

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA
Sala Civil – Familia

Magistrado Ponente:
Germán Octavio Rodríguez Velásquez

Bogotá, D.C., tres (3) de mayo de dos mil veintitrés (2023).

Ref: Exp. 25307-31-03-001-2020-00070-05.

Pasa a decidirse el recurso de apelación interpuesto por Wilson Torres Ladino y Édgar Álvarez Ávila contra el auto de 9 de junio del año anterior proferido por el juzgado primero civil del circuito de Girardot dentro del proceso verbal de Alba Yolanda Gómez Revollo, Hernán Francisco Hernández y la Sociedad Grupo Tovar Romero S.A.S. contra el Condominio Campestre El Peñón P.H., mediante el cual accedió a la medida cautelar solicitada, teniendo en cuenta los siguientes,

I.- Antecedentes

La petición de la cautela se formuló por los demandantes en el proceso aduciendo que la Secretaría de Gobierno de Girardot se negó a inscribir al representante legal y consejo de administración elegido en la asamblea ordinaria llevada a cabo el 26 de marzo de 2022, justificándose en que mediante auto de 7 de marzo del año anterior, el Tribunal revocó unas medidas cautelares ordenadas en primera instancia con ese mismo propósito, por lo cual debía mantener la inscripción de los dignatarios que fueron elegidos en la asamblea celebrada el 6 de julio de 2020, cuya nulidad fue declarada en primer y segunda instancia, de suerte que con ello le está arrebatando el derecho a esos más de 730 copropietarios que se reunieron en asamblea general, que tienen de elegir a sus representantes, con las repercusiones en el ámbito

patrimonial y de “*inestabilidad administrativa y jurídica*” que ello conlleva, situación que impone la inscripción del acta de esa asamblea, más todavía si se tiene en cuenta que al definir la apelación, la Corporación dejó en claro que sería en la asamblea donde debería definirse quiénes asumirían la dirección de la copropiedad.

Mediante el proveído apelado y con fundamento en el literal c) del artículo 590 del código general del proceso, el juzgado a-quo accedió al mencionado pedimento, a vuelta de considerar que esta nueva solicitud cautelar ya no arremete contra la forma en que se está manejando la administración del condominio, sino contra la interpretación que viene haciendo la Secretaría de Gobierno de las decisiones que se han adoptado en el trámite, lo que ha generado traumatismos en el desenvolvimiento de la copropiedad, trayendo consigo inestabilidad administrativa y financiera, por lo que debe predominar la voluntad de la asamblea y no los efectos de esa asamblea cuya ilegalidad ya se declaró, de modo que debe ser el acta de la asamblea realizada el último año la que debe estar inscrita y no aquella, máxime cuando se adoptó un número considerable de copropietarios que asistieron a ésta, precisamente porque la Sala, en ese auto de 7 de marzo, revocó las medidas cautelares decretadas porque “*preveía la convocatoria para la realización de la Asamblea General de Copropietarios*” y que era la oportunidad en que en virtud de la ley podía ese ese colectivo definir quiénes lo iban a representar en el período que continuaba; además, la motivación de esa autoridad para negarse a inscribir es ‘ilegal’, pues la revocatoria del auto que decretó las cautelas únicamente autorizaba a volver las cosas al estado en que se encontraban antes, no a desconocer lo decidido en esa nueva asamblea; como consecuencia, le ordenó inscribir la decisión adoptada en la citada asamblea, dejando sin efectos los actos posteriores que le sean contrarios.

Lo así decidido fue recurrido en apelación por Wilson Torres Ladino y Édgar Álvarez Ávila, en recurso que

les fue concedido en el efecto devolutivo y que, debidamente aparejado, se apresta el Tribunal a resolver.

II. El recurso de apelación

Édgar Álvarez Ávila lo despliega aduciendo que la cautela decretada desconoce la determinación que ya había adoptado el Tribunal en cuanto a la procedencia de esas cautelas, donde dejó claro que no es posible proveer sobre una “*asamblea ordinaria diferente a la que se debate en el proceso de marras como es la derecho propio del 6 de julio de 2020*”; además, la forma de controvertir las decisiones emanadas de la Secretaría de Gobierno es a través de las acciones contencioso administrativas, por lo que está excediendo sus facultades legales, de modo que la inscripción que debe mantenerse es esa de enero de 2021 donde se ratificó lo decidido en la asamblea de julio de 2020.

