

Señores:

**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

Dra. Liliana Corredor Martínez

E. S. D.

Referencia: Proceso impugnación de Actas  
Radicado: 2020-299.  
Tramite: Proceso verbal.  
Demandante: INVER 98 S.A.S  
Demandado: EDIFICIO PARQUE DEL CHICO 99 P.H.

Asunto: Presentación escrito de COADYUVANCIA al demandado.

**JUAN DAVID BAQUERO TORRES**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 1.020.767.375 de Bogotá D.C., Abogado titulado y en ejercicio con tarjeta profesional número 247.689 del Consejo Superior de la Judicatura, con domicilio en Bogotá D.C., actuando como APODERADO ESPECIAL, de las sociedades: **INVERSIONES ACERO GARCIA S.C.S**, sociedad comercial con domicilio en Bogotá D.C., identificada con NIT.830.099.454-7 y **ESPACIOS ESTRATEGICOS S.A.S** persona jurídica identificada con NIT. 900.528.719-9., todo lo cual consta en los poderes especiales otorgados y los certificados de existencia y representación legal de cada una de las sociedades indicadas, expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., y cuyas copias de anexan, respetuosamente dentro de la oportunidad y término previsto en el artículo 71 del Código General del Proceso, presento ante este despacho escrito de solicitud de **COADYUVANCIA** al demandado (Edificio Parque del Chico 99 P.H), dentro del proceso verbal de la referencia con radicado 2020-299 en los siguientes términos:

**I. OPORTUNIDAD**

Teniendo en cuenta que el edificio PARQUE DEL CHICO 99 P.H., fue notificado por aviso por el demandante - en los términos del artículo 292 del Código General del Proceso- el 12 de enero de 2021, del auto admisorio de la demanda proferido por este despacho el 18 de noviembre de 2020 sobre el proceso de impugnación de actas con radicado 2020 -299 interpuesto por INVER 98 S.A.S., y considerando que no se ha dictado sentencia de única o segunda instancia, presentamos, allego el presente escrito conforme lo establecido en el artículo 71 del Código General del Proceso.

## II. APLICABILIDAD DE LA COADYUVANCIA.

Solicito a este despacho se me conceda dentro del proceso de la referencia la calidad de COADYUVANCIA del demandado, - el edificio PARQUE DEL CHICO 99 P.H - en el proceso de impugnación de acta con el radicado 2020 -299., en atención a las siguientes consideraciones:

**2.1.** Que mis poderdantes, las sociedades ESPACIOS ESTRATEGICOS SAS e INVERSIONES ACERO GARCIA S.C.S, son propietarias en común y proindiviso de las oficinas 407 A, 501 A, 601 A Y 701 A, que hacen parte del edificio PARQUE DEL CHICO 99 P.H., localizado en la Calle 99 No. 9A-45 de Bogotá D.C.

**2.2.** Que, dentro de las pretensiones y fundamentos de derecho de la demanda del proceso de la referencia, el demandante busca desconocer el derecho de representación que tienen mis poderdantes respecto el derecho que por coeficiente les corresponde a las unidades inmobiliarias - oficinas 407 A, 501 A, 601 A Y 701 A -, dentro de la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del EDIFICIO PARQUE DEL CHICO 99 P.H., realizada el 18 de agosto de 2020.

**2.3.** Que desconocer el derecho de participación de cualquiera de mis poderdantes, como propietarias de los inmuebles aquí indicados, conforme lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal del edificio y la ley 675 de 2001, desconoce en las sociedades ESPACIOS ESTRATEGICOS SAS e INVERSIONES ACERO GARCIA S.C.S., los principios orientadores de la propiedad horizontal de convivencia pacífica, solidaridad social y libre iniciativa empresarial-

**2.4.** Que en consideración a lo establecido en el artículo 71 del Código General del el cual establece que:

*"Quien tenga con una de las partes determinada relación sustancial a la cual no se extiendan los efectos jurídicos de la sentencia, **pero que pueda afectarse si dicha parte es vencida, podrá intervenir en el proceso como coadyuvante de ella, mientras no se haya dictado sentencia de única o de segunda instancia...**"*

Solicito a su despacho aceptar la coadyuvancia al demandado presentada por el presente escrito, teniendo en cuenta que en caso de ser vencido en el proceso el EDIFICIO PARQUE DEL CHICO 99 P.H., en calidad del demandado, dicha providencia desconocería paralelamente mi derecho de participación como pilares fundamentales de la propiedad horizontal, y de igual como copropietario en la proporción correspondiente, tendría que asumir los gastos y costos del proceso.

**III. HECHOS.**

Procedo a dar contestación a los hechos de la demanda, para que sean considerados por este despacho dentro del proceso de la referencia así:

**AL HECHO PRIMERO.** ES CIERTO.

**AL HECHO SEGUNDO.** ES PARCIALMENTE CIERTO. Teniendo en cuenta que la constitución de propiedad horizontal del edificio PARQUE DEL CHICO 99 P.H., se hizo a través de la escritura pública número 8861 del 25 de septiembre de 2008 de la Notaria 76 de Bogotá D.C., la cual fue reformada posteriormente mediante la escritura pública número 1022 del 15 de febrero de 2018 de la Notaria 38 de Bogotá D.C.

