

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

Sala Civil Familia

Bogotá D.C., veintiocho de octubre de dos mil veintidós

Referencia: 25307-31-03-002-2021-00095-01

Se decide el recurso de apelación formulado por Sandra Fernanda Gálvez Chávez contra el auto de 15 de diciembre de 2021 proferido por el Juzgado 2° Civil del Circuito de Zipaquirá, dentro del proceso de impugnación de actos de asamblea que aquélla instauró contra el Condominio Campestre el Peñón.

**ANTECEDENTES**

1. El expediente informa que la promotora, en condición de copropietaria de un inmueble enclavado en la entidad accionada, pidió que se decrete la nulidad de la asamblea ordinaria virtual seguida el 6 y 10 de marzo de 2021, a través de la cual, entre otras cosas, se discutieron los estados financieros de los años 2019 y 2020 y los proyectos de infraestructura del año 2021.

2. La gestora, luego de que la demanda se admitió a trámite presentó una medida cautelar consistente en la suspensión

de la reunión censurada, pedimento que fundamentó con soporte en que la *"Secretaría de Gobierno de la Alcaldía Municipal de Girardot "por no contener todos los requisitos de la Ley 675 del 2001, luego está viciada de nulidad por falta de ellos"* y, además, porque la Resolución 025 de 14 de abril de 2021 *"resolvió no realizar la actualización en la inscripción de la representación legal de la personería jurídica y de la revisoría fiscal solicitada por Álvaro Guzmán Orjuela, por falta el requisito de validez al faltar la constancia de la revisoría fiscal Vargas y Arenas Asociados S.A.S., donde da fe de las comunicaciones de la convocatoria para la asamblea general ordinaria no presencial, pues no solo faltó dicho documento, sino como lo manifesté a mí nunca me citaron a dicha asamblea"*.

Refirió que la reunión cuestionada también debe suspenderse porque no estuvo precedida de sus requisitos legales necesarios de celebración, a más de que al parecer algunos de los copropietarios fueron suplantados. Y señaló que su pretensión es importante para evitar un perjuicio, *"toda vez que, el condominio se encuentra en un limbo administrativo, en que cada seis meses contamos con un administrador diferente, lo cual perjudica gravemente el condómino, además de que este supuesto administrador Álvaro Guzmán hizo despidos masivos a los empleados del condominio aduciendo una sentencia judicial y una decisión de juez, y sin respetar los derechos laborales despidió a varios empleados del condominio"*.

3. El juzgado accionado, a través del auto apelado, denegó la medida cautelar tras considerar que de momento no evidencia que la asamblea confrontada conculque el sendero normado imperante, entre otros argumentos.

4. La gestora, recurrió en apelación la determinación descrita en función de que se emita la cautela pedida en el escrito inicial, para lo cual dijo que la asamblea ordinaria reprendida es nula y de contera no tiene validez, prueba de ello es que no fue inscrita por los diferentes organismos municipales; sostuvo que no fue debidamente convocada y que el administrador no remitió el link de ingreso, a más de que la plataforma utilizada no ofreció garantía para el acceso y participación de los condómines; indicó que en esa reunión fueron suplantados algunos de los copropietarios y por ende no fue democrática ni cristalina y mencionó que su reclamo debe prosperar para evitar los menoscabos descritos en su solicitud cautelar.

5. El juez, concedió la apelación en el efecto devolutivo.

## CONSIDERACIONES

Es asunto pacífico que, de conformidad con el 2° inciso del precepto 382 del Código General del Proceso, *“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”.*

Sobre ese punto la Corte Constitucional conceptuó que *“quien acude a la acción de impugnación puede solicitar la suspensión de las actuaciones impugnadas hasta el mismo momento en el que se presente una decisión de fondo, lo que tiene por finalidad evitar que se provoquen graves perjuicios”*, (énfasis fuera del texto, C-378 de 2008).

En idéntico sentido la doctrina apuntó que *“el juez debe analizar si la decisión es aparentemente ilegal y podría ocasionar perjuicios al demandante de no suspenderse provisionalmente... lo que amerita la suspensión provisional no es solo el perjuicio sino, básicamente, la aparente ilegalidad del acto”*<sup>1</sup>... se trata de una exigencia que impone al juez el deber de comprobar si del acto acusado *prima facie* se infiere una violación grosera o de bulto tanto de la ley como de los estatutos sociales”<sup>2</sup>... es *“...un sistema de suspensión provisional del acto acusado, si se pide en la demanda, parecido al que tenemos en lo contencioso administrativo para las demandas de plena jurisdicción, cuando el demandante pide además*

---

<sup>1</sup> Cfr. HF López Blanco, Instituciones de Derecho Procesal Civil Colombiano, Tomo II: Parte Especial, 7ª Edición (1999, Bogotá, Dupre Editores) p. 149.

<sup>2</sup> Cfr. R. Bejarano Guzmán, Procesos Declarativos, Ejecutivos y Arbitrales, 5ª Edición (2011, Bogotá, Editorial Temis, p. 166-167.

