

**JUZGADO DIECISEIS CIVIL DEL CIRCUITO  
DE BARRANQUILLA.**

RADICACIÓN: 08001-31-53-016-2023-00130-00h.

REFERENCIA: DECLARATIVO DE IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA.

DEMANDANTE: JUAN ESTEBAN VASQUEZ MONTOYA

DEMANDADO EDIFICIO PARQUE ROSADO.

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN.

**JUZGADO DIECISEIS CIVIL DEL CIRCUITO**, Barranquilla, veinte (20) de septiembre de dos mil veintitrés (2023).

Se decide los recursos de reposición y en subsidio apelación interpuestos por la parte demandante en contra del auto del veintitrés (23) de agosto de dos mil veintitrés (2023), por medio del cual este Despacho Judicial denegó la medida cautelar de SUSPENSIÓN PROVISIONAL del Acta de Asamblea No. 0025-2023 de 19 de abril de 2023, denominada Asamblea General del EDIFICIO PARQUE ROSADO.

### **CONSIDERACIONES**

Dispone el canon 318 de la Codificación Procesal Civil: “*Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el Juez, contra los del Magistrado Ponente no susceptible de Súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, a fin de que se revoque o reformen*”.

“*...El auto que decide la reposición no es susceptible de ningún recurso. Salvo que contenga puntos no decididos en el anterior, caso en el cual podrá interponerse los recursos pertinentes respecto de los puntos nuevos.*”

El recurso de reposición o revocatoria puede definirse como el remedio procesal tendiente a obtener que, en la misma instancia donde una decisión fue emitida, se subsanen, por contrario, los yerros en que aquélla pudo haber inferido.

Examinado el recurso de reposición interpuesto por la parte demandante JUAN ESTEBAN VASQUEZ MONTOYA, a través de su apoderado judicial, cuestiona el auto del veintitrés (23) de agosto de dos mil veintitrés (2023), argumentando su inconformidad en el hecho, que:

“*...Al efectuar un análisis de la providencia recurrida, se evidencia que el Despacho incurrió en una equivocada aplicación del artículo 382 del Código General del Proceso al negar la medida cautelar solicitada en el escrito de la demanda, razón por la cual deberá revocarse en su totalidad el Auto impugnado para que, en su lugar, se disponga decretar la suspensión provisional de las decisiones adoptadas en la reunión de la Asamblea General de Copropietarios del Edificio Parque Rosado llevada a cabo el 19 de abril de 2023. Fundamento mi solicitud en los siguientes argumentos:*

2.1. *Claridad en cuanto a la naturaleza y efectos de la acción incoada.*

Sea lo primero aclarar que el artículo 382 del CGP establece que la acción de impugnación allí prevista va dirigida contra los actos que se producen durante la realización de reuniones de los órganos de dirección de personas jurídicas de derecho privado. Estos actos son, por naturaleza, decisiones que adopta el respectivo cuerpo colegiado de conformidad con las competencias que le vienen señaladas por la ley, por los estatutos y por los reglamentos respectivos. En este sentido la acción no va encaminada a impugnar las actas de las reuniones sino los actos o decisiones, pues aquellas no son más que una formalidad en la que se plasman o se deja constancia de dichos actos o decisiones para servir como medio probatorio.

En este sentido, es equivocada la decisión del Despacho de negar la suspensión provisional del acta de la reunión siendo que el pronunciamiento debió producirse es con respecto a las decisiones, tal como fue incoada la demanda y solicitada la suspensión provisional en el aparte correspondiente a las medidas cautelares.

## 2.2. Violaciones a la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

El Despacho manifiesta que la decisión de negar la suspensión se fundamenta en que no se cumplen los presupuestos previstos en el inciso segundo del artículo 382 del CGP, "...en la medida en que hasta el momento no existe una base probatoria suficiente para considerar que el acta impugnada viola de las disposiciones invocadas por el solicitante, especial las normas, el reglamento o los estatutos respectivos invocados como violados..." (subrayas mías).

Con el debido respeto que nos merece el anterior racionamiento, dicha apreciación es, a nuestro juicio, equivocada ya que basta repasar tanto los hechos narrados en la demanda como las pruebas allegadas al expediente para concluir que, por el contrario, la base probatoria que allí se ofrece es clara, múltiple y contundente para concluir que tanto en los actos previos como en el desarrollo de la reunión de la Asamblea de Copropietarios del Edificio Parque Rosado llevada a cabo el 19 de abril de 2023, se han violado ostensiblemente las disposiciones legales y reglamentarias que regulan ese tipo de reuniones. Veamos a continuación esas violaciones manifiestas a la ley y al reglamento de propiedad horizontal en que se incurrió:

2.2.1. La convocatoria no cumplió con el plazo legal mínimo de antelación señalado para la realización de las reuniones ordinarias de una asamblea que es de quince (15) días calendario, según lo disponen el artículo 39 de la Ley 675 de 2001 y el artículo 51 del reglamento de propiedad horizontal del edificio contenido en la escritura pública No. 2341 de 1995 que obra como prueba dentro del expediente como Anexo 8.