**AL HECHO TERCERO.** NO ME CONSTA. Sobre la titularidad del derecho de dominio y propiedad de la oficina 601 B torre 2 del edificio PARQUE DEL CHICO 99 P.H., me remito a la tradición inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble señalado.

**AL HECHO CUARTO.** ES CIERTO.

**AL HECHO QUINTO.** ES PARCIALMENTE CIERTO. Es verdad que el 18 de agosto de 2020, se llevó a cabo de forma virtual la Asamblea Ordinaria de copropiedad del edificio PARQUE DEL CHICO 99 P.H., sin embargo, es un hecho y no un supuesto como lo busca hacer creer el demandante, que el quorum con el que dio inicio la reunión fue de 92.65% como consta en el acta de asamblea No. 16 y en la certificación de la empresa THE SOFTWARE SERVICE, quien presto el servicio técnico y de asistencia en la reunión virtual.

**AL HECHO SEXTO.** ES CIERTO

**AL HECHO SEPTIMO.** ES PARCIALMENTE CIERTO. Tal como lo podrá ratificar el representante legal de la sociedad Inversiones Acero García S. en C. S y el representante o administrador del Edificio Parque del Chico 99, a lo largo de la existencia de la propiedad horizontal, la sociedad Espacios Estratégicos S.A.S ha sido la comunera que ha representado los derechos de las oficinas 407A en la Asamblea General de Copropietarios y en los Consejos de Administración de la copropiedad, del cual actualmente hace parte.

Inclusive podrá ratificarse con la versión de la representante legal de Inversiones Acero García S. en C. S y con las pruebas aportadas, que el día 18 de agosto de 2020 vía telefónica un representante de Espacios Estratégicos S.A.S., le contactó para que consintieran la participación de Espacios Estratégicos S.A.S de los bienes privados que tienen en propiedad compartida en la Asamblea Ordinaria que de forma virtual se realizó ese mismo día.

Prueba de lo anterior, es que esta sociedad Inversiones Acero García S. en C. S no hizo uso dentro de los 2 meses siguientes de su derecho a impugnar el acta de asamblea del 18 de agosto de 2020, y hoy acude al presente proceso en calidad de coadyuvante, ratificando su consentimiento en haber sido representado por Espacios Estratégicos S.A.S como representante de la comunidad.

Aunado a lo anterior, es de manifestar que El demandante, a hecho parte del Consejo de Administración de las vigencias pasadas, así como ha sido participe de todas las Asambleas de copropietarios del Edificio Parque del Chico 99 P.H., por lo que es de su conocimiento que la sociedad Espacios Estratégicos S.A.S a lo largo de la vida de la propiedad horizontal, ha sido la sociedad que ha representado los inmuebles oficinas 407A- 501A- 601A y 701-A, hecho que es de conocimiento pleno de todos los órganos y copropietarios del edificio.

Lo anterior, no sin antes anotar que, para efectos de representación de voz y voto en propiedad horizontal, en la asamblea se tiene en cuenta el porcentaje de participación de la unidad privada inmobiliaria por cuanto, deberá estar siempre representada por uno de los propietarios o uno de sus delegados. (Artículo 65 del Reglamento de propiedad Horizontal).

**AL HECHO OCTAVO. ES CIERTO.**

**AL HECHO NOVENO. ES PARCIALMENTE CIERTO.** Tal como lo podrá ratificar el representante legal de la sociedad Inversiones Acero García S. en C. S y el representante o administrador del Edificio Parque del Chico 99, a lo largo de la existencia de la propiedad horizontal, la sociedad Espacios Estratégicos S.A.S ha sido la comunera que ha representado los derechos de las oficinas 501A en la Asamblea General de Copropietarios y en los Consejos de Administración de la copropiedad, del cual actualmente hace parte.

Inclusive podrá ratificarse con la versión de la representante legal de Inversiones Acero García S. en C. S y con las pruebas aportadas, que el día 18 de agosto de 2020 vía telefónica un representante de Espacios Estratégicos S.A.S., le contactó para que consintieran la participación de Espacios Estratégicos S.A.S de los bienes privados que tienen en propiedad compartida en la Asamblea Ordinaria que de forma virtual se realizó ese mismo día.

Prueba de lo anterior, es que esta sociedad Inversiones Acero García S. en C. S no hizo uso dentro de los 2 meses siguientes de su derecho a impugnar el acta de asamblea del 18 de agosto de 2020, y hoy acude al presente proceso en calidad de coadyuvante, ratificando su consentimiento en haber sido representado por Espacios Estratégicos S.A.S como representante de la comunidad.

Aunado a lo anterior, es de manifestar que El demandante, a hecho parte del Consejo de Administración de las vigencias pasadas, así como ha sido participe de todas las Asambleas de copropietarios del Edificio Parque del Chico 99 P.H., por lo que es de su conocimiento que la sociedad Espacios Estratégicos S.A.S a lo largo de la vida de la propiedad horizontal, ha sido la sociedad que ha representado los inmuebles oficinas 407A- 501A- 601A y 701-A, hecho que es de conocimiento pleno de todos los órganos y copropietarios del edificio.

Lo anterior, no sin antes anotar que, para efectos de representación de voz y voto en propiedad horizontal, en la asamblea se tiene en cuenta el porcentaje de participación de la unidad privada inmobiliaria por cuanto, deberá estar siempre representada por uno de los propietarios o uno de sus delegados. (Artículo 65 del Reglamento de propiedad Horizontal).

