

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA**
SALA CIVIL – FAMILIA

Bogotá D.C., diciembre nueve de dos mil veintiuno.

Proceso : Impugnación de Actos de Asamblea.
Radicación : 25899-31-03-002-2020-00146-01.

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra el auto proferido el 4 de septiembre de 2020 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá, por el que se negó el decreto de una medida cautelar solicitada.

ANTECEDENTES

1. La Urbanizadora Lindaraja S.A.S presentó demanda contra el Condominio Campestre Piedra Real P.H., con el fin de que se declare nula una decisión tomada en la asamblea ordinaria de propietarios el día 14 de marzo de 2020.

Narró la demandante que construyó el Condominio Campestre Piedra Real sobre los lotes 11, 12 y 13 de la Parcelación Buena Suerte, ubicados en la vereda Calahorra del municipio de Cajicá e identificados con la matrícula inmobiliaria No. 176-100443, urbanización que sometió al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública del 29 de junio de 2017, lo que posteriormente reformó en nuevas escrituras del 20 de septiembre de 2017 y 5 de marzo de 2018.

Que pactó la construcción del conjunto residencial por etapas y después de entregado el porcentaje correspondiente al 51% de las unidades, los copropietarios de dichas viviendas se reunieron en asamblea ordinaria el 14 de marzo de 2020, disponiendo el cambio de la destinación de veinticinco (25) parqueaderos comunes de uso exclusivo a ser estacionamientos de visitantes, según consta en el acta anexa.

En su criterio, tal determinación contraría la Ley 675 de 2001, el Acuerdo No. 16 de 2014 (por medio del que se adopta el POT del municipio de Cajicá) y el reglamento de la propiedad horizontal, pues de un lado estima que como la licencia urbanística y los planos que se aportaron ya fueron aprobados por la Secretaría Municipal de Planeación y el Notario Quinto de Bogotá con la distribución de parqueaderos efectuada por la Urbanizadora, en su calidad de propietaria inicial, modificar dicha información sería atentar contra el artículo sexto de dicha ley.

De otro lado, que ni la convocatoria ni el acta cumplen los requisitos de la norma, pues pese a que en el orden del día de la primera se señaló que se sometería a votación el cambio de un bien común, no se especificó de qué clase de bien se trataba y se terminó decidiendo sobre veinticinco (25) parqueaderos, además de omitirse en la segunda el voto emitido por cada unidad, el nombre de los asistentes y se ocultó que una de las participantes no era propietaria de la unidad que representaba, sino simplemente su residente.

Cuestionó el criterio usado para tomar la decisión cuya impugnación eleva, pues si bien uno de los miembros del Consejo de Administración sostuvo que la distribución de parqueaderos comunes de uso exclusivo no era equitativa, tales bienes son simplemente un agregado que la Urbanización incluyó en la copropiedad, pues el POT del municipio de Cajicá sólo exige que en los conjuntos residenciales se suministre un estacionamiento por cada cuatro (4) unidades y, en el caso, la demandante no sólo cumplió con ese requisito, sino que lo superó al construir treinta y seis (36) parqueaderos de visitantes.

Igualmente, sostuvo que la ni Ley 675 de 2001 ni el reglamento de la propiedad horizontal facultaban a la asamblea de copropietarios para tomar estas decisiones, que el artículo 39 de esta norma limita los temas que se pueden discutir en la reunión ordinaria, sin que puedan incluirse los referidos a los bienes comunes de uso exclusivo y que la parte demandante incluyó una cláusula transitoria en el reglamento del condominio que impedía que se realizaran reformas al mismo hasta tanto no se concluyera la construcción, entrega y escrituración de toda la urbanización.

Por último, indicó que la decisión tomada por los copropietarios ponía a la demandante en una situación de violación al estatuto del consumidor, dado que las unidades que aún se encuentran en venta se ofrecen informando la existencia de parqueaderos comunes de uso exclusivo y que respecto de algunas de ellas, incluso ya se han suscrito promesas de compraventa bajo esas condiciones.

Por esa razón, “con el fin de evitar perjuicios graves a la sociedad demandante” y “por exceder [la decisión del 14 de marzo de 2020] los límites legales y las normas del reglamento de propiedad horizontal”, se solicitó como medida cautelar la suspensión de los efectos de aquella.

2. El auto apelado

Admitida la demanda el 4 de julio de 2020, en auto del 4 de septiembre siguiente se negó la cautela de suspensión provisional del acta impugnada porque se consideró que revisada la documental de entrada no se observaba que el acto cuestionado implicara violación de las disposiciones legales invocadas por la actora.

3. La apelación

La accionante recurre en reposición y subsidiaria apelación, insiste en que el reglamento de la propiedad horizontal prohíbe su reforma hasta que la sociedad Urbanizadora Lindaraja S.A.S. no haya finalizado con la entrega, construcción y escrituración total del condominio.

Reiterando cada uno de los argumentos en que se soporta la declaratoria de nulidad del acta de asamblea ordinaria impugnada, hace énfasis en el incumplimiento de los requisitos del acta de la reunión y su convocatoria, la falta de competencia de la asamblea extraordinaria para cambiar la destinación de los bienes comunes de uso exclusivo y la imposibilidad de discutir ese tema en una reunión ordinaria.

Insiste en que, según su criterio, resulta contrario a la ley realizar el cambio de destinación de los parqueaderos de uso exclusivo sin tramitar nueva licencia de construcción y planos arquitectónicos ante la Secretaría de Hacienda, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y la Notaría, toda vez que los que allegó con la constitución de la propiedad horizontal y su respectivo reglamento, ya fueron aprobados y no pueden ser modificados, ocasionado la decisión cuestionada que la Urbanización demandante incumpla obligaciones que adquirió con nuevos propietarios, bajo el compromiso de asignar parqueaderos comunes de uso exclusivo.