Wilson Torres Ladino, por su parte, arguye que no puede pretenderse a través de una medida cautelar desconocer que la sentencia que declaró la nulidad de la asamblea de 2020 no ha cobrado firmeza y menos la decisión que ya adoptó el juez de segundo grado en relación con las medidas cautelares, especialmente cuando esos requisitos de apariencia de buen derecho, necesidad, efectividad y proporcionalidad no se cumplen en la nueva petición, desde que no hay perjuicio ni detrimento patrimonial, sino apenas actos ordinarios del mantenimiento de la copropiedad, cuyo presupuesto provisional es de aproximadamente \$13.312'899.338; amén de lo cual debe tenerse en cuenta que los actos administrativos deben controvertirse ante la jurisdicción de lo contencioso-administrativo, pues mientras tanto gozan de la presunción de legalidad y autenticidad; las medidas cautelares, por lo demás, son provisionales, de donde se sigue que si la decisión no se refiere a la temporalidad, no viene procedente, pues ordena la inscripción definitiva de una decisión diferente a la que motivó el inicio del proceso, excediendo así su órbita de competencia, ya que la entidad administrativa es la que debe ponderar si en esa decisión de la asamblea de marzo de 2022

se cumplieron “*los requisitos de la celebración de la asamblea y la legalidad o ilicitud del acta*”, para proceder a su inscripción o no.

Consideraciones

La idea que se tiene cuando se trata de disposiciones cautelares, tanto las nominadas como las innominadas, es que si va a accederse a ellas es porque efectivamente así se va a garantizar que la sentencia que se dicte un asunto determinado no sea inane; de ahí que se diga que ellas procuran mantener el equilibrio procesal y salvaguardar la efectividad de la acción judicial, garantizando los derechos a la igualdad y el acceso a la administración de justicia cuando la función jurisdiccional no se muestra eficaz y protectora; o, como lo dice Calamandrei, buscan “*evitar que el daño producido por la inobservancia del derecho resulte agravado por este inevitable retardo del remedio jurisdiccional (periculum in mora)*” (Calamandrei, Piero, Instituciones de Derecho Procesal Civil, Vol I, Ed. Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, pág. 157), lo que explica porqué, al estatuir las, el legislador señale que su objetivo sea garantizar y prevenir, dentro de un marco de razonabilidad y proporcionalidad, persiguiendo la protección del derecho en litigio e impedir su infracción, prevenir daños eventuales o cesar los que se vengán causando, todo bajo criterios de necesidad y efectividad y obviamente amparados en la apariencia del buen derecho, como bien se advierte en el precepto 590 del código general del proceso.

Ahora, como bien se aprecia de los antecedentes narrados hasta este momento, esa discusión en que vienen enfrentados los recurrentes con los peticionarios, a quienes dio la razón el juzgador a-quo, ya tuvo lugar, no en los mismos términos que se da ahora, pero sí con unos contornos muy semejantes, desde que, a través de unas medidas como las ordenadas en primera instancia, se buscaba compeler a la administración local de Girardot a que inscribiera en sus registros los dignatarios de la copropiedad

que fueron elegidos en la asamblea efectuada en marzo de 2021, a lo que ésta se había rehusado aduciendo que las personas que debían quedar en ese registro para ese año en tal calidad, debían ser las elegidas en una asamblea anterior, también celebrada en 2021 pero a comienzos de año, en cuanto que si la sentencia de segundo grado proferida por esta Corporación no estaba en firme habida cuenta de que se encuentra recurrida en casación, a lo expresado por la asamblea citada por esos dignatarios elegidos en 2020 debía estarse.

La semejanza está en eso, mas solamente en eso, cual bien lo comprenden los contendientes y a la postre lo reconoce el juzgador a-quo, que ciertamente desató el pedimento tomando en consideración el hecho de que su fundamento difiere del que con anterioridad se invocó cuando se ordenó esa primera cautela que revocó el Tribunal, y tras ello pasó a verificar a qué punto esa determinación de la autoridad municipal podría estar poniendo en peligro el cumplimiento de la sentencia que se profirió en el asunto, algo en que pesó enormemente el hecho de que la voluntad esa temática tocante con la estabilidad administrativa y financiera que la situación genera para la copropiedad, cuyos designios, que por ley debe determinar la asamblea general de copropietarios, están siendo desconocidos por una decisión como la adoptada por la administración municipal al resistirse a reconocer a esos dignatarios elegidos en la última asamblea celebrada en 2022, sobre una interpretación que no corresponde con lo decidido por el Tribunal en ese auto de 7 de marzo de 2022.