**AL HECHO DÉCIMO. ES CIERTO.**

**AL HECHO DÉCIMO PRIMERO. ES PARCIALMENTE CIERTO.** Tal como lo podrá ratificar el representante legal de la sociedad Inversiones Acero García S. en C. S y el representante o administrador del Edificio Parque del Chico 99, a lo largo de la existencia de la propiedad horizontal, la sociedad Espacios Estratégicos S.A.S ha sido la comunera que ha representado los derechos de las oficinas 601A en la Asamblea General de Copropietarios y en los Consejos de Administración de la copropiedad, del cual actualmente hace parte.

Inclusive podrá ratificarse con la versión de la representante legal de Inversiones Acero García S. en C. S y con las pruebas aportadas, que el día 18 de agosto de 2020 vía telefónica un representante de Espacios Estratégicos S.A.S., le contactó para que consintieran la participación de Espacios Estratégicos S.A.S de los bienes privados que tienen en propiedad compartida en la Asamblea Ordinaria que de forma virtual se realizó ese mismo día.

Prueba de lo anterior, es que esta sociedad Inversiones Acero García S. en C. S no hizo uso dentro de los 2 meses siguientes de su derecho a impugnar el acta de asamblea del 18 de agosto de 2020, y hoy acude al presente proceso en calidad de coadyuvante, ratificando su consentimiento en haber sido representado por Espacios Estratégicos S.A.S como representante de la comunidad.

Aunado a lo anterior, es de manifestar que El demandante, a hecho parte del Consejo de Administración de las vigencias pasadas, así como ha sido participe de todas las Asambleas de copropietarios del Edificio Parque del Chico 99 P.H., por lo que es de su conocimiento que la sociedad Espacios Estratégicos S.A.S a lo largo de la vida de la propiedad horizontal, ha sido la sociedad que ha representado los inmuebles oficinas

407A- 501A- 601A y 701-A, hecho que es de conocimiento pleno de todos los órganos y copropietarios del edificio.

Lo anterior, no sin antes anotar que, para efectos de representación de voz y voto en propiedad horizontal, en la asamblea se tiene en cuenta el porcentaje de participación de la unidad privada inmobiliaria por cuanto, deberá estar siempre representada por uno de los propietarios o uno de sus delegados. ( Artículo 65 del Reglamento de propiedad Horizontal).

**AL HECHO DECIMO SEGUNO.** ES CIERTO.

**AL HECHO DECIMO TERCERO.** ES PARCIALMENTE CIERTO. Tal como lo podrá ratificar el representante legal de la sociedad Inversiones Acero García S. en C. S y el representante o administrador del Edificio Parque del Chico 99, a lo largo de la existencia de la propiedad horizontal, la sociedad Espacios Estratégicos S.A.S ha sido la comunera que ha representado los derechos de las oficinas 701-A en la Asamblea General de Copropietarios y en los Consejos de Administración de la copropiedad, del cual actualmente hace parte.

Inclusive podrá ratificarse con la versión de la representante legal de Inversiones Acero García S. en C. S y con las pruebas aportadas, que el día 18 de agosto de 2020 vía telefónica un representante de Espacios Estratégicos S.A.S., le contactó para que consintieran la participación de Espacios Estratégicos S.A.S de los bienes privados que tienen en propiedad compartida en la Asamblea Ordinaria que de forma virtual se realizó ese mismo día.

Prueba de lo anterior, es que esta sociedad Inversiones Acero García S. en C. S no hizo uso dentro de los 2 meses siguientes de su derecho a impugnar el acta de asamblea del 18 de agosto de 2020, y hoy acude al presente proceso en calidad de coadyuvante, ratificando su consentimiento en haber sido representado por Espacios Estratégicos S.A.S como representante de la comunidad.

Aunado a lo anterior, es de manifestar que El demandante, a hecho parte del Consejo de Administración de las vigencias pasadas, así como ha sido participe de todas las Asambleas de copropietarios del Edificio Parque del Chico 99 P.H., por lo que es de su conocimiento que la sociedad Espacios Estratégicos S.A.S a lo largo de la vida de la propiedad horizontal, ha sido la sociedad que ha representado los inmuebles oficinas 407A- 501A- 601A y 701-A, hecho que es de conocimiento pleno de todos los órganos y copropietarios del edificio.

Lo anterior, no sin antes anotar que, para efectos de representación de voz y voto en propiedad horizontal, en la asamblea se tiene en cuenta el porcentaje de participación de la unidad privada inmobiliaria por cuanto, deberá estar siempre

representada por uno de los propietarios o uno de sus delegados. (Artículo 65 del Reglamento de propiedad Horizontal).

**AL HECHO DÉCIMO CUARTO.** ES CIERTO.

**AL HECHO DÉCIMO QUINTO.** NO ES CIERTO. Según lo establecido en artículo 37 de la ley 675 de 2001, *"el voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de propiedad del respectivo bien privado"*. Quiere decir que la representación en la asamblea no está determinada por la cantidad de propietarios, si no, por la cantidad de unidades inmobiliarias privadas que comparten bienes comunes y que su participación está determinada claramente por un coeficiente de participación particular e indivisible.

