el día 11 de agosto de 2020 a las 08:00 a.m. en el Auditorio del CAM-Alcaldía Municipal de Popayán y en el link <https://meet.google.com/nat-vsrw-dap>

AL HECHO CUARTO: Es tal como se encuentra en el acta y en la citación.

AL HECHO QUINTO: Son apreciaciones de la parte demandante que no se atemperan a la realidad jurídica, pues es claro que en una asamblea ordinaria se puede tratar cualquier tipo de decisión y es por ello que la ley estipula que en dichas asambleas pueden tratarse temas que incluso no estaban en el orden del día, en el numeral de proposiciones y varios, situación que no se presenta en las asambleas extraordinarias.

AL HECHO SEXTO: Son apreciaciones de la parte demandante que son discutibles desde el punto de vista jurídico, de manera compleja y no de forma aislada, tesis que se estudiará más adelante como sustento de la contestación de la presente demanda. Lo que sí es importante tener en cuenta es que al momento de instalarse y dar inicio a la asamblea celebrada el 11 de agosto del 2020, se debatió y estudió lo concerniente a la validez del desarrollo de la asamblea, lo cual quedó totalmente despejado, cuando la Administradora del Centro Comercial Anarkos, aclaró que la Asamblea tenía quorum presencial equivalente al 56,345%, suficiente para deliberar y decidir válidamente en Asamblea presencial reunida en el auditorio de la Alcaldía Municipal (CAM), lugar donde se sesionó, con autorización del Ente Municipal e incluso se contó con la participación del Alcalde de la Ciudad, representando el porcentaje de copropiedad que le pertenece al Municipio de Popayán.

La reunión se realizó con todas las medidas de bioseguridad y de aforo (hasta con 50 personas en el recinto), a tal punto que las sillas y espacio destinado para tal fin no se copó⁴, además se contó con la presencia y apoyo logístico de la Oficina Asesora de Gestión y Atención del Riesgo Desastres Municipal de Popayán – OGRAD – incluido su jefe de Despacho Doctor German Callejas.

Por otro lado, en la convocatoria definitiva, se hace la claridad de la presencial en el auditorio del CAM y virtual a través del link ahí anotado, por lo cual no fue “no presencial”, sino mixta.

AL HECHO SEPTIMO: No es un hecho como tal, es más una interpretación normativa, aplicable para asambleas no presenciales, pero el caso que nos ocupa tal y como se manifestó en el hecho anterior, se trató de una asamblea presencial, con una asistencia virtual, la cual se instaló con un coeficiente de participación física correspondiente al 56,345%. En el hecho, el demandante erróneamente manifiesta que el porcentaje de

³ Oficio A.G.CCA-778-2020

⁴ Tal y como se puede apreciar en el video que se aporta con la presente contestación de la demanda.

copropietarios que no participaron en la asamblea (ni presencial, ni virtualmente), fue del 28% cuando realmente fue del 21,718%⁵.

AL HECHO OCTAVO: Frente al tema y el concepto personal del accionante, debo manifestar que existen normativas⁶ actuales que validan la decisión tomada en una asamblea mixta y más en situaciones de calamidad y emergencia como las que se presentan aun en la actualidad, donde no solo no estamos viviendo una normalidad por cuenta del COVID-19, sino que también la situación de peligro de colapso de la edificación ha llevado a tomarse medidas de protección como el cierre del edificio, el estudio del estado de la edificación frente a las intervenciones a la infraestructura que deterioraron el edificio y el riesgo para no solo los propietarios sino la comunidad en general.

La vigencia de las normas sobre el tema de la realización y validez de las asambleas mixtas o virtuales, lo desarrollaré más adelante, pero son estas normas y el alcance de su espíritu lo que valida las decisiones tomadas en la asamblea e impugnadas por este medio.

AL HECHO NOVENO: No son como las presenta el demandante, pues si bien es cierto puede existir actas de copropiedad que estén sujetas a registro, la norma general es que no existe registro de actas de asamblea de copropiedad sometida a Ley 675 de 2001, pues ellas no tienen decisiones que deban ser elevadas a escritura pública como sucede en el caso de las asambleas de sociedades comerciales y algunos tipos de asociaciones. Las Actas de asamblea de copropiedades sometidas a ley 675 de 2001, están sujetas a registro, solo cuando hay reformas estatutarias, las cuales deben ser elevadas a escritura pública y registradas ante la Oficina de Instrumentos Públicos, para ser oponibles frente a terceros.