La cuestión, empero, muy a pesar de que la autoridad local puede estar llevándose de calle ese derecho que tiene el máximo órgano de gobierno de señalar los derroteros que han de guiar el trasegar de la comunidad, algo lógico si esa gestión es privilegio de dicho órgano de gobierno, lo que no puede obviarse es que una acción cautelar como la ejercida tiene un objetivo muy específico, de donde, por ello, no puede ser utilizada para rebatir ese tipo de decisiones de la administración, que, por cierto, se

encuentran amparadas por la presunción de legalidad que el legislador les otorga; ya se dijo, el fin de este género de medidas es crear los mecanismos para que el derecho discernido en la sentencia quede a cubierto, protegido, conservado, a efectos de que la tardanza en la emisión de la decisión final no vuelva ilusoria esa expectativa que tienen los demandantes en el proceso, de donde, es incuestionable, el laborío del juzgador debe concentrarse necesariamente en verificar si estas disposiciones que se le piden, verdaderamente, nominadas o innominadas, alcancen ese objetivo, no en si las provisiones que tomó la administración municipal desbordan el ámbito de sus competencias, como se pretende en este momento, pues, obviamente, la jurisdicción cautelar que se abre en el escenario de este proceso, se agota en el proceso.

Claro, si se miran las cosas desde esa óptica que las ve el juzgador a-quo, es posible coincidir en que la negativa de la administración municipal en hacer la inscripción puede repercutir en contra de lo decidido en la sentencia, en cuanto anuló la elección de esos representantes y ordenó que se hiciera una nueva asamblea que colmara los requerimientos legales y reglamentarios para subsanar las carencias que esa asamblea cuestionada en el proceso tuvo, por supuesto que si la aspiración de los demandantes al tener ya ganado en segunda instancia el proceso es que las decisiones anuladas pierdan vigencia y que la gestión de la copropiedad retorne a esas mayorías que establece la ley cuando de esas determinaciones se trata, muy puesto en razón es pensar que si aquellas se han tomado respetando ese mandato, las autoridades locales deben atemperarse a ello; mas, así esto sea cierto, lo que no puede perderse de vista es que, con prescindencia de esa supuesta inestabilidad administrativa y financiera que podría estarse gestando, algo que, como se dijo en el auto de 7 de marzo del año pasado, no podría ser razón para disponer cautelarmente como se pide, o de que la postura de la Secretaría de Gobierno pueda verdaderamente conspirar contra los derechos de autodeterminarse que tienen las copropiedades, lo que opina el Tribunal es que este tipo de medidas no alcanza para

efectuar un control de legalidad a esas decisiones de la administración local.

O sea, independientemente de los extravíos en que pueda haber caído la administración local, es claro que el derecho cuya protección pide ampararse a través de la medida solicitada es un derecho que surge de una decisión distinta a la discutida en el proceso, determinación que, por cierto, según se observa del sistema de consulta de procesos y de la información que reposa en el microsítio de la Rama Judicial, se está controvirtiendo en un nuevo proceso de impugnación que algunos copropietarios adelantan con ese objetivo, por supuesto, entonces, que si la competencia para determinar a qué punto esa decisión irradia los efectos que la asamblea pretende está en el juez que lleva ese proceso, no puede considerarse que a través de esta actuación, que se agota prácticamente cuando las decisiones en cuestión decaen por el vencimiento del término para el cual fueron dictadas, pueda controlarse todo cuanto suceda en el manejo de la copropiedad de ahí en adelante, como se ha pretendido en este evento, a sabiendas de que cada decisión que adopte el máximo órgano de la copropiedad se trata de un acto completamente distinto, con vigencia temporal, que, por lo mismo, no puede ponderarse y su acatamiento controlarse en un trámite cuyo propósito fue únicamente el de pronunciarse sobre la legalidad de una asamblea realizada varios años atrás.