Quiere decir que dos o más propietarios de un mismo inmueble, no pueden ejercer concomitantemente el derecho de representación, voz y voto de un inmueble con un único coeficiente en la asamblea o ante cualquier órgano de administración.

En ese sentido, el reglamento de propiedad horizontal en su artículo 65, ha definido unas reglas específicas para la representación de un inmueble en el que su titularidad se encuentra en comunidad de varios propietarios así:

*...**"Parágrafo Segundo:** Si una unidad privada perteneciere en comunidad a varias personas o el dominio del mismo del mismo estuviere desmembrado en cualquier forma, los interesados deberán designar una sola persona que los represente en el ejercicio de sus derechos, bien sea ante la Asamblea, el Administrador o las autoridades, según sea el caso. A falta de acuerdo, el juez designará el representante de tales propietarios a petición de cualquiera de ellos" ...*

Situación que no esta alejada de la realidad, pues el derecho de voz y voto en la pasada Asamblea ordinaria de copropietarios realizada el 18 de agosto de 2020, fue ejercido por ESPACIOS ESTRATEGICOS S.A.S., en representación del porcentaje de coeficiente correspondiente a las unidades inmobiliarias de las que es propietario junto con Inversiones Acero García S. en C. S.

Prueba de lo anterior, es que la sociedad Inversiones Acero García S. en C. S no hizo uso dentro de los 2 meses siguientes de su derecho a impugnar el acta de asamblea del 18 de agosto de 2020, y hoy acude al presente proceso en calidad de coadyuvante, ratificando su consentimiento en haber sido representado por Espacios Estratégicos S.A.S como representante de la comunidad., como lo ha hecho desde hace más de 2 años, lo que cual es de conocimiento de la administración de le edificio, la revisoría fiscal, el consejo de administración de las vigencias actuales y pasadas.

**AL HECHO DÉCIMO SEXTO.** NO ES CIERTO. Toda vez que lo que establece el artículo 65 del Reglamento de propiedad horizontal, es que, **una unidad privada no puede tener más de un representante, no obstante, no prohíbe el reglamento o la ley que la sociedad pueda delegar en diferentes terceros la representación en la asamblea** de unidades inmobiliarias sustancialmente diferentes, las cuales en todo caso representan un coeficiente de participación y su derecho recae directamente sobre el bien privado.

Si se tomara la interpretación dada en la demanda, estaría en contravía de lo previsto en el art. 37 de la ley 675 de 2001, que establece el derecho de representación de cada unidad privada:

**"ARTÍCULO 37. Integración y alcance de sus decisiones. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.**

*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".*

**AL HECHO DECIMO SEPTIMO.** NO ES CIERTO. El demandante de forma equivocada y sin competencia para ello, desconoce el quorum indicado en el Acta de asamblea Número 16 del 18 de agosto de 2020, que además fue determinado por un equipo técnico especializado y contratado para el efecto, la empresa THE SOFTWARE SERVICE, y certificado por el representante legal del edificio y el revisor fiscal.

A sí mismo, desconoce el derecho de participación de cualquiera de mis poderdantes, como propietarias de los inmuebles aquí indicados, conforme lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal del edificio y la ley 675 de 2001, faltando a los principios orientadores de la propiedad horizontal de convivencia pacífica, solidaridad social y libre iniciativa empresarial-

En ese sentido, y teniendo en cuenta que no ha sido decretado por una autoridad competente la validez de coeficiente y participación de la asamblea del 18 de agosto de 2020, para ese momento el quorum válido corresponde al certificado en los documentos idóneos y veraces que en ese momento equivale al 92,65%.

**AL HECHO DECIMO OCTAVO.** NO ME CONSTA. Teniendo en cuenta que el demandante no aportó el poder otorgado al señor Jaime Silva para representación de las unidades inmobiliarias indicadas por el demandante en la asamblea ordinaria del 18 de agosto de 2020. De otro lado, y en relación al porcentaje de coeficiente de

participación porcentual me atengo a lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal del edificio.

**AL HECHO DECIMO NOVENO.** NO ME CONSTA. Teniendo en cuenta que el demandante no aportó el poder otorgado a la señora María Jimena Angarita para representación de las unidades inmobiliarias indicadas por el demandante en la asamblea ordinaria del 18 de agosto de 2020. De otro lado, y en relación al porcentaje de coeficiente de participación porcentual me atengo a lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal del edificio.

**AL HECHO VIGESIMO.** NO ES CIERTO. Dado que como se expresó anteriormente el demandante no tiene facultades para desconocer o aprobar el porcentaje de participación en la asamblea, cuando el mismo ha sido certificado por una empresa y un sistema técnico inequívoco.

De otra parte, y en consideración a que el representante del demandante, en la asamblea realizada el 18 de agosto de 2020, se retiró de forma voluntaria de la Asamblea de copropietarios, con conocimiento de que, al dejar la reunión, no podía participar de las decisiones que la asamblea tomaría más adelante conforme el orden del día aprobado, deja ver con su ausencia la falta de interés en participar en la toma de decisiones que eran claramente determinantes tomar por la copropiedad para la vigencia 2020.

En ese sentido, constituye un acto contrario a la buena fe, al principio de economía procesal, y un claro abuso del derecho el que el demandante pretenda desvirtuar las decisiones tomadas por la asamblea, cuando en la misma, tuvo la oportunidad de participar con su coeficiente; no obstante, contrario a un actuar de buena fe, decidió malintencionadamente salir de la asamblea y posteriormente deslegitimar la participación de quienes permanecieron en ella.

