

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA
Sala Civil – Familia

Magistrado Ponente:
Germán Octavio Rodríguez Velásquez

Bogotá, D.C., diecinueve (19) de marzo de
dos mil veintiuno (2021).

Ref: Verbal de Alba Yolanda Gómez
Revollo, Hernán Francisco Hernández y
la Sociedad Grupo Tovar Romero
S.A.S.- c/. Condominio Campestre El
Peñón de Girardot. Exp. 25307-31-03-
001-2020-00070-01.

Pasa a decidirse el recurso de apelación
interpuesto por los demandantes contra el auto de 7 de
septiembre del año anterior proferido por el juzgado
primero civil del circuito de Girardot, mediante el cual negó
el decreto de la medida cautelar solicitada, teniendo en
cuenta los siguientes,

I.- Antecedentes

La demanda con que dio inicio el proceso,
pidió declarar la nulidad o invalidez de las decisiones
adoptadas por la asamblea general de propietarios por
derecho propio del Condominio campestre El Peñón,
realizada el 6 de julio de 2020, por no haberse convocado a
ningún copropietario, no determinarse el coeficiente de
cada unidad privada, no publicarse la convocatoria, no
darse cumplimiento a los requisitos previstos para su
realización establecidos en el reglamento y violar los
decretos que decretaron la emergencia económica, social y
ecológica en el país; así mismo, dejar sin efecto también las

actas 552 y 553 levantadas por el consejo de administración designado.

Y postulando ese petitum, solicitó como medida cautelar suspender el registro de los actos que se adoptaron en esa data, por haberse adoptado en contravención de lo dispuesto en la ley 675 de 2001, los artículos 37 a 49 del reglamento de propiedad horizontal, los decretos 398, 417, 434 y 579 de 2020 y las resoluciones 450, 470 y 844 de 2020, porque los copropietarios no podían reunirse de forma ordinaria por derecho propio dado que la asamblea general sí fue convocada y porque la autorización que otorgaba la ley era para que ésta se llevara a cabo, solo podía hacerse el primer día hábil del mes de agosto de 2020 y no antes, amén de que Alejandro Mor y Ricardo Mediante actuaron como representantes con poder y fueron designados como parte del consejo de administración sin ostentar la calidad de copropietarios y, cual si fuera poco, el poder no se aportó con los dos días de anticipación que prevé el reglamento, para lo cual solicitó disponer el monto de la caución.

Mediante el proveído apelado el a-quo denegó esa solicitud, determinación contra la que los actores formularon recurso de apelación, el que les fue concedido en el efecto devolutivo y que, debidamente aparejado, se apresta el Tribunal a desatar.

II. El auto apelado

Denegó la medida cautelar solicitada tras considerar que las irregularidades que se denuncian no atentan en principio contra el correcto funcionamiento de la propiedad horizontal y tampoco su administración; en efecto, las decisiones adoptadas en la asamblea general por derecho propio tienen sustento en el decreto legislativo 579 de 15 de abril de 2020, mediante el cual el Gobierno Nacional adoptó medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y en el decreto 637 de 6 de mayo de 2020 que declaró el estado de emergencia económica,

social y ecológica en todo el territorio nacional por el término de 30 días.

Aunque aduce la parte demandante que la reunión por derecho propio solo podía hacerse hasta el mes de agosto de 2020, debe tenerse en cuenta que de una interpretación en conjunto de los citados decretos, se puede decir que las reuniones ordinarias de asamblea podían realizarse de forma virtual entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020 o de manera presencial a más tardar dentro del mes calendario siguiente a la finalización de la declaratoria de emergencia económica y que en caso de no ser convocada la asamblea, podían los copropietarios reunirse por derecho propio el día hábil siguiente transcurrido un mes calendario de finalizada aquélla; de modo que si ese término de 30 días del estado de emergencia finalizó el 5 de junio, el mes calendario se completaba el 5 de julio y la reunión por derecho propio podía hacerse el 6 de julio, como en efecto aconteció; sin que, por otro lado pueda oponérsele el hecho de que ya previamente se había realizado la convocatoria, pues ese requisito debe “*entenderse necesariamente dentro del contexto de la vigencia y efectos temporales que produce esa especial norma*”, esto es, cuando no ha existido una citación a las asamblea virtual y presenciales en los términos de los numerales 1º y 2º del artículo 8º del decreto 579 de 2020.

