

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE  
CUNDINAMARCA  
Sala Civil – Familia

Magistrado Sustanciador:  
Germán Octavio Rodríguez Velásquez

Bogotá, D.C., trece (13) de octubre de dos mil veintitrés (2023).

Ref: Verbal de Carmen Yolanda Chala Pérez c/. Torres Aqua P.H.-. Exp. 25899-31-03-002-2022-00228-01.

Pasa a decidirse el recurso de apelación interpuesto por la demandante contra el auto de 9 de junio último dictado por el juzgado segundo civil del circuito de Zipaquirá, 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 que el acto de convocatoria de la asamblea general ordinaria virtual de copropietarios realizado el 31 de marzo de 2022, así como las decisiones adoptadas en la asamblea llevada a cabo el 20 de abril siguiente, son nulas por haberse realizado fuera del término previsto en el reglamento de propiedad horizontal y la ley 675 de 2001, no notificar en debida forma a los copropietarios, por incluir en el orden del día “*proposiciones y varios*”, así como por haber sido convocada por persona que no ostentaba legalmente la calidad de administradora y representante legal de la propiedad; y postulando ese petitum, solicitó como medida cautelar suspender los efectos del acto impugnado.

Petición que denegó el a-quo mediante el proveído apelado, tras considerar que revisados los

documentos aportados, no se observa a primera vista, sin necesidad de prejuzgar, que los actos cuestionados impliquen la violación de las disposiciones invocadas por la actora; inconforme con esa determinación, la actora 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 se cumplen las condiciones previstas en el artículo 590 del código general del proceso para acceder a la medida cautelar solicitada; en efecto, ostenta legitimación, por ser propietaria del apartamento 104 del edificio, la asamblea se realizó fuera del término previsto por la ley y el reglamento, no se notificó en debida forma, se incluyeron en el orden del día temas no propios de una asamblea no presencial y fue convocada por Edna Mireya Parra Caballero, quien no ostentaba legalmente la calidad de administradora, por lo que se hace necesario suspender las determinaciones que se adoptaron, con el fin de que ésta, ni el consejo de administración sigan tomando decisiones sin estar facultados para hacerlo; además, es proporcional, porque lo que se busca es evitar la vulneración de los derechos de los copropietarios y ofreció prestar caución para garantizar los eventuales perjuicios que se causen con la medida.

## Consideraciones

Ciertamente, la solicitud de la 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”.*

Así, lo primero que ha de 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 la actora 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, insumo imprescindible para decretar una medida de esa naturaleza, no es algo que despunte de un cotejo somero, que no enjundioso -con el fin de no incurrir en prejuizgamientos-, entre la decisión y los razonamientos fácticos y jurídicos de la petición de la demandante.

Empezando porque aun cuando se aduce que quien realizó la convocatoria a la asamblea, vale decir, Edna Mireya Parra Caballero, no estaba facultada legalmente para

ello porque ya no ostentaba la representación del edificio, no hay modo de coincidir de entrada en ese argumento, cuando lo que se tiene de acuerdo con la certificación que al efecto remitió con destino al juzgado la oficina jurídica de la Alcaldía Municipal de Chía, es que el último acto de nombramiento que aparece registrado es el acta de la asamblea general extraordinaria de copropietarios llevada a cabo el 19 de noviembre de 2019, donde fue nombrada aquélla como administradora y representante legal de la copropiedad, por supuesto que si a voces del artículo 8° de la ley 675 de 2001, la *“inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a que alude esta ley corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto”*, no puede decirse entonces que existan los insumos necesarios para sostener que la representación recaía en una persona distinta para la data en que se hizo esa citación, pues aunque en verdad esas diligencias adelantadas por la estación de policía del municipio de Chía para hacer efectiva la sanción que se le impuso por haberse negado a entregar la copia del acta, han sido frustráneas porque no se ha logrado ubicar, ello no implica necesariamente que el tema de la representación haya mutado.

Dícese además que la convocatoria es ‘ilegal’ y de contera la asamblea porque no se realizó dentro de los tres meses siguientes al vencimiento del período presupuestal, como lo exige el precepto 39 de la citada ley, en concordancia con el artículo 39 del reglamento de propiedad horizontal; y claro, si el artículo 69 del reglamento dispone que el período presupuestal va desde el 1° de enero al 31 de diciembre, natural es entender que la asamblea debía reunirse ordinariamente hasta el 31 de marzo del año siguiente, lo cual no aconteció, pues fue hasta ese día que se realizó la respectiva convocatoria; acontece, sin embargo, que el precepto 40 de la ley de propiedad horizontal dispone que *“[s]i no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en el lugar y hora que se indique en el reglamento”*,

redacción que coincide con la del reglamento con la precisión de que será en las instalaciones del conjunto a las 08:00 p.m., cosa que no aconteció de acuerdo con el relato que se hace en la demanda, por lo que no puede decirse de manera apresurada que la reunión adelantada desconoció abiertamente esas previsiones, obviamente que a esa conclusión sólo podría arribarse luego de toda una valoración probatoria y hermenéutica a partir de la cual se ponderará si el hecho de que la convocatoria se realice antes de terminar ese plazo previsto por la ley es suficiente para tener por cumplido dicho requisito de la temporalidad, análisis que, por su complejidad, debe adelantarse en ese estadio procesal en que normalmente se desatan los extremos de las litis, conocido como sentencia, donde necesariamente deben valorarse esos aspectos.

Como también lo relativo a la forma en que se notificó a los copropietarios de la realización de la asamblea, pues, por lo menos de momento, no cuenta el Tribunal con los medios probatorios suficientes para afirmar que la regla prevista en el párrafo 1° del precepto 39 de la citada ley, en cuanto dispone que “[t]oda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos”, fue subvertida en este caso, pues, por el contrario, lo que se tiene de la narración realizada en el libelo incoativo, es que la demandante estaba enterada de que se llevaría a cabo la asamblea, tanto que antes de ello tuvo tiempo de oponerse a ésta y a expresar las razones de descontento por las cuales no asistiría, de suerte que no puede disponerse por ahora la suspensión de esas decisiones, ante la imposibilidad de verificar cómo fue que se realizó la notificación de la convocatoria a los copropietarios y cuáles fueron los anexos que finalmente se acompañaron a ésta.

A lo que debe añadirse que aunque en efecto el párrafo 1° del precepto 39 de la ley 675 dispone que “[t]ratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el

*aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este”*, el solo hecho de que en el orden del día se haya incluido un ítem de proposiciones y varios y se le haya hecho entrega a los copropietarios de un formato para registrar los temas que estuvieran interesados en debatir ante la asamblea, no es suficiente para colegir que se subestimó dicho mandato, desde que, con los documentos que obran en el proceso, no es posible verificar si en efecto en esa asamblea se tomaron decisiones sobre temas no previstos en su convocatoria.

Lo anterior está diciendo, que si a primera vista no puede afirmarse que el acto impugnado desconoce 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 nuevamente, sin perjuicio del análisis pormenorizado y minucioso que deba hacerse en el momento procesal oportuno.

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: **e6c7a48f0daff468d54cfa896a69a9e52f62d50edd83f930279d2add0af33ba4**

Documento generado en 13/10/2023 09:02:03 AM

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