

<b>Tipo de Proceso</b>	Ejecutivo
<b>Radicado</b>	05001 31 03 022 2023 00351 00
<b>Demandante</b>	Dora Elena Agudelo López, Guillermo Ospina Cardona, Luz Marina Urrego Larrea, Ricardo Arturo Londoño Rodríguez, Ana Lucía Mesa Vallejo, Claudia Marcela Yepes Osorio y Alma Inés Trujillo Mora
<b>Demandados</b>	Conjunto Residencial Farallones P.H.
<b>Auto Inter.</b>	1203
<b>Asunto</b>	Resuelve recurso. No repone auto del 13 de octubre de 2023. Concede apelación en el efecto devolutivo.

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD**  
Medellín, Siete (7) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

**OBJETO DE LA DECISION**

Se procede a resolver el recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto por el apoderado judicial del extremo actor contra lo decidido en auto del pasado 13 de octubre de 2023, mediante el cual se admitió la demanda de impugnación de actas de asamblea, pero se negó el decreto de la suspensión del acto demandado.

**FUNDAMENTOS DEL RECURSO**

Señala el apoderado de la parte demandante que debe reponerse parcialmente el auto del pasado 13 de octubre de 2023, pues, contrario al análisis desplegado por el despacho para negar la cautela solicitada, si se presentaría la apariencia de buen derecho, junto con el presupuesto de evitar la consumación de perjuicios graves.

En su sentir, la figura de Consejo de Administración Provisional “*no se encontraría establecida o regulada, menos autorizada en el reglamento de propiedad horizontal y tampoco permitida por la Ley 675 de 2001*”, por lo que cualquier determinación adoptada por dicho órgano representativo serían violatorias de la legislación vigente, e inclusive acarrearían que la persona jurídica no pudiera cumplir con su objeto social de cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

De igual forma, adujo que la elección de dicho órgano representativo emanó de una decisión ilegítima en la Asamblea extraordinaria del 15 de julio de 2023, debido a que esta fue convocada por el Revisor Fiscal quien no se encontraba facultado para ello, motivo por el cual las determinaciones adoptadas por el Consejo de Administración Provisional podrían generar daño jurídico o material.

Posteriormente, relaciona algunos apartes normativos del reglamento de propiedad horizontal de la demandada que dan cuenta de la forma en que se elige el consejo de administración y el periodo de duración de su labor. En consecuencia, la elección del nuevo consejo de administración viola los derechos fundamentales de los miembros del consejo de administración

elegidos el 11 de marzo de 2023.

Por último, explicó que, con la suspensión del acto demandado, y por ende del Consejo Provisional nombrado, no habría problema con respecto al cumplimiento de funciones de dicho órgano, como quiera que de accederse a la cautela peticionada “*quien tendría que ejercer las funciones del consejo de administración, como debe ser, de conformidad con el reglamento y la Ley 675 de 2001, serían los miembros del consejo de administración elegidos en la Asamblea Ordinaria de marzo de 2023*”.

## CONSIDERACIONES

Sea lo primero, recordar al aquí recurrente que la determinación de no decretar la cautela solicitada obedeció al hecho que a esta altura procesal no emergía con claridad la apariencia de buen derecho que ameritará adoptar una determinación de esa índole, como quiera que, precisamente, la acción impetrada se encuentra diseñada para luego del respectivo debate procesal y probatorio surtido en el litigio, respetando el derecho de contradicción de la parte demandada, se determine si, efectivamente, el acto objeto de reproche debe ser anulado por ser contrario a la Ley 675 de 2001 y/o al reglamento de propiedad horizontal.

Una vez analizados los argumentos de hecho y de derecho esgrimidos por la parte demandante, es menester informar que los mismos carecen del peso suficiente para hacer variar la determinación impugnada, por el contrario, reafirman la necesidad de esta dependencia judicial de abstenerse de decretar una cautela en semejante sentido, por las razones que se proceden a explicar.

En primer lugar, se afirmó que la figura de “Consejo provisional” sería una figura que carecería de regulación legal, es más que estaría prohibida por la Ley 675 de 2001. Al respecto, advierte esta juzgadora que dicha posición resulta contradictoria, por cuanto para que una situación concreta se encuentre prohibida requiere que la misma tenga una regulación legal previa. De otro lado, se reitera que dicha circunstancia fue simplemente una afirmación sin su debido soporte jurídico y probatorio.

A renglón seguido, es preciso reiterar que el recurrente pretende obviar una situación, que por demás no ha tenido la oportunidad procesal de ser esclarecida, consistente en el hecho de que el consejo de administración elegido en marzo de 2023, o parte de este, renunció a ese cargo en la Asamblea Extraordinaria del 15 de julio de 2023, por lo que no se tiene certeza de si, efectivamente, existe una vulneración a los derechos relacionados en el escrito de recurso por vulneración de los normas del Reglamento de Propiedad Horizontal o a la Ley 675 de 2001.

Es preciso advertir que el artículo 53 de la Ley 675 de 2001 establece la obligatoriedad que tienen las propiedades horizontales de tener un consejo de administración, por lo que, en caso de una renuncia total o parcial de este, la designación de un “Consejo Provisional”, hasta tanto se realice una nueva elección de este órgano, podría erigirse como una solución temporal para cumplir con dicho precepto legal.

En segundo lugar, tanto el artículo 39 la Ley 675 de 2001, como el artículo 51 del Reglamento de Propiedad Horizontal, aportado en la demanda<sup>1</sup>, darían cuenta que, en principio, el Revisor Fiscal si se encontraría facultado para citar a una reunión extraordinaria, por lo que el argumento inserto en el escrito de reposición tampoco resulta acertado.

Ahora bien, la virtualidad de legalidad o no, del orden del día, o las decisiones sometidas a deliberación en una asamblea extraordinaria convocada por el Revisor Fiscal devienen en el objeto de litigio del presente trámite de impugnación de actas de asamblea por lo que decretar la cautela solicitada, cimentada en la ilegalidad de la convocatoria y/o las decisiones allí tomadas

---

<sup>1</sup> Folio 104 y 105 del archivo 03 del expediente digital.

sería un prejuzgamiento por parte de esta dependencia judicial, vulneratorio por demás de garantías constitucionales y procesales de la contra parte.

Finalmente, el recurso interpuesto devela que el interés que busca el extremo actor con el decreto de dicha cautela, no es otro que el consejo nombrado en marzo de 2023 retome sus funciones a costa del consejo nombrado el 15 de julio de 2023, esto es, la materialización de las pretensiones de la demanda sin agotar el debate dialectico y probatorio que amerita un proceso declarativo. El cual se hace indispensable para que el juez forme los elementos de convicción necesarios para proferir una decisión de fondo.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Veintidós Civil Del Circuito De Oralidad de Medellín,**

**RESUELVE:**

**PRIMERO: No reponer** el auto impugnado por las razones indicadas en la motivación.

**SEGUNDO: Conceder** en el efecto **devolutivo** ante el H. Tribunal del Superior de Medellín, Sala Civil, el recurso de apelación en contra de la decisión adoptada en auto del 13 de octubre de 2023.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**ADRIANA MILENA FUENTES GALVIS  
JUEZ**

cc



**Firmado Por:  
Adriana Milena Fuentes Galvis  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 022  
Medellin - Antioquia**

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: **e91ab1e073df5487ea49a208b3285e646bb8abd7b4caf54f0afff5b2882635a**

Documento generado en 07/12/2023 02:17:34 PM

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