

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA 68001-31-03-011

Bucaramanga, siete (7) de mayo de dos mil veinticuatro (2024)

Ref. 2024-00023-00

ASUNTO

Procede el despacho a decidir el recurso de reposición¹, interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante, contra el auto de fecha 21 de marzo de 2024, específicamente la negativa de decretar la medida cautelar de suspensión provisional de los efectos del acto impugnado.

ANTECEDENTES

Los argumentos que sustentan el recurso se fundan en que, la negativa de decretar la medida cautelar solicitada carece de fundamentación adecuada, pues en el cuerpo de la demanda se expusieron de forma clara y detallada las razones que justifican la suspensión, con sustento en los artículos 39 y 47 de la Ley 675 de 2001, y los artículos 42, 44 y 48 del Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto.

Refiere que el auto en cuestión omite cualquier análisis sobre los argumentos esgrimidos en la demanda, particularmente:

1. La falta de claridad en la solicitud formal del 20% de los coeficientes de copropiedad.
2. La ausencia de prueba que acredite la entrega de la convocatoria al 100% de los copropietarios.
3. La inexistencia de causas extraordinarias para la convocatoria de la asamblea.
4. La omisión en la relación de la cartera morosa.
5. La usurpación de funciones de la administración.
6. La inobservancia de las normas del Reglamento de Propiedad Horizontal.
7. La no publicación del acta por parte del órgano encargado.

Cada uno de estos puntos constituye una violación directa de las normas en vigor y, por ende, un perjuicio para la comunidad de propietarios que merece ser protegido mediante la adopción de medidas cautelares.

Aduce que la revocatoria de la cuota extraordinaria implica un grave perjuicio para las finanzas de la copropiedad, ya que la misma fue aprobada en una reunión con el quórum debidamente constituido y es esencial para asegurar la estabilidad financiera y la armoniosa convivencia entre los copropietarios. Así mismo, la cancelación de esta cuota sin un análisis pormenorizado de las consecuencias financieras compromete directamente la capacidad del conjunto para atender gastos necesarios y urgentes, pudiendo resultar en el

¹ PDF 13

deterioro de las áreas comunes y una eventual desvalorización de los bienes inmuebles, afectando así el patrimonio de todos los propietarios.

Considera por tanto que, es imperativo que se reconsidere la medida cautelar denegada y se protejan los intereses financieros y el bienestar de la copropiedad, suspendiendo provisionalmente los efectos de la asamblea que, de forma injustificada e ilegítima, busca revocar una decisión tomada de forma legal y legítima por la mayoría de los copropietarios.

Sostiene que, en la presente oportunidad, el juzgado omitió el hecho que la violación a las normas de la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto es evidente, flagrante, siendo visibles a simple vista, cuando se contrasta el acta de la asamblea extraordinaria con los artículos 39 y 47 de la Ley 675 de 2001, y los artículos 42, 44 y 48 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Marsella Real P.H.

Por las razones expuestas, solicita se revoque la decisión de no decretar la medida cautelar solicitada y, en su lugar, ordene la suspensión provisional de las decisiones de la asamblea extraordinaria impugnadas, como medida para evitar un perjuicio irremediable a la comunidad representada. En subsidio, de no accederse a la reposición solicitada, interpone recurso de apelación para que sea el juez de segunda instancia quien revise y decida sobre la procedencia de la medida cautelar solicitada, con base en los argumentos expuestos en la demanda y reiterados en este recurso.

CONSIDERACIONES

El recurso de reposición como medio de impugnación, procede contra los autos que dicte el juez, a fin de que los reforme o revoque de conformidad con lo normado en el inciso primero del artículo 318 del C.G.P.; por ello, la censura debe encaminarse a mostrar las falencias de la decisión que se haya adoptado, sin que sea admisible ir más allá del objeto propio de este mecanismo procesal.

El inciso 2º del artículo 382 del Código de General del Proceso precisa que: *“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...”*.

Valga recordar que la suspensión provisional exclusivamente requiere que la determinación, 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, razón por la que, no basta prestar la caución y solicitar la suspensión para que el juez la deba decretar, sino que requiere un análisis para determinar si es contraria a la ley o el reglamento.

También debe quedar muy claro que la suspensión provisional no vincula al juez, quien por decretarla no se ve obligado a aceptar las pretensiones de la demanda, pues si en el desarrollo del proceso surgen pruebas que acrediten plenamente la legalidad del acto, en la sentencia absolutoria deberá además ordenar la finalización de los efectos de la suspensión, empero, si la sentencia resulta condenatoria, lo que era una suspensión provisional quedará como suspensión definitiva al ejecutoriarse el fallo pues en tal sentido se proveerá.

De especial interés es la hipótesis atinente a cuál debe ser el proceder del juez si en el curso del proceso probatoriamente se establece que no existe la violación alegada, pero aun no es hora de proferir la sentencia. Estimo que es un evento en el cual puede el juez hacer uso del derecho que consagra el art.