**AL HECHO VIGESIMO PRIMERO.** NO ES CIERTO. El demandante de forma equivocada y sin competencia para ello, desconoce el quorum indicado en el Acta de asamblea Número 16 del 18 de agosto de 2020, que además fue determinado por un equipo técnico especializado y contratado para el efecto, la empresa THE SOFTWARE SERVICE, y certificado por el representante legal del edificio y el revisor fiscal en fecha.

**AL HECHO VIGESIMO SEGUNDO NO ES CIERTO.** Como se ha reiterado anteriormente El demandante de forma equivocada y sin competencia para ello, desconoce el quorum indicado en el Acta de asamblea Número 16 del 18 de agosto de 2020, que además fue determinado por un equipo técnico especializado y contratado para el efecto, la empresa THE SOFTWARE SERVICE, y certificado por el representante legal del edificio y el revisor fiscal en fecha.

77

**AL HECHO VIGESIMO TERCERO. NO ES CIERTO EL demandante.** De forma equivocada y sin competencia para ello, desconoce el quorum indicado en el Acta de asamblea Número 16 del 18 de agosto de 2020, que además fue determinado por un equipo técnico especializado y contratado para el efecto, la empresa THE SOFTWARE SERVICE, y certificado por el representante legal del edificio y el revisor fiscal en fecha.

**AL HECHO VIGESIMO CUARTO. NO ES CIERTO. El demandante** de forma equivocada y sin competencia para ello, desconoce el quorum indicado en el Acta de asamblea Número 16 del 18 de agosto de 2020, que además fue determinado por un equipo técnico especializado y contratado para el efecto, la empresa THE SOFTWARE SERVICE, y certificado por el representante legal del edificio y el revisor fiscal en fecha.

**AL HECHO VIGESIMO QUINTO. NO ES CIERTO.** El demandante no indica que decisiones fueron tomadas según su criterio fuera del orden del día, pues como podrá evidenciarlo este despacho, en el acta de asamblea del 18 de agosto de 2020 y en los audios aportados de la reunión virtual, se dio cumplimiento cabal al orden del día aprobado por unanimidad de la asamblea con un coeficiente del 92.65%.

#### IV. PETICIONES.

1. Solicito señor juez aceptar de plano la coadyuvancia presentada al Edificio Parque El Chico 99 P.H.
2. Solicito señor juez desestimar la totalidad de las pretensiones de la demanda y en su lugar acoger las excepciones del presente escrito de coadyuvancia y las de la contestación de la demanda que presentare el apoderado de la copropiedad.
3. Condenar en costas y agencias en derecho a la parte demandante

#### V. EXCEPCIONES DE MÉRITO PARA LA COADYUVANCIA.

##### **5.1. INDEBIDA INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS DE REPRESENTACIÓN DE LA PROPIEDAD COMÚN Y PROINDIVISA EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**

La demanda se fundamenta en el presunto incumplimiento de lo dispuesto en el art. 65 del reglamento de propiedad horizontal, al no comparecer la sociedad Inversiones Acero García S. en C. S como otorgante del poder conferido a los apoderados de las oficinas 407A, 501A, 601A y 701A. Lo anterior, basado en una interpretación errónea,

imprecisa y desprovista de la real interpretación de las normas de propiedad horizontal y la propiedad común y proindivisa, teniendo en cuenta lo siguiente:

En primera instancia, este despacho debe tener en cuenta que el régimen de propiedad horizontal está guiado por las disposiciones establecidas en la ley 675 de 2001, donde dicho ordenamiento jurídico claramente establece la integración de cada uno de los bienes privados, al derecho común que este goza por pertenecer a la propiedad horizontal, derecho que se cuantifica en un coeficiente de propiedad horizontal, **el cual es único e indivisible por cada uno de los bienes privados**, conforme a las siguientes disposiciones:

**“ARTÍCULO 25. Obligatoriedad y efectos.** *Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:*

1. *La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.*

**2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios.**

**ARTÍCULO 37. Integración y alcance de sus decisiones.** **La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados,** *reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.*

*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**”.*

De acuerdo a lo anterior, el régimen de propiedad horizontal es claro en que cada unidad inmobiliaria o bien privado tiene un único coeficiente, que no se permite fraccionar o dividir a la hora de participar en la copropiedad o de contribuir en las expensas comunes, sin importar el número de propietarios que se encuentre en el dominio del bien privado.

Es decir que a la asamblea debe acudir un único representante por cada unidad privada, que represente sus derechos, por cuanto el coeficiente de copropiedad no es posible fraccionarlo a la hora de votar o tomar decisiones.

Atendiendo a lo anterior, el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Parque del Chico 99 P.H., en su art. 65 claramente reglamenta este espíritu de la norma de

propiedad horizontal que imposibilita fraccionar el coeficiente, estableciendo las siguientes reglas de indivisibilidad de la participación en la copropiedad:

• **Art. 65 Reglamento de Propiedad Horizontal:**

**Regla 1:** La Asamblea General la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes, reunidos con el quórum y las condiciones previstas el presente Reglamento.

**Regla 2:** Todos los propietarios de bienes privados que integran la copropiedad tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella.