*de la nulidad del acto administrativo o de la indemnización de perjuicios, la suspensión provisional de dicho acto; pero se diferencian en que en lo contencioso administrativo no se exige caución del demandante*"<sup>3</sup>.

De lo hilvanado puede deducirse que la suspensión provisional de las decisiones de una copropiedad horizontal procede siempre y cuando (i) se certifique que el demandante puede sufrir graves perjuicios durante el curso del proceso y (ii) que los elementos probatorios *prima facie* permitan colegir la ilegalidad de las determinaciones tomadas por entidad demandada.

Con ese enfoque hay mérito para conceptuar que la decisión de la autoridad de primer grado merece confirmación, aunque por razones diferentes, toda vez que el accionante ningún insumo de gran valía proporcionó para patentizar la real existencia y magnitud los perjuicios de tipo económico, laboral y organizacional que presuntamente pueden desencadenar las decisiones emitidas, dentro de la asamblea ordinaria virtual seguida el 6 y 10 de marzo de 2021, a través de la cual, entre otras cosas, se discutieron los estados financieros de los años 2019 y 2020 y los proyectos de infraestructura del año 2021.

En suma, en el *dossier* se acompañó una carta proveniente del administrador que al parecer inducirá despidos

---

<sup>3</sup> Cfr. Hdo. Devis Echandía, Compendio de Derecho Procesal Civil, Tomo III: Volumen II, 8ª Edición (1994, Bogotá, Biblioteca Jurídica Diké) p. 89.

masivos en la copropiedad horizontal; sin embargo, las aparentes consecuencias adversas que revela ese insumo y los demás instrumentos recopilados, por sí solas, no tienen el poder de corroborar que tienen alguna conexión o son producto de las decisiones impartidas en la asamblea ordinaria censurada en esta vía, argumento adicional que impide tener certeza sobre un perjuicio real, vigente y que tenga fuente directa en la reunión génesis de esta controversia.

En suma las evidencias compiladas en el expediente tampoco dejan conceptuar, eso sí, a estas alturas de la controversia, algún daño derivado del proceder de la propiedad horizontal enjuiciada, debiéndose advertir que el pedido de medida cautelar que propende por la suspensión de la asamblea, en su mayoría, se edificó en destacar presuntas fallas de convocatoria, conectividad, celebración y suplantación de copropietarios -entre otras cosas similares-, aspectos que de momento no se encuentran demostrados y de contera no ofrecen certeza exacta para exteriorizar perjuicio alguno que sirva de sustento de esa suspensión, siendo que esos puntos, en puridad, sirven más que todo para edificar la pretensión de nulidad confinada en el escrito inicial.

En esas condiciones, -en este momento- la pugna y la forma en que se soportó la cautela de suspensión no permite conceptuar que las disposiciones atacadas en este sendero son

capaces de producir un perjuicio, como tampoco tienen la entidad de exteriorizar que se emitieron desconociendo el sendero normado, así como de la reglamentación particular que rige a la entidad enjuiciada, máxime cuando la mayoría de los medios probatorios no han sido recaudados, lo que veda de evaluar, a estas alturas, la legalidad y si algún detrimento puede generar lo dispuesto por la copropiedad enjuiciada.

De donde se sigue que no convergen los requisitos compilados en el 2° inciso del precepto 382 del Código General del Proceso, según los cuales, *“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”*, ya que la ilegalidad que refiere esa norma no se encuentra patentizada en el expediente con los insumos hasta ahora conseguidos.

Por tanto, se confirmará el proveído enrostrado sin condena en costas por no aparecer causadas.

## DECISIÓN<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Para la resolución de la presente actuación se conformó el respectivo expediente de manera virtual, ello, siguiendo el protocolo dispuesto por el Consejo Superior de la Judicatura. Dicha actuación podrá ser consultada a través del link: [https://etbcsj-my.sharepoint.com/:f/g/personal/jlondons\\_cendoj\\_ramajudicial.gov.co/EgzPL9tsuhNlve--CkgqjZMBI-X0Exr\\_Wf7xwd6vGRwLzw?e=x4tTPG](https://etbcsj-my.sharepoint.com/:f/g/personal/jlondons_cendoj_ramajudicial.gov.co/EgzPL9tsuhNlve--CkgqjZMBI-X0Exr_Wf7xwd6vGRwLzw?e=x4tTPG)

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, **CONFIRMA** el auto apelado.

Sin condena en costas por no aparecer causadas. En firme este auto remítase el expediente a la autoridad de origen.

Notifíquese y cúmplase,

*Firmado electrónicamente*

**JAIME LONDOÑO SALAZAR**

Magistrado

**Firmado Por:**

**Jaime Londono Salazar**

**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**

**Sala 003 Civil Familia**

**Tribunal Superior De Cundinamarca - Cundinamarca**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **b2b8b7b660fad0035acc249ce147fd479879c66421f83b494d343c9eafe495a5**

Documento generado en 28/10/2022 08:54:40 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**