En todo caso, la suspensión provisional solo procede cuando a primera vista se detecta, “*sin mayor elucubración jurídica, una infracción directa de una disposición invocada como fundamento de la misma*”, lo que no acontece en el caso, porque los argumentos exhibidos como fundamento invitan a un “*proceso de raciocinio más o menos complejo*” que por ello debe resolverse en la sentencia.

III. El recurso de apelación

Lo despliegan sobre la idea de que la norma no exige para que proceda la suspensión provisional que las irregularidades atenten contra el correcto funcionamiento de la copropiedad, pero en todo caso del nombramiento del nuevo consejo de administración y del administrador, se han desprendido una serie de efectos negativos para la comunidad de propietarios; no se realizó una confrontación adecuada de las normas que se denunciaron vulneradas, pues el decreto 579 de 2020 le dio facilidades a las asambleas de propiedad horizontal para celebrar las reuniones virtuales o de manera presencial dentro del mes calendario siguiente a la finalización de la declaratoria de emergencia económica, social y ecológica, de modo que si esa declaratoria fue ampliada por 30 días calendario por el decreto 637 de 2020, su vigencia se extendía hasta el 4 de junio y, por ende, las reuniones virtuales podían hacerse hasta el 30 de junio y las presenciales solo a partir del primer día hábil del mes de agosto de esa anualidad, siempre que no se hubiese convocado a la asamblea, lo que no aplica en el caso, porque ya en marzo de ese año la asamblea ordinaria había sido convocada en debida forma.

Por lo demás, la disposición se refirió al “*mes calendario siguiente*”, atestación que debe interpretarse siguiendo los criterios de la ley 4ª de 1913, que explica cómo debe ser entendida su contabilización.

Consideraciones

Ciertamente, la solicitud de los demandantes 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”.

Con miramiento en esto, fácil se concluye que razón le asiste a la apelación cuando aduce que la procedencia de la medida debe determinarse a partir de un análisis objetivo del acto impugnado, que no de los perjuicios que en punto del correcto funcionamiento de la copropiedad puedan derivarse, desde luego, como lo advierte la doctrina, *“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 – sublíneas del Tribunal).

Mas no por ello puede decirse que esa suspensión deba decretarse en este caso, así la petición cautelar venga fincada en aquello de que para el 6 de julio de 2020, data en que se llevó a cabo la asamblea general por derecho propio, los copropietarios todavía no estaban autorizados para reunirse en la forma que lo hicieron; a la verdad, penetrando en ese planteamiento, no opina el Tribunal que la aparente ‘ilegalidad’ del acto, insumo imprescindible para proceder a la suspensión de sus efectos, sea algo que despunte de un cotejo somero, que no enjundioso -con el fin de no incurrir en prejuzgamientos-, entre la decisión y los razonamientos fácticos y jurídicos de la petición de los demandantes.

A este propósito, memórase que al paso que el decreto 417 de 17 de marzo de 2020 declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional, por el término de treinta (30) días calendario, contados a partir de su vigencia, el decreto legislativo 579 de 15 de abril siguiente, adoptó, entre las medidas para conjurar la crisis e impedir la extensión de sus efectos, en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, la que se contiene en el artículo 8° de dicho cuerpo normativo, con arreglo al cual las *“reuniones ordinarias de asamblea de edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal, de que trata la Ley 675 de 2001, podrán efectuarse (...) 1. En forma virtual, durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, siguiendo los requerimientos del artículo 42 de la Ley 675 de 2001 y del Capítulo 16 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo, y demás normativa legal y reglamentaria vigente aplicable a la materia”, y “2. De manera presencial, a más tardar dentro del mes calendario siguiente a la finalización de la declaratoria de Emergencia Económica, Social y Ecológica”, regla que, complementa el parágrafo 1°, en caso de que “no fuere convocada la asamblea, ésta se reunirá en forma ordinaria por derecho propio el día hábil siguiente al mes calendario de que trata el numeral 2 del inciso anterior, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a las 8:00 p.m.”.*

La lectura a simple vista de esa norma lo que deja entrever es que se establecieron dos opciones alternativas, que no sucedáneas, para llevar a cabo las reuniones ordinarias de las asambleas de copropietarios; una, de forma virtual entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020 y, otra, de manera presencial a más tardar dentro del mes calendario siguiente a la finalización de la declaratoria de Emergencia Económica, Social y Ecológica, lo que permitiría colegir que si la última disposición relativa al punto se encuentra en el decreto 637 de 6 de mayo de 2020

que declaró nuevamente ese estado por el término de 30 días, sería finalizado aquél (5 de junio de 2020) que empezaría a contarse el mes calendario siguiente para realizarla de forma presencial (5 de julio), so pena de que la asamblea lo hiciera por derecho propio el día hábil siguiente a ese mes calendario (6 de julio).