Las actas de Asamblea no se registran ni en cámara de comercio, ni en la DIAN, pues no tienen efectos ni comerciales ni tributarios, tampoco se registran ante la Alcaldía Municipal, simplemente se aporta como prueba del nombramiento del Consejo de Administrador y del Administrador (según el caso), así como el acta del Consejo de Administración donde se nombra el Administrador, cuando ello aplique, pero lo que se registra es la personería jurídica y el representante legal⁷, situación muy diferente al registro de actas de asamblea mencionado por el Actor en el Hecho.

Por último es de anotar, que es la misma Ley 675 de 2001, la que manifiesta la imposibilidad de exigir trámites o requisitos adicionales a los contemplados en la norma.⁸

⁵ Tomado del acta de asamblea No 22, página 3, donde manifiesta una participación del 78,282% de coeficiente de copropiedad, de los cuales el 56,345% lo hizo de forma presencial y el 21,937% lo hizo de forma virtual

⁶ Decreto 398 del 13 de marzo de 2020, del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo; Decreto Ley 579 del 15 de abril de 2020.

⁷ Artículo 8 de la ley 675 de 2001

⁸ Inciso final, Ibidem

A LAS PRETENSIONES:

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones, por falta de fundamento legal y por caducidad de la acción y en consecuencia, solicito sea condenado en costas a la parte accionante.

A LAS PRUEBAS:**A LAS DOCUMENTALES:**

- **AL CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**, me permito manifestar, que de conformidad con la ley 675 de 2001 y demás normas complementarias y decisiones de Asamblea posteriores, el documento aportado no es idóneo para tal fin, tal y como es de conocimiento del actor, quien fungió como Administrador del Centro Comercial Anarkos, en varias oportunidades⁹. Pues es la misma Ley 675 de 2001, la que manifiesta que: le “corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad a quien éste delegue” la expedición de la certificación de existencia y representación legal¹⁰.

Ahora, si bien es cierto el documento aportado por el actor es una Resolución 344 del 07 de mayo de 2004, por medio de la cual se registra como persona jurídica en la Alcaldía Municipal de Popayán, al Centro Comercial Anarkos y se registra como representante legal de la época al Señor de Señor Herney Leonardo Lucena Valverde, por lo que a todas luces el documento no cumple con el fin para lo cual es exigido por la norma de procedimiento, como requisito de admisión de la demanda.

A LA PRUEBA SOLICITADA: solicito se despache negativamente por improcedente, toda vez que las actas de asamblea no se registran ante la DIAN, ni ante ningún otro ente, como lo dispone la ley 675 de 2001 y frente a los libros contables, tampoco se adelanta tal trámite. Para ilustración de la demanda, el único trámite que se adelanta ante la DIAN es el trámite de numeración de las hojas en blanco para imprimir la contabilidad¹¹ correspondientes a: libro mayor y balances, libro diario columnario y libro de inventarios y balances y por materia probatoria se numeran el libro de actas, el cual dará valor probatorio a lo en el contenido, pero no se registra el acta.

EXCEPCIONES DE FONDO**1. CADUCIDAD DE LA ACCIÓN JUDICIAL:**

⁹ Ver oficio Rad. 2013-113-0322571-2 del 21-10-2013 y respuesta de Secretaría de Gobierno Rad. 201312005022481 del 24-10-2013

¹⁰ Artículo 8 de la Ley 675 de 2001

¹¹ Decreto 1625 de 2016, artículo 1.2.1.5.4.5

El régimen de propiedad horizontal, es un régimen que está contenido no solo en la ley 675 de 2001, sino que además hay una serie de normas que regulan diferentes aspectos del giro ordinario de este tipo de propiedades y además cuenta con fuentes formales de derecho, por remisión directa e indirecta, como es el caso de la Constitución Nacional de Colombia, el Código de Comercio, el Código Civil y el Código General del Proceso, entre otras normas.

El artículo 49 de la Ley 675 de 2001, consagra la impugnación de las decisiones de la Asamblea General de Propietarios, cuando no se ajustan a las prescripciones legales o reglamentarias de la Propiedad horizontal. En el inciso final nos indica la oportunidad para intentar la impugnación, **dando un plazo de dos (2) meses contados a partir de la publicación del acta de asamblea**, a renglón seguido hace referencia a que:

*“Será aplicable para efectos del presente artículo, el **procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio** o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. (...)” (negritas fuera de texto)*

El artículo 194 del Código de Comercio fue derogado¹² y contenía una remisión al artículo 421 del Código de Procedimiento Civil¹³ y que en la actualidad se tiene como norma vigente la del Código General del Proceso¹⁴, que consagra:

*“ARTÍCULO 382. IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEAS, JUNTAS DIRECTIVAS O DE SOCIOS. La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, 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.

