

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE  
CUNDINAMARCA  
Sala Civil – Familia

Magistrado Sustanciador:  
Germán Octavio Rodríguez Velásquez

Bogotá, D.C., diecinueve (19) de diciembre de  
dos mil veintidós (2022).

Ref: Verbal de Jairo Alberto Forero Torres c/.  
Conjunto José María Córdoba -Asodeg-  
P.H.-. Exp. 25307-31-03-002-2022-  
00093-01.

Pasa a decidirse el recurso de apelación  
interpuesto por el demandante contra el auto de 8 de julio  
último dictado por el juzgado segundo civil del circuito de  
Girardot, mediante el cual negó el decreto de la medida  
cautelar solicitada en la demanda, teniendo en cuenta los  
siguientes,

I.- Antecedentes

La demanda con que dio inicio el proceso pide  
declarar la nulidad de las decisiones adoptadas por la  
asamblea general ordinaria de propietarios del conjunto  
realizada el 20 de marzo de 2022, por violación de las normas  
legales y del reglamento de propiedad horizontal; y  
postulando ese petitum, solicitó como medida cautelar  
suspender los efectos del acto impugnado.

Petición que denegó el a-quo mediante el  
proveído apelado por no considerarla necesaria; inconforme  
con esa determinación, el actor formuló recurso de  
reposición y, subsidiariamente de apelación; frustráneo el  
primero, le fue concedido el segundo en el efecto devolutivo

el cual, debidamente aparejado, se apresta el Tribunal a desatar.

## II. El recurso de apelación

Aduce que el proveído se limita a denegar la medida cautelar sin exponer las razones fácticas y jurídicas de esa decisión; además, ante esa petición que hizo con sustento en la ley, porque tiene apoyo en el artículo 382 del código general del proceso, ha debido fijar la caución correspondiente y decretarla, especialmente cuando pretende evitar que se causa un detrimento económico a la copropiedad.

### Consideraciones

Ciertamente, la solicitud del demandante viene apuntalada en lo dispuesto en el inciso 2º del artículo 382 del código general del proceso, a cuyo tenor se tiene que en los procesos de impugnación de actos de asambleas, juntas directivas o de socios, 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”*.

Aquí el juzgado denegó ese decreto cautelar, tras advertir que no era necesario; y aun cuando fuera deseable que en su decisión hubiera expresado con precisión las razones de esa conclusión, es de verse que el proveído se guardó de señalarlas, algo inexplicable si se tiene en cuenta que entre los deberes que le asisten al juez se encuentra justamente el de motivar las decisiones judiciales.

Con todo, lo que debe relievase es que la procedencia de la medida debe determinarse a partir de un

análisis objetivo del acto impugnado, que no de los perjuicios que de él puedan derivarse y mucho menos del hecho de haberse ofrecido el actor a prestar caución, cual en últimas lo sugiere la apelación; y todo porque como ya lo ha sostenido la doctrina autorizada, *“no basta solicitar la suspensión provisional del acto impugnado para que se señale la caución y fatalmente se proceda, una vez presentada ésta, a ordenar la suspensión porque el sentido de la decisión de la cautela no depende tan sólo de que se preste la caución; en absoluto, el juez debe analizar si la decisión es aparentemente ilegal por ser el acto, en principio, violatorio de la ley”*, es decir, que la *“suspensión provisional exclusivamente requiere que la determinación, como lo dice el art. 191 del C. de Co., no esté ajustada ‘a las prescripciones legales o a los estatutos’*. En síntesis, lo que amerita la suspensión provisional no es que pueda ocasionar un perjuicio sino, básicamente, la aparente ilegalidad del acto” (López Blanco, Hernán Fabio; Código General del Proceso; Parte Especial; Dupre Editores; 2017; págs. 181 y 182).

Con miramiento en esto, fácil se concluye que no hay razones que autoricen acceder a la suspensión solicitada en este caso, pues lo cierto es que la aparente ‘ilegalidad’ del acto no es algo que despunte de un cotejo somero, que no enjundioso -con el fin de no incurrir en prejuizgamientos-, de los fundamentos de la petición con los documentos aportados con el libelo demandatorio.