**Regla 3:** Cada propietario, sea persona natural o jurídica no puede designar más de una sola persona representante o apoderada para que concurra a la Asamblea, cualquiera que sea el número de bienes de dominio particular que tenga la copropiedad.

**Regla 4:** Si una unidad privada perteneciere en comunidad a varias personas o el dominio del mismo estuviere desmembrado en cualquier forma, los interesados deberán designar una sola persona que los represente en el ejercicio de sus derechos, bien sea ante la Asamblea, el Administrador o las autoridades, según sea el caso.

**Regla 5:** El representante o apoderado de un propietario, sea esta persona natural o jurídica, no puede en las reuniones de la Asamblea fraccionar el voto de su representado o poderdante. Cuando una persona fuere representada de dos o más propietarios, esta persona puede votar, en cada caso, siguiendo por separado las instrucciones de cada representado o poderdante, pero sin fraccionar el voto correspondiente a cada uno de ellos.

Así las cosas, el mismo reglamento de propiedad horizontal, es claro en establecer que, en caso de una propiedad común y pro-indivisa, sus comuneros también deben designar a un representante pues es claro que no es posible fraccionar la participación del bien privado en la asamblea, por lo que en la Asamblea del 18 de agosto de 2020 solamente podía asistir un representante o apoderado de todos o alguno de los comuneros.

Si bien es cierto, los inmuebles oficinas 407A- 501A- 601A y 701-A cuentan con dos propietarios, lo que a efectos de los artículos 2322 y 2323 del código civil, constituyen un cuasicontrato de comunidad; para efectos del régimen de propiedad horizontal no se puede aplicar la regla de que cada comunero represente su participación en la comunidad, teniendo en cuenta que no es posible fraccionar el coeficiente de copropiedad, por lo que negarle la participación a uno de los comuneros como en la presente demanda se pretende, sería negarle y vulnerarle su derecho a la participación en la copropiedad, conforme a las normas de propiedad horizontal arriba indicadas.

Así, al verificarse las normas de la propiedad horizontal, es claro que cada comunero no puede representar una parte del coeficiente de la unidad privada, por lo que

deben estar de acuerdo en designar como representante o apoderar a alguien o en su defecto uno de los comuneros podrá actuar en representación de la comunidad con o sin poder como cuando un agente oficioso realiza su gestión.

A partir de lo anterior, es claro que la facultad que a los apoderados otorgara Espacios Estratégicos o Inversiones Acero García, bastaba para representar a la unidad privada, teniendo en cuenta que, si no existía acuerdo, cada una de las sociedades comuneras no podía asistir en representación de su porcentaje de participación en la comunidad, teniendo en cuenta que las normas de propiedad horizontal son claras en la imposibilidad de fraccionar el voto y el coeficiente de participación.

Aunado a lo anterior, como se viene exponiendo en la respuesta a los hechos de la demanda, la sociedad Espacios Estratégicos y la sociedad Inversiones Acero García S. en C. S., tienen una relación comercial de años, en los que la sociedad Espacios Estratégicos administra inmobiliariamente los inmuebles y los representa, hecho que se ratifica con las pruebas aportadas en el presente documento, la ausencia de impugnación del acta de asamblea por parte de Inversiones Acero García S. en C. S. y la representación aparente de la que hablaremos en la excepción siguiente.

En consideración a lo anterior, es claro que lo mencionado en la demanda deviene caprichoso y sin fundamento, tendiente a vulnerarle a las sociedades que represento su derecho a la participación en la Asamblea, por cuanto se pregunta: ¿Qué sucedería en el evento en que uno de los dos comuneros se imposibilite por fuerza mayor para otorgar un poder, se le negaría al otro comunero su participación en asamblea por no poder representar su porcentaje de participación? La respuesta legal, sería que no, teniendo en cuenta que lo que el comunero asistente representa es un coeficiente en su integridad, sin divisiones de ningún tipo, de acuerdo con las normas citadas.

Con base en lo anterior, solicito a su despacho tener en cuenta la excepción expuesta, y desestime las pretensiones de la demanda.

## **5.2. REPRESENTACIÓN APARENTE Y RATIFICACIÓN DEL APODERAMIENTO.**

Tal como lo podrá ratificar el representante legal de la sociedad Inversiones Acero García S. en C. S. y el representante o administrador del Edificio Parque del Chico 99, a lo largo de la existencia de la propiedad horizontal, la sociedad Espacios Estratégicos S.A.S ha sido la comunera que ha representado los derechos de las oficinas 407A- 501A- 601A y 701-A en la Asamblea General de Copropietarios y en los Consejos de Administración de la copropiedad, del cual actualmente hace parte.

Inclusive podrá ratificarse con la versión de la representante legal de Inversiones Acero García S. en C. S y con las pruebas aportadas, que el día 18 de agosto de 2020 vía telefónica un representante de Espacios Estratégicos S.A.S., le contactó para que consintieran la participación de Espacios Estratégicos S.A.S de los bienes privados que tienen en propiedad compartida, en la Asamblea Ordinaria que de forma virtual se realizó ese mismo día.

Prueba de lo anterior, es que esta sociedad Inversiones Acero García S. en C. S no hizo uso dentro de los 2 meses siguientes de su derecho a impugnar el acta de asamblea del 18 de agosto de 2020, y hoy acude al presente proceso en calidad de coadyuvante, ratificando su consentimiento en haber sido representado por Espacios Estratégicos S.A.S como representante de la comunidad.