El auto que decrete la medida es apelable en el efecto devolutivo.” (negritas fuera de texto)

¹² Derogado expresamente por el artículo 118 de la Ley 1563 de 2012

¹³ Fue derogado por la Ley 1564 de 2012,

¹⁴ Ley 1564 de 2012

Podemos observar que dicho articulado modificó el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, respecto al inicio de la contabilización del término para impetrar la acción de impugnación, ya no desde la publicación, sino desde la asamblea misma, puesto que no hace ninguna salvedad, frente al término de caducidad, dándole aplicación a todas las personas jurídicas.

Para mayor precisión, el Código General del Proceso hace derogatoria expresa en el artículo 626 literal c¹⁵, del artículo 49 inciso 2 y a la fecha no existe norma especial, posterior a 2012, que en propiedad horizontal determine un plazo diferente o reviva el contenido del artículo 49, frente al inicio del cálculo del tiempo de caducidad.¹⁶

Frente al tema, encontramos providencias que se han referido concretamente, manifestando que:

“...solo la presentación de la demanda impedía que se produjera la caducidad de la acción...”

Bajo esa línea argumentativa, debe decirse que la caducidad ha corrido sin obstáculo alguno por superarse los dos meses que contempla la ley para interponer la acción”¹⁷

En el caso en comento, la asamblea de copropietarios fue realizada el pasado 11 de agosto de 2020 y la demanda fue presentada el día 26 de octubre de la misma anualidad, es decir a los dos (2) meses y once (11) días de haberse realizado la asamblea, teniendo en cuenta que los actos de asamblea de copropietarios, por ministerio de la ley, no tienen el requisito de inscripción o registro¹⁸ (ni en la DIAN, ni en otro lugar, para su validez)¹⁹, podemos afirmar, sin lugar a equívoco, que fue presentada por fuera de término legal para ello, por lo cual y consecuentemente opera el fenómeno de la caducidad de la acción y en consecuencia esta excepción esta llamada a prosperar por ministerio de la ley.

2. FALTA DE LEGITIMIDAD EN LA CAUSA POR ACTIVA

En la demanda no se encuentra evidencia alguna que pueda demostrar o al menos deducir la calidad o el interés del actor en impugnar los actos de asamblea, el demandante en la redacción de los hechos, en ningún momento informa la

¹⁵ Código General del Proceso

¹⁶ Magistrado Ponente: Marcos Román Guio Fonseca, número de Radicación: 13001-31-03-005-2018-00247-02.Rad.Trib. 2019-243-14, Tipo de Decisión: Apelación auto-confirma, fecha de la Decisión: 22 de mayo de 2019, Clase y/o subclase de proceso: Verbal

¹⁷ Apelación de Auto, Jesús Medina Vs Parque Residencial Cañaveralejo, Radicado: 76001-31-03-010-2019-00212-01, Magistrado Hernando Rodríguez Mesa, Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cali – Valle del Cauca.

¹⁸ Artículo 47 Ley 675 de 2001

¹⁹ Los únicos actos, que la Ley 675 de 2001, ordena sean registrados son Inscripción y certificación sobre la existencia y representación legal de la persona jurídica y la escritura de extinción de la propiedad horizontal.

calidad que actúa, frente a la copropiedad, elemento fundamental para determinar su legitimidad en la causa, ya que solo los copropietarios, debidamente acreditados son los que pueden entrar a impugnar las decisiones de la Asamblea de copropietarios, ya que son hechos privados que solo afectan a los propietarios.

El Señor Miguel Castillo Sánchez, no menciona si es propietario o no; de ser propietario tampoco menciona cuales son los inmuebles de su propiedad y las matrículas inmobiliarias correspondientes y mucho menos aporta las correspondientes pruebas, es decir los certificados de tradición pertinentes, del o los inmuebles que estén a su nombre y teniendo en cuenta que, en la Asamblea demandada, el accionante tampoco probó la calidad en la que actuaba, de conformidad a lo requerido antes de la asamblea y atendiendo el contenido en el estatuto interno, artículo 24²⁰, en donde se consagra la obligación de los propietarios de tener actualizada la información de la titularidad del inmueble.