Como que si el fundamento de la petición descansa en que la asamblea es ‘ilegal’, porque se convocó para su realización como asamblea general de copropietarios, cuando de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal se denomina ‘asamblea general de delegados’, no se indicó el acta los coeficientes presentes para efectos de verificar el quórum y cual si fuera poco fue convocada por el administrador designado a sabiendas de que los efectos de la asamblea general de 12 de septiembre de 2021 fueron suspendidos por auto de 9 de febrero de 2022 dictado por el juzgado primero civil del circuito de Girardot

dentro del proceso de impugnación de actos que promovieron Nelson Romero Romero y Luis Erasmo Rojas Castellanos, por lo que no tenía facultad para seguir representando al conjunto, debe admitirse que esas razones a primera vista no lucen suficientes para proceder a la suspensión, desde que con independencia de su denominación esto es ‘propietarios’ o ‘delegados’, es claro que la asamblea general la conforman todos los propietarios de bienes privados, cual se descubre de los artículos 37 y 38 de la ley 675 de 2001, disposiciones que se entienden incorporadas a los reglamentos internos de las copropiedades (artículo 86 *ibídem*), sin contar con que figurando en el acta, que a ella se anexaban “*4 horas relacionando e identificando predios, propietarios, valores*”, el juzgador, por lo menos en el propósito de establecer la viabilidad de la suspensión del acto controvertido en el proceso, debe estarse a esa atestación documental que en principio permitiría establecer la verificación del quorum,

Claro, ello ante la imposibilidad de verificar con los documentos aportados con la demanda, cuáles fueron los anexos que realmente se acompañaron a esa acta y que, por lo menos de momento, deben entenderse suficientes en esa finalidad, pues una cosa es que el acta constituya ese medio probatorio idóneo, por tratarse del escrito donde se deja la “*constancia histórica de todo lo tratado en la respectiva reunión, con la claridad y precisión suficientes, de suerte que en un futuro, próximo o remoto, dicho documento resulte idóneo y bastante para despejar eventuales dudas o encontrar los rastros que antecedieron a una determinada decisión*” (Oficio 220-39035 de la Superintendencia de Sociedades), y otra, muy distinta, que la remisión en el texto del acta a otros documentos para que formen parte integral de aquélla sobre los que versaron las diferentes decisiones adoptadas en la asamblea esté proscrito.

Y ni qué decir de ese argumento de que el administrador no estaba facultado legalmente para realizar la convocatoria de la asamblea en virtud de la decisión

emanada del juzgado primero civil del circuito de Girardot, pues aun cuando se aportó la copia de ese auto proferido el 28 de enero de 2022 en el que se decretó la suspensión provisional de los efectos de la asamblea realizada el 12 de septiembre de 2021, no hay modo de sostener solo con ella que la representación legal del conjunto se afectó por cuenta de esa determinación, menos cuando ni siquiera existe certeza de que se trata de una decisión en firme, pues sólo se trajo a los autos copia del recurso de reposición y en subsidio de apelación que el conjunto formuló contra ésta, que no de las decisiones que zanjaron esos recursos como para poder predicar esa ejecutoriedad.

Lo anterior está diciendo que si a primera vista no puede decirse que el acto impugnado desconozca groseramente lo dispuesto en la ley o en el reglamento, que es lo que justifica la medida de suspensión provisional, ésta no puede decretarse, obviamente, se reitera, sin perjuicio de la valoración probatoria y hermenéutica que deba adelantarse en ese estadio procesal en que normalmente se desatan los extremos de la litis, conocido como sentencia, donde necesariamente deben valorarse esos aspectos.

El auto apelado, así las cosas, deberá confirmarse. No habrá condena en costas, por no aparecer causadas.

### III. – Decisión

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, Sala Civil – Familia, confirma el auto de fecha y procedencia preanotados.

Sin costas.

Devuélvase el expediente virtual al juzgado de origen para lo de su cargo.

Notifíquese y cúmplase,

**Germán Octavio Rodríguez Velásquez**

**Firmado Por:**

**German Octavio Rodriguez Velasquez  
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Sala 004 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: **904bd2faee3162f28e9974fbe7ff87acfd465a3dcb013d4bfeee695db0e3013c**

Documento generado en 19/12/2022 04:30:53 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**