Aunado a lo anterior, es de manifestar que El demandante, a hecho parte del Consejo de Administración de las vigencias pasadas, así como no ha sido participe de todas las Asambleas de copropietarios del Edificio Parque del Chico 99 P.H., por lo que es de su conocimiento que la sociedad Espacios Estratégicos S.A.S a lo largo de la vida de la propiedad horizontal, ha sido la sociedad que ha representado los inmuebles oficinas 407A- 501A- 601A y 701-A, hecho que es de conocimiento pleno de todos los órganos y copropietarios del edificio.

En concordancia de lo anterior, el ordenamiento jurídico colombiano, acoge aquellas representaciones por las que una persona sin consentimiento expreso del representado, pero sí por los actos inequívocos de este, le representa en la gestión de un acto o negocio jurídico, con plena validez jurídica.

Así, el código civil consagra la agencia oficiosa:

**"ARTICULO 2304. DEFINICIÓN DE AGENCIA OFICIOSA.** *La agencia oficiosa o gestión de negocios ajenos, llamada comúnmente gestión de negocios, es un cuasicontrato por el cual el que administra sin mandato los bienes de alguna persona, se obliga para con ésta, y la obliga en ciertos casos.*

**ARTICULO 2305. OBLIGACIONES DEL AGENTE OFICIOSO.** *Las obligaciones del agente oficioso o gerente son las mismas que las del mandatario.*

**ARTICULO 2306. RESPONSABILIDAD DEL AGENTE OFICIOSO.** *Debe, en consecuencia, emplear en la gestión los cuidados de un buen padre de familia; pero su responsabilidad podrá ser mayor o menor en razón de las circunstancias que le hayan determinado a la gestión. (...)"*

Por su parte, el código de comercio consagra la representación aparente y sin poder, dándole plenos efectos jurídicos a las gestiones:

**“ARTÍCULO 841. REPRESENTACIÓN SIN PODER.** El que contrate a nombre de otro sin poder o excediendo el límite de éste, será responsable al tercero de buena fe exenta de culpa de la prestación prometida o de su valor cuando no sea posible su cumplimiento, y de los demás perjuicios que a dicho tercero o al representado se deriven por tal causa.

**ARTÍCULO 842. REPRESENTACIÓN APARENTE.** Quién dé motivo a que se crea, conforme a las costumbres comerciales o por su culpa, que una persona está facultada para celebrar un negocio jurídico, quedará obligado en los términos pactados ante terceros de buena fe exenta de culpa.

**ARTÍCULO 844. RATIFICACIÓN.** La ratificación del interesado, si se hace con las mismas formalidades que la ley exige para el negocio jurídico ratificado, tendrá efecto retroactivo, salvo en cuanto lesione derechos de terceros”.

A partir de lo anterior es claro que el ordenamiento jurídico avala formas tacitas de representación, cuando la gestión se hace en beneficio del representado, y en este caso es claro que se hace en cumplimiento de las normas de propiedad horizontal que exigen un solo representante o delegado de los comuneros, de acuerdo con el art. 65 del reglamento de propiedad horizontal del Edificio Parque del Chico 99 P.H.

**5.3. ABUSO DEL DERECHO Y LA TEORÍA DE LOS ACTOS PROPIOS.**

La presente demanda se fundamenta en el claro abuso del derecho de participación en la copropiedad de la sociedad INVER 98 S.A.S., teniendo en cuenta que tal como se narra en los hechos de la demanda y en el audio de la audiencia que adjuntamos al presente escrito, dicha sociedad que representa un coeficiente importante de la copropiedad, sin ningún fundamento y por mero capricho decidió abandonar la asamblea con la intención clara de dejarla sin quorum para deliberar, y por cuanto no lograron la suspensión de la asamblea, deciden ahora impugnar sus decisiones con argumentos sin fundamento legal y desprovistos del derecho de los copropietarios a participar en las decisiones de la copropiedad.

Así, recordemos que el ordenamiento jurídico colombiano sanciona a las personas que abusan de sus derechos y lo consagra en el código de comercio así:

**“ARTÍCULO 830. ABUSO DEL DERECHO-INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS.** El que abuse de sus derechos estará obligado a indemnizar los perjuicios que cause”.

De acuerdo con lo anterior, el ordenamiento jurídico colombiano partiendo del postulado de la buena fe, también ha reiterado el principio o teoría de los actos propios o *“La regla venire contra factum proprium nulla conceditur”*, mediante la cual, quien fundamente su postura invocando hechos que contraríen sus propias

afirmaciones o asuma una actitud que lo coloque en oposición con su conducta anterior, no será teniendo en cuenta.

Así las cosas, la actitud de INVER 98 S.A.S., contraviene el postulado de la buena fe, y re-afirma su abuso del derecho, pues de haber querido la participación transparente de la Asamblea general de copropietarios, debió haber permanecido en ella, para que se tomaran las decisiones propias de las mayorías la copropiedad; por el contrario, tomo una actitud contraria a derecho, desgastando el aparato judicial y abusando del derecho de acción de impugnación del acta de asamblea.

En atención a lo anterior, solicito a su despacho no amparar las pretensiones de la demanda, las cuales vienen contrarias a la buena fe y en un claro deseo de abusar de sus derechos.