Lo expresado basta para revocar el auto apelado y denegar la solicitud cautelar que ha dado origen a este recurso, desde luego que siendo el fin último del proceso lograr el retiro del mundo jurídico de esas decisiones adoptadas en la asamblea de copropietarios celebrada por derecho propio el 6 de julio de 2020, es imposible pretender que a través de una medida como la solicitada se ordene a la autoridad municipal acatar las decisiones adoptadas en una asamblea realizada casi dos años después, pues ello no responde a ese objetivo de proteger el *“derecho material objeto de controversia dentro del litigio, en aras de que se cumplan los principios constitucionales de eficacia y debida*

administración de justicia; es por ello que su existencia, por supuesto, tiene relación directa con la médula del proceso mientras este perdure, con miras a que se logre emitir una sentencia que no resulte inútil y que pueda ser cumplida” (Cas. Civil, sentencia de 3 de febrero de 2016, exp. 2016-00103-00) sobre todo si, bien o mal, las decisiones que se adoptaron en esa asamblea carecen para este momento de efecto, no propiamente por virtud de la sentencia que declaró su ilegalidad, sino porque, debido a esa vocación temporal que tienen (artículos 38 y 39 de la ley 675 de 2001), ya hay una nueva ley que rige los designios de la copropiedad y es la decisión que adoptó como máximo órgano de dirección donde eligió quiénes serían sus dignatarios, lo que terminó cercenándole los efectos a esa asamblea de 2020.

Así lo puso de presente el auto de 7 de marzo del año pasado, en cuanto señaló que *“más allá de los intereses personales que puedan tener uno y otro grupo de copropietarios, no pueden olvidar, en ningún momento, que en medio de ese enfrentamiento entre ellos está un valor colectivo mayor, dentro de ese conglomerado de dueños de predios dentro del condominio, el interés de la comunidad que lo conforma, desde luego que si es así, lo mejor para toda ella, lo más ‘aconsejable’, es que se mantengan las cosas como vienen, lo que a la postre va a ser por muy poco, porque ya se acerca el momento en que precisamente por mandato legal tendrá que ser convocada para definir quiénes serán los que asuman esas funciones para el período que viene”*, precisamente porque la naturaleza *“de este tipo específico de procesos está dictada por esas dinámicas de las copropiedades, que no son bienes estáticos o marmóreos”*, aspecto frente al cual se refirió también el proveído de 8 de abril de 2022, donde a propósito de la solicitud de aclaración elevada frente a esa decisión, se hizo ver que *“lo que se tiene de los autos es que esa asamblea ordinaria en que por mandato legal los copropietarios podían definir quiénes serían los que asumirían funciones de administración ya se realizó, por lo que ningún pronunciamiento cabe al respecto, por innecesario”*, cuestión de la que en últimas están persuadidos también los

copropietarios, pues de otro modo no habrían promovido los inconformes la correspondiente demanda de impugnación de ese acto.

Mas, una cosa es que ese proceder de la alcaldía al negarse a acatar los dictados de la asamblea implique una contravención de lo que al efecto prevé el artículo 8° de la ley de propiedad horizontal, pues so pretexto de la revocatoria de una medida cautelar pretende desconocer que los copropietarios pueden ejercer sus derechos en la forma en que la ley y el reglamento se los permite, y otra, muy distinta, que esta senda cautelar sea la vía para enmendarlo, pues amén de que, como ya se dijo, se trata del acatamiento de una decisión de la asamblea adoptada con posterioridad a ese acto que activó la competencia de la jurisdicción dentro del sub-judice, tratándose de una decisión de la administración, es contra ésta que los interesados deben enfilarse sus ataques a través de los mecanismos dispuestos por el legislador en ese propósito, ora para hacer que se materialice la voluntad que ese colectivo dejó plasmada en esa nueva asamblea, que no mediante esta vía, cuyo objeto, subráyase, es simplemente resguardar el derecho reconocido en la sentencia, lo que en ese orden de ideas impide convertirla en una compuerta para discutir sobre la legalidad de la actuación de la alcaldía o pretender el cumplimiento de unas decisiones completamente ajenas de las que se venían contravirtiendo en el proceso, propósito para el que decididamente no fue instituido este régimen de las medidas cautelares.

Baste lo discurrido para revocar el auto combatido. No habrá condena en costas, dada la prosperidad de la alzada.

III. – Decisión

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, Sala Civil – Familia, revoca el auto de fecha y procedencia preanotados para, en su lugar, denegar la solicitud cautelar elevada por los

demandantes dentro del presente asunto, teniendo en cuenta las razones anotadas en este proveído.

Sin costas.

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

Notifíquese,

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: **3ceabbd694314e9c379abe9385d15bd8ca79c8af2279aadfd5afd70c331a767**

Documento generado en 03/05/2023 03:25:37 PM

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

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