590, numeral 1º, letra c) que en inciso tercero dispone respecto de toda cautela que “El juez establecerá su alcance, determinará su duración y podrá disponer de oficio o a petición de parte la modificación, sustitución o cese de la medida cautelar adoptada”.²

Caso Concreto

Establece el inciso segundo del Artículo 39 de la Ley 675 de 2001 que, la Asamblea General se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

En ese orden, revisada la citación y/o convocatoria a la asamblea a realizar el 22 de noviembre de 2023 (reunión de primera convocatoria) o el 25 de noviembre de 2023 (segunda convocatoria)³, es evidente que no se enuncia clara y concretamente, cuál es la necesidad, imprevisto o urgencia que amerite la realización de la asamblea extraordinaria a la que se cita, ni tampoco puede inferirse dicha circunstancia de la lectura del acta que hoy se solicita declarar nula.

Adviértase que, cuando la norma exige la posibilidad de realizar asambleas extraordinarias, bajo la premisa que debe atender a necesidades urgentes e imprevistas, debe entenderse en su tenor literal, a circunstancias que se presentan de improviso, impostergables que ameritan pronta solución, sin lugar a esperas, pues afectan de manera delicada y directa el funcionamiento o convivencia de la comunidad, o una parte de ella, en alguna de sus esferas.

Un imprevisto es un suceso o situación que se da sin previo conocimiento, es decir, no se puede prevenir. Una urgencia es un hecho que sí puede conocerse. En ambos casos, sea una necesidad imprevista o urgente, amerita una pronta solución por parte de la propiedad horizontal, tomando decisiones a través de este tipo de reuniones extraordinarias, que solucionen esas circunstancias que justifican la realización de esta excepcional forma de reunión

El objeto de la ley, cuando exige como requisito, que sea una necesidad imprevista o urgente, es que sean evidentes y justificadas las razones, pues de lo contrario no se debe citar a una asamblea de esta categoría, porque eso va a generar costos y una logística a la copropiedad, así como una grave afectación al funcionamiento administrativo de la misma. En tal sentido, no puede ser motivo de citación, verbigracia, algún capricho de cierto sector de residentes de la copropiedad, por la simple desazón o diferencia de criterios con quienes administran.

En el caso objeto de estudio, *prima facie*, no se advierten unos verdaderos motivos que justificaran la realización de la asamblea extraordinaria demandada, pues no es aceptable en principio que los convocantes a la reunión extraordinaria, escruten y cataloguen *ab initio*, sin los suficientes argumentos legales y jurídicos, como ineficaz e ilegal la asamblea extraordinaria de copropietarios del 12 de agosto de 2023, olvidando que es el Juez competente, facultado legal y constitucionalmente, y con carácter exclusivo, para conocer y resolver sobre la legalidad de esta clase de actos, por el sendero del proceso verbal de impugnación de actas de asamblea de que trata el artículo 382 del Estatuto Procesal General. Nótese que fue para el “ORDEN DEL DÍA DE LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA” que se dejaron las “motivaciones fácticas, jurídicas y financieras...” que la

² HERNÁN FABIO LÓPEZ BLANCO, Código General Del Proceso, Parte Especial, Segunda Edición 2018, pág. 150 a 153.

³ Folio 117 a 120 PDF 04

PROCESO: VERBAL DE IMPUGNACIÓN ACTA DE ASAMBLEA
DEMANDANTE: OSCAR HERNÁNDEZ BOHORQUEZ
DEMANDADO: CONJUNTO RESIDENCIAL MARSELLA REAL P.H.
RADICADO: 68001-31-03-011-2024-00023-00

estructuraban o justificaban, desconociéndose en principio la norma de la Ley 675 referida *ut supra*.

Corolario de lo anterior, resulta oportuno revocar la decisión censurada y en su lugar, previo a ordenar la suspensión de los efectos de las decisiones contenidas en el acta demandada, se ordenará al demandante prestar caución conforme al inciso 2º del artículo 382 del C.G.P.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA,**

RESUELVE

PRIMERO: REPONER el numeral 5º del auto de fecha 21 de marzo de 2024, por medio del cual se negó la medida de suspensión provisional de los efectos del acto impugnado..

SEGUNDO: Previo a decretar la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado, y conforme lo establece el inciso segundo del artículo 382 del C.G.P., se ordena a la parte demandante que dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación de la presente providencia, preste caución por un valor equivalente a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,
LEONEL RICARDO GUARÍN PLATA
JUEZ

Para notificación por estado 051 del 08 de mayo de 2024

Firmado Por:
Leonel Ricardo Guarín Plata
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 011
Bucaramanga - Santander

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: **3e85228d76cb94a9e5f61f9cf454788b5507660665f249668143e1284f98d7cb**

Documento generado en 07/05/2024 03:02:46 p. m.

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

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