El documento idóneo que permite tanto al Administrador como a su señoría determinar si al actor, tiene o no interés para actuar y por ende legitimación en la causa es el certificado de tradición, en el cual se puede verificar la calidad de propietario y con ella su legitimidad para actuar; de tal manera que podemos ver que esta excepción también está llamada a prosperar, por la falta del interés de accionar, el cual brilla por su ausencia y que además no se encuentra probado.

3. FALTA DE CUMPLIMIENTOS DE LOS REQUISITOS DE FORMA DE LA DEMANDA

Los artículos 82 y ss del C.G.P., nos menciona cuales son los requisitos de forma para presentar una demanda en debida forma y aportar los documentos de prueba y los documentos anexos exigidos por la ley.

Tratándose de impugnación de actos de asamblea, la acción solo la pueden ejercer las personas que realmente tengan interés en las consecuencias de las decisiones, porque los afecta patrimonialmente y teniendo en cuenta que la propiedad horizontal es un bien privado, los efectos que puedan producir esta decisiones, solo comprometen a los propietarios; es por ello que tal calidad debe ser demostrada con el documento idóneo al momento de la presentación de la demanda, así como debe demostrar la existencia y representación legal de la persona jurídica que impetra la acción o es demandada, según el caso.

Para el caso que nos ocupa, el demandante debe probar su calidad de propietario aportando el documento idóneo, el cual es el certificado de tradición y tal como se expuso en la excepción anterior, dicha calidad no se encuentra probada dentro de la demanda; la demandada, por su lado, es una persona jurídica que a la luz de la normativa vigente²¹, junto con la demanda y dentro de sus anexos, debió aportarse

²⁰ Escritura Pública 2647 del 23 de diciembre de 2003, de la Notaría Primera del Círculo de Popayán

²¹ Artículo 84 ordinal 2 del Código General del Proceso.

el certificado de existencia y representación legal de la copropiedad²², donde consta no solo la personería jurídica de la Copropiedad, sino también la representación legal actualizada.

Estos requisitos deben cumplirse tal y como lo exige la ley y para los fines pertinentes, sin embargo el demandado obrando con pleno conocimiento de la normativa (ya que en varios periodos²³ se desempeñó como Administrador de la copropiedad), aporta una Resolución en la cual se reconoce la personería jurídica²⁴ al Centro Comercial Anarkos, donde aparece como representante legal de la copropiedad, el Señor Herney Leonardo Lucena Valverde, documento que no cumple con el requisito de ley y que el demandante debió aportar actualizado, documento que debió ser solicitado ante la Alcaldía Municipal de Popayán, ente encargado del registro y certificación de las copropiedades.²⁵

De tal forma, que vemos que está llamada a prosperar la presente excepción de fondo, al tener una inepta demanda por falta de cumplimiento de los requisitos formales, al no entregar las pruebas y anexos necesarios y ordenados por la ley, al haberse agotado la oportunidad procesal para aportarlos.

4. LA INOMINADA:

La que resulte probada en el transcurso y desarrollo del presente proceso

FUNDAMENTOS DE DEFENSA

El Demandante pretende por medio del presente proceso, que se impugne las decisiones tomadas en la Asamblea Ordinaria del Centro Comercial Anarkos, realizada el pasado 11 de agosto de 2020, en el auditorio del CAM de la Alcaldía de Popayán y virtualmente por el link <https://meet.google.com/nat-vsrrw-dap>, bajo el argumento de que “la reunión no se atemperó a las disposiciones previsto (sic) por la ley (sic) 675 de 2001” por varios factores, según el parecer del demandante y que consideraremos a continuación:

1. En el ordinal 5 del acápite de los **HECHOS**, el demandante afirma lo siguiente:

“...primero es que tratándose de una reuniones (sic) ordinarias y por expresa disposición de la ley (sic) 675 de 2001, en su artículo 39, la reunión se realizara (sic) 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, y en la reunión ordinaria objeto de esta (sic) demanda en el orden del día se trató el tema de la decisión de la copropiedad sobre el futuro de la edificación: reforzamiento o reconstrucción y

²² Artículo 85, inciso 2 del Código General del Proceso.

²³ Entre los años 2006 al 2016

²⁴ Resolución 344 del 07 de mayo de 2004

²⁵ Artículo 8 Ley 675 de 2001

cuáles serán las acciones a seguir, punto número 12 del orden del día, y a tratar en una reunión de carácter extraordinario."