Afirma que la cautela pretende precaver contingencias, efectos nocivos y los perjuicios que pudieran ocasionar la ejecución de una decisión arbitraria que será objeto de debate y cuya nulidad se definirá en la sentencia, por lo que su petición esta prevalida de la apariencia de buen derecho como lo exige el artículo 590 del C.G.P. y es efectiva, necesaria y proporcional.

CONSIDERACIONES

1. Tienen por objeto las medidas cautelares que la sentencia que en el proceso se emita pueda ser efectiva en alcanzar el objetivo que con la demanda se propone, están ellas reguladas en el Código General del Proceso y se fundan en la necesidad de prevenir las contingencias que puedan sobrevenir sobre personas o cosas en el curso del proceso.

La Corte Constitucional ha señalado que la finalidad de las medidas cautelares es “garantizar el ejercicio de un derecho objetivo, legal o convencionalmente reconocido (por ejemplo el cobro ejecutivo de créditos), impedir que se modifique una situación de hecho o de derecho (secuestro preventivo en sucesiones) o asegurar los resultados de una decisión judicial o administrativa futura, mientras se adelante y concluye la actuación respectiva, situaciones que de otra forma quedarían desprotegidas ante la no improbable actividad o conducta maliciosa del actual o eventual obligado”¹.

2. En tratándose los procesos de impugnación de actas de asambleas, socios o juntas directivas, el artículo 382 del estatuto procesal regula la de suspensión provisional de los efectos de la decisión cuestionada, cuya naturaleza anticipatoria produce una alteración temporal en la situación que se presenta², siendo imperativo para definir su viabilidad que el juez valore si el acto demandado contraría la normatividad invocada por el demandante.

Es decir, para la prosperidad de la suspensión provisional no es suficiente con la manifestación del solicitante de que el acto impugnado viola las disposiciones legales o reglamentarias, pues debe el juez verificar que exista una manifiesta ilegalidad en el acto, que surja evidente de la comparación de las disposiciones y de las pruebas aportadas con la demanda.

3. En el presente caso, la demandante acusa al Condominio Campestre Piedra Real P.H. de ir en contravía de la Ley 675 de 2005 y el reglamento de la propiedad horizontal por: (i) no haber cumplido con los requisitos formales de la convocatoria y del acta de la decisión del 24 de marzo de 2020, (ii) carecer la asamblea de la facultad de modificar la destinación de los bienes comunes de uso exclusivo (iii) exceder las temáticas que la ley autoriza tratar en las reuniones ordinarias (iv) cambiar el uso de los bienes comunes sin haber tramitado una nueva licencia de construcción ni presentado otros planos arquitectónicos ante las autoridades competentes y (v) obrar en contravía de la cláusula transitoria del reglamento de la copropiedad que prohibía que se adelantaran reformas al mismo hasta que no se concluyera la construcción, entrega y escrituración de toda la urbanización.

Pero toda su argumentación parte de una lectura particular del alcance de la reglamentación interna de la copropiedad, de las facultades que le atribuye la ley a la asamblea de copropietarios, del texto de la convocatoria efectuada para la celebración de la asamblea en donde se emitió el acto atacado, y del POT del respectivo municipio.

Una interpretación concatenada de aquellas disposiciones que se expone de tal manera que sólo acogiendo esa primera lectura que plantea un alcance sesgado de la norma legal, del contenido citado del reglamento de propiedad horizontal y un limitado propósito de la convocatoria, es lo que permite arribar a la conclusión que plantea el demandante y solicitante de la cautela para concluir que prospera su reclamo de nulitar el acta de asamblea atacada y conceder la medida cautelar de suspensión provisional del acto confutado.

Pues se censura que la asamblea ordinaria del Condominio Campestre Piedra Real P.H., del 24 de marzo de 2020 modificó el reglamento de la propiedad horizontal, convirtiendo veinte (20) parqueaderos comunes de uso exclusivo a parqueaderos de visitantes, habiéndose efectuado la convocatoria para un cambio de destinación de sólo un bien común.

Y no resulta indiscutible que la interpretación que propone el demandante y solicitante de la cautela sea la acertada o única posible para desentrañar el real alcance de la conjugación de referidas normas, que es necesario para dar solución al problema jurídico propuesto en la demanda que es el soporte de la medida cautelar elevada.

Por ello, no puede considerarse viable el decreto de la cautela deprecada pues en el caso, la definición del reclamo que requiere de la práctica de pruebas, su valoración y aplicación de la

¹ CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia T-172 del 11 de abril de 2016.

² ROJAS GÓMEZ, Miguel Enrique. Lecciones de Derecho Procesal, tomo 2, sexta edición. Bogotá: Esaju, 2017, pág. 558.

verdad de ellas extraída a los supuestos de hecho de las normas jurídicas que regulan la materia, y no puede tomarse una definición al asunto con la premura que lo pide el demandante, pues se repite, no hay una violación coruscante en el acta atacada de la normativa que invoca el recurrente.

Y como la suspensión provisional sólo tiene lugar cuando a primera vista y sin mayor esfuerzo, una infracción directa de la ley, no se reúnen las condiciones del artículo 382 del C.G.P., y la providencia que negó el decreto de la medida cautelar será confirmada.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, Sala de Decisión Civil-Familia.

RESUELVE

CONFIRMAR el auto proferido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá el 4 de septiembre de 2020, por las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión.

Sin costas por no aparecer causadas.

Notifíquese y devuélvase,



JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS
Magistrado