## VI. PRUEBAS.

Solicito a su despacho amablemente decretar y practicar los siguientes medios probatorios:

### 1. DOCUMENTALES:

1.1. Acta de asamblea del 18 de agosto de 2020, aportada en el escrito de demanda y que se encuentra en el acápite de anexos de la demanda del folio 50 al 92.

1.2. Copia Certificación sin fecha del quorum y decisiones de la asamblea del 18 de agosto de 2020, expedida por la Administración de la copropiedad.

1.3. Audio de la asamblea del 18 de agosto de 2020. En el siguiente link: [https://netorgft5814713-my.sharepoint.com/:u:/g/personal/administracion\\_tss\\_net\\_co/ESICu9luNlpBkxoVEMVZsa4Bom0d1n2My\\_sfLfkyHZZ2Cg?e=hxKepJ](https://netorgft5814713-my.sharepoint.com/:u:/g/personal/administracion_tss_net_co/ESICu9luNlpBkxoVEMVZsa4Bom0d1n2My_sfLfkyHZZ2Cg?e=hxKepJ)

1.4. Audio Patricia Méndez representante de Espacios Estratégicos solicita previo a la asamblea llamar a representante de Inversiones Acero García S. en C. S para consentir la participación en la asamblea.

1.5. Copia de Imagen de whatsapp de Patricia Méndez donde se envía el audio del numeral anterior.

1.6. Certificado de existencia y representación legal de Espacios Estratégicos S.A.S, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.

1.7. Certificado de existencia y representación legal de Inversiones Acero Garcia S. en C. S, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.

84

## 2. TESTIMONIALES:

2.1. Recepcione el testimonio de la señorita **Alessia María Davo Betancourt**, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.016.059.010 de Bogotá, para que en su calidad de participe de la asamblea del 18 de agosto de 2020, responda a las preguntas que en audiencia le formularé, relacionadas con el desarrollo de la asamblea y con la participación de las sociedades Espacios Estratégicos S.A.S e Inversiones Acero García S. en C. S.

2.2. Recepcione el testimonio del representante legal de **Inversiones Acero García S.en C. S.**, identificada con Nit. 830.099.454 – 7, para que en su calidad de propietario del Edificio Parque El Chico 99 P.H., responda a las preguntas que en audiencia le formularé relacionadas con el consentimiento y ratificación para que la sociedad Espacios Estratégicos S.A.S participe en Asamblea del 18 de agosto de 2020.

2.3. Recepcione el testimonio del representante legal de **Adminsa S.A.S**, identificada con Nit.900.263.006-7, para que en su calidad de administrador del Edificio Parque El Chico 99 P.H., responda a las preguntas que en audiencia le formularé relacionadas con el desarrollo de la asamblea del 18 de agosto de 2020.

2.4. Recepcione el testimonio del representante legal o quien haga sus veces, de **Lozada y Partners S.A.S.**, identificada con Nit. 900.470.575 – 3, para que en su calidad de revisor fiscal del Edificio Parque El Chico 99 P.H., responda a las preguntas que en audiencia le formularé relacionadas con el desarrollo de la asamblea del 18 de agosto de 2020, y la legalidad de la misma.

## VII. ANEXOS.

1. Poderes debidamente otorgados por las sociedades Espacios Estratégicos S.A.S e Inversiones Acero García S. en C. S.
2. Copia magnética de la coadyuvancia para el juzgado y las partes del proceso.
3. Copia de la Tarjeta profesional del suscrito Abogado.

## VIII. NOTIFICACIONES.

Recibiré notificaciones en la calle 119 No. 7-14 oficina 907 de la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico [djuridica@constructoraflormorado.com](mailto:djuridica@constructoraflormorado.com)

Cordialmente,



**Juan David Baquero Torres**  
C.C. 1.020.767.375 de Bogotá  
T.P.A. 247.689 del C. S de la J.

**SECRETARÍA DE JUSTICIA Y DEL PODER JUDICIAL**

**AL DECISION DEL SEÑOR JUEFE DE PRIMERA INSTANCIA**

1.  De fere el recurso

2.  Vencido el término, se declara extinguido el recurso anterior

3.  Se procede a declarar extinguido el recurso anterior. **SI**  **NO**

4.  Se declara extinguido el recurso anterior para resolver

5.  Al declarar extinguido el recurso anterior

6.  Se declara extinguido el recurso anterior

7.  Con el presente se declara en \_\_\_\_\_ folios

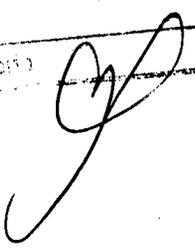
8.  Vencido el término, se declara extinguido el recurso

9.  Se declara extinguido el recurso anterior

10.  Se declara extinguido el recurso anterior

11.  Se declara extinguido el recurso anterior

**Poder y escrito de Cody y Jairo**  
**por parte demandada de**  
**Armenio Jairo Garcia**  
 Bogotá 13

Secretaría 

**SECRETARÍA DE JUSTICIA Y DEL PODER JUDICIAL**

**EXCEPCION FUEDE**

En la fecha se leyó el recurso por el (1) día la anterior

Excepcion Fuede a disposición de la parte

contraria por el término de cuero días, para lo

mejor conveniente.

**25 MAY 2021**