Es que no puede decirse que la finalidad del decreto era determinar que la reunión por derecho propio solo podía hacerse el primer día hábil del cuarto mes, que en este caso corresponde a agosto, pues de haber sido ese su querer, así habría quedado redactada la norma, que no estableciendo simple y llanamente que existían dos formas de celebrar la asamblea ordinaria y que en caso de no haberse convocado, se podría reunir por derecho propio el día hábil siguiente al terminar el mes calendario contado desde la finalización de la declaratoria del estado de emergencia, al punto que allí se remite exclusivamente al numeral 2° del citado artículo 8°, que no al primero para entender que era solo finalizado ese término de tres meses que podría sobrevenir ese conteo para poder reunirse de ese modo.

Y no se diga que el análisis realizado por el juzgado de ese término desafía las normas relativas al punto, pues si el estado de emergencia finalizó el 5 de junio, mal puede decirse que ese mes calendario siguiente habría de tomarse fatídicamente como todo el mes de julio, como si los restantes días del mes no jugaran en esa ponderación, pues no se olvide que cual ya lo disponía el artículo 62 del código de régimen político y municipal desde 1913, en *“los plazos de días que se señalen en las leyes y actos oficiales, se entienden suprimidos los feriados y de vacantes, a menos de expresarse lo contrario. Los de meses y años se computan según el calendario; pero si el último día fuere feriado o de vacante, se extenderá el plazo hasta el primer día hábil”* y lo hace ahora también el inciso final del precepto 118 del estatuto general del proceso, bajo el entendido de que *“[c]uando el término sea de meses o de años, su vencimiento tendrá lugar el mismo día que empezó*

a correr del correspondiente mes o año. Si este no tiene ese día, el término vencerá el último día del respectivo mes o año. Si su vencimiento ocurre en día inhábil se extenderá hasta el primer día hábil siguiente”, de suerte que poco hay que añadir para concluir que ese mes calendario siguiente se completó el 5 de julio de 2020.

Así, es de verse que no puede decirse de manera apresurada que la reunión adelantada desconoció abiertamente lo dispuesto en el citado decreto, obviamente 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.

Conclusión que se impone incluso ateniéndose a ese argumento de que lo que impedía reunirse por derecho propio era que en el mes de marzo de ese año, antes de decretarse la Emergencia Económica, Social y Ecológica, ya se había realizado la convocatoria para llevar a cabo la asamblea general de copropietarios, pues es natural entender que la convocatoria debe mirarse necesariamente en pos de esas posibilidades con que contaban autorizados por el citado decreto para finalmente llevar a cabo esa reunión que por cuenta de la pandemia no pudo celebrarse, que no por las actuaciones que se hayan surtido con anterioridad y que quedaron pospuestas por cuenta de ésta; después de todo esas medidas tenían por objeto justamente flexibilizar *“las reglas que rigen las asambleas de copropietarios así como el uso del fondo de imprevistos con el que cuenta la copropiedad con el fin de garantizar su funcionamiento, salvaguardar el empleo y atender situaciones excepcionales como las que motivaron la declaración del Estado de Emergencia”* (Sentencia C-248 de 2020 – sublíneas ajenas al texto).

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 [el que, por lo demás, no obra entre los documentos remitidos para surtir la

apelación del auto, actuación a la que debe atenderse el Tribunal pues es donde reposan las actuaciones existentes para el momento en que el juzgado proveyó sobre la medida cautelar], 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. Las costas se impondrán a cargo de los recurrentes, cual lo prescribe la regla 1ª del artículo 365 del código general del proceso.

IV. – 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.

Costas del recurso a cargo de los recurrentes. Liquidense por la secretaría del a-quo en el momento procesal oportuno, incluyendo la suma de \$250.000 como agencias en derecho.

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
TRIBUNAL SUPERIOR SALA 004 CIVIL - FAMILIA
DE 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:

**5870b35487e0e7a7aa03eff62390936aeda263c123d38c866
ef0f2e2caf1d7a3**

Documento generado en 19/03/2021 02:00:29 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**