Las reuniones ordinarias de asamblea, si bien es cierto cumple la función descrita inicialmente en el extracto transcrito, en ningún momento la norma²⁶ prohíbe o determina que no se puedan decidir o mejor programar puntos de interés de la copropiedad que para el caso concreto, citado por el Demandante, corresponde a la situación general de la persona jurídica.

La norma lo que regla es que al menos una vez al año la asamblea se reúna para poder tomar esas decisiones básicas de funcionamiento de la persona jurídica, además que, en este tipo de reuniones, se debe agotar ese temario mínimo y básico, puede contener otros puntos e incluso se pueden proponer temas que no estén dentro del orden del día, por ello se tiene un punto de proposiciones y varios.

La regla general es que las reuniones sean ordinarias y la regla excepcional es que se reúnan extraordinariamente para tratar un tema específico imprevisto o urgente; en dichas reuniones, si existe la restricción de no tratar temas no previstos en la convocatoria²⁷.

2. Continúa la hipótesis de la demanda, argumentando que la reunión al ser no presencial, debió atemperarse a lo contenido en el artículo 42 de la Ley 675 de 2001 y en el ordinal 6 del acápite de los HECHOS hace todo un análisis sobre la aplicabilidad de la normativa vigente a la fecha de la asamblea.

Previo al inicio de la sesión de la Asamblea, se realizó el debate sobre la legalidad de la asamblea y la posición encontrada de las tesis frente a la aplicabilidad o no del decreto 398 de 2020 y la vigencia del decreto 579 de 2020, llegándose a la conclusión de que se tenía quorum deliberatorio, por encontrarse en el recinto y de forma física más del 51 % del coeficiente de copropiedad representado, cumpliendo con la exigencia estatutaria²⁸ para sesionar de forma presencial; al cuestionar a la Administradora del Centro Comercial Anarkos, sobre el Quorum presente, ella informa que se cuenta presencialmente con el 56,345% (representado en 24 personas) y virtualmente con el 21.937% (representado en 29 personas), para un total de 78,282% (un total de 53 personas).

Es decir, quedó claro que la Asamblea sesionó presencial y válidamente a la luz de la Ley 675 de 2001. Ahora bien, frente a la posibilidad de desarrollar virtualmente la asamblea y la aplicabilidad o no del decreto 398 de 2020, existen dos tesis encontradas, en las cuales algunos estudiosos del tema manifiesta que no se puede dar aplicación al decreto por ser una norma jerárquicamente inferior a la Ley 675 de 2001 y por haber sido emitida por el ministerio de Comercio Industria

²⁶ Artículo 39, Ley 675 de 2001

²⁷ Parágrafo 2, IBIDEM

²⁸ Artículo 32 de la Escritura Pública 2647 del 22 de diciembre de 2003, de la Notaría Primera del Circulo de Popayán.

y Turismo cuando la propiedad horizontal está siendo tutelada por el Ministerio de Vivienda. Esta discusión no solo se ha presentado al interior del Centro Comercial Anarkos, sino que ha sido objeto de inquietudes e interrogantes a nivel nacional, a tal punto que consultado el Gobierno nacional sobre el tema, deriva la consulta al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, quien en concepto del 28 de septiembre de 2020²⁹, dirime el conflicto manifestando que la aplicabilidad se da para todas las personas jurídicas, sin excepción

El decreto con fuerza de Ley³⁰, expedido por la Presidencia de la República en desarrollo de la emergencia económica, en su artículo 8, ordinal 1 menciona que se aplicara la ley 675 de 2001 y el decreto 1074 de 2015; este último fue adicionado por el decreto 398 de 2020, lo que nos permite dando aplicación a esta norma, en concordancia con el ordinal 2 IBIDEM, dar aplicación extensiva a la Propiedad horizontal, sobre todo teniendo en cuenta que la Emergencia Económica, Social y Ecológica, a la fecha aún sigue vigente³¹.

Ahora bien, debe tenerse en cuenta que la Ley 675 de 2001 hace remisión directa a la regulación y manejo normativo, por extensión y como fuente formal del derecho de propiedad horizontal, la constitución de 1991, el Código de Comercio y el Código Civil Colombiano, sin contar con una serie de normas que la complementan, como es el Código Nacional de Policía, la Ley de Piscinas, entre otras.

El Código del Comercio, fue modificado por la Ley 222 de 1995, respecto del Libro II, se expidió un nuevo régimen de procesos concursales y se dictaron otras disposiciones; El decreto 1074 de 2015, reglamentó el artículo 19 de la Ley 222/95, el cual regulaba las reuniones no presenciales y éste decreto, a su vez fue adicionado por el decreto 398 de 2020.

Así las cosas, debemos entender que la aplicabilidad del decreto 398 de 2020, no se hace por analogía, sino por remisión concreta de la norma especial, conocida como ley 675 de 2001, al consagrar que el Código de Comercio regula y complementa los temas no tratados en la norma especial.

3. Analicemos también que el demandado se contradice entre lo que demanda y lo que argumento en la asamblea, tal y como consta en el acta No. 22, página 4, párrafo final, cuando pide la palabra y manifiesta:

“quiero resaltar que en el salón, a pesar de que habían dicho que había un cupo para 50 personas, veo que la mayoría del salón está totalmente desocupado, las personas que están virtualmente si no asistieron fue porque no quisieron, pero tenemos cupo en el salón, para que no vaya a

²⁹ Concepto dirigido al Dr Guillermo Díaz, del 28 d septiembre de 2020, con asunto: Consulta Decreto 398 de 2020, Rad. Ext20-00037493, Presidencia de la República

³⁰ Decreto Ley 579 de 2020

³¹ Decreto Ley 1550 de 2020

ver de pronto alguna demanda o alguna reclamación por parte de los que están virtualmente, no porque no hubo cupo en el salón, sino porque simplemente ellos no quisieron asistir acá, gracias”(subrayado fuera de texto)

Como se puede apreciar, las condiciones estaban dadas para la presencialidad y es el mismo demandante el que anota que esta el espacio y condiciones para estar presente

4. El demandante argumenta que no se puede tomar la decisión del punto 12 respecto a la reconstrucción o reforzamiento de la estructura del edificio, pero a la luz del Decreto 398 de 2020, la asamblea que sesionó válidamente de forma presencial y virtual (es decir mixta), es totalmente válida y al contarse con más del 70% del coeficiente de copropiedad presente, tanto física como virtual, quienes deliberaron y decidieron válidamente, teniendo suficiente ilustración sobre el tema y sin encontrar reparo u objeción o salvamento de voto respecto a la decisión tomada, la misma es válida y conforme a derecho, teniendo en cuenta las condiciones espaciales que nos rodean aun en estos tiempos.

No existe un argumento válido, de peso y probado que invalide la decisión que la asamblea soberana tomó de sesionar y votar el punto 12 de la convocatoria de la Asamblea Ordinaria.

PRUEBAS

Solicito señor Juez tener como tales, las aportadas por la parte demandante y las que a continuación aporto:

1. Acta No. 22 de la Asamblea Ordinaria del pasado 11 de agosto de 2020, con todos sus anexos y documentos que hacen parte integral de ella.
2. Video del desarrollo de la Asamblea, en donde se puede apreciar la manifestación y ratificación de la asamblea como presencial y con el quorum suficiente para la deliberación de la misma.
3. Certificado de existencia y representación legal del Centro Comercial Anarkos, actualizado, donde se puede comprobar que la actual representación legal no corresponde a la aportada por el demandante, correspondiente al año 2004.
4. Documento, en el cual se puede verificar que el señor MIGUEL CASTILLO SANCHEZ, se desempeñó como administrador del Centro Comercial Anarkos y es conecedor de la normativa que rige la propiedad horizontal y la forma de certificar la existencia y representación legal.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Con el fin de ratificar lo aquí manifestado y argumentado y para que resuelva el cuestionario de preguntas que le haré en audiencia, solicito decretar, citar y hacer

Celular 300 671 6427

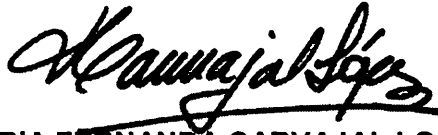
E-mail: fdacarvajallopez@hotmail.com

Popayán – Cauca

comparecer para que absuelva interrogatorio de parte al Señor MIGUEL CASTILLO SANCHEZ, el cual puede ser citado al correo miguelcastillosanchez@hotmail.com, correo suministrado por el apoderado en la presentación de la demanda.

Me suscribo a Usted, Señora Juez

Atentamente,



NUBIA FERNANDA CARVAJAL LOPEZ
C.C. # 34.556.739 de Popayán
T.P. # 84.913 del C.S.J.