Tal como está expresado en el hecho sexto de la demanda y acreditado en la prueba aportada e identificada como Anexo 7, la comunicación mediante la cual se citó a la reunión de la Asamblea fue enviada por la administradora el día 4 de abril de 2023, con lo cual los 15 días calendario que debían transcurrir deben empezar a contabilizarse a partir del día 5 de abril e ir hasta el 19, inclusive, de forma tal que la reunión debería haberse desarrollado sólo a partir del día 20 de abril.

Teniendo en cuenta que en el cálculo de los términos no deben incluirse el día de la convocatoria ni el de la realización de la reunión, tenemos entonces que entre el 4 de abril (día de la convocatoria) y el 19 de abril (día de la celebración de la reunión de la Asamblea), sólo transcurrieron 14 días calendario, un día menos del mínimo legal establecido por la Ley 675 de 2001 y por el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad.

Esta circunstancia, por sí sola, viciaría de nulidad la reunión de la Asamblea y consiguientemente las decisiones que allí se hubiesen producido, pues se trata de una violación palpable y evidente de las normas legales y reglamentarias antes indicadas.

2.2.2. Tal como se expresa en el hecho séptimo de la demanda, la administración del Edificio Parque Rosado desconoció mi derecho a ejercer la inspección de los libros y documentos

de la copropiedad durante los días previos a la reunión ordinaria de la asamblea, en abierta violación a las disposiciones que sobre el particular trae el artículo 48 de la ley 222 de 1995 (modificatoria del Código de Comercio) en concordancia con el artículo 15 de la ley 1314 de 2009. Este hecho es también una violación flagrante de normas legales imperativas, lo cual contradice la conclusión del Despacho en el sentido de que no existe una base probatoria de la violación de normas legales.

2.2.3. En el hecho octavo de la demanda se señala también una violación directa a claras disposiciones legales y reglamentarias aplicables a entidades sometidas al régimen de propiedad horizontal como en este caso lo es el Edificio Parque Rosado. En efecto, tanto el artículo 39 de la Ley 675 de 2001 como las disposiciones del reglamento contenido en las escrituras públicas 2341 de 1995 (art. 51) y 3224 de 2002 (art. 17), aportadas como pruebas bajo la denominación de Anexo 8 y Anexo 10 respectivamente, establecen que las reuniones ordinarias de la asamblea de copropietarios deben realizarse dentro de los tres meses siguientes al vencimiento del respectivo período presupuestal.

Teniendo en cuenta que el período presupuestal del Edificio Parque Rosado va desde el 1 de enero hasta el 31 de diciembre de cada año, el plazo máximo para la realización de la reunión ordinaria de la Asamblea ordinaria de 2023 venció el 31 de marzo, situación que indica que la reunión del 19 de abril es a todas luces irregular e ilegal por una violación directa a las normas legales y reglamentarias antes indicadas. He aquí un nuevo hecho suficientemente respaldado probatoriamente que indica la violación a disposiciones a la ley y el reglamento.

2.2.4. De conformidad con el artículo 39 de la Ley 675 de 2001 en concordancia con las normas contenidas en el reglamento de propiedad horizontal (ver art. 51, escritura pública 2341 de 1995 en el Anexo 8 y art. 17, escritura 3224 de 2002 en el Anexo 10) el propósito principal de las reuniones ordinarias es el de examinar la situación económica de la copropiedad y tomar decisiones muy importantes para su buena marcha y funcionamiento.

Tal como está señalado en el hecho noveno de la demanda, las normas antes invocadas establecen perentoriamente que estas decisiones deben abordarse dentro de los tres meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal, esto es, a más tardar el 31 de marzo. Siendo que la reunión ordinaria de la asamblea de propietarios solo se llevó a cabo hasta el 19 de abril, las decisiones adoptadas en materia de aprobaciones de estados financieros, presupuesto y elección de órganos de administración están viciadas de nulidad al haberse producido por fuera del plazo establecido en las normas legales y reglamentarias antes indicadas. Por esta razón están viciadas y afectadas de nulidad pues carecen del soporte legal necesario para su validez.

2.2.5. Según lo manda el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, es un requisito de validez de la convocatoria a una reunión de la asamblea la inclusión de un listado de aquellos propietarios que adeudan cuotas por concepto de expensas comunes. Como se aprecia en la comunicación del 4 de abril de 2023 que se aportó con la demanda como prueba bajo el nombre de Anexo 7, dicho listado de propietarios no es mencionado ni incluido.

Este hecho, que en la demanda corresponde al décimo, está también respaldado por el documento que ahora aporto como prueba, que se anexa al presente escrito y que corresponde al mensaje de correo electrónico con el que la administradora remitió la convocatoria el 4 de abril de 2023 y en el que pueden apreciarse los nombres de los archivos digitales que se acompañaron sin que entre ellos se observe el correspondiente al listado de propietarios en mora.

2.2.6. Dispone el artículo 51 del reglamento de propiedad horizontal del Edificio Parque Rosado, contenido en la escritura pública 2341 de 1995 aportada como prueba como

Anexo 8, que la convocatoria a las reuniones de la asamblea de copropietarios debe hacerse con la publicación de ésta en sitios de circulación dentro del edificio.

Tal como se señaló en el hecho décimo primero de la demanda, este requisito fue omitido por la administradora y ello se comprueba fácilmente de la simple lectura del acta 0025-2023, prueba aportada como Anexo 11, en la cual, según el artículo 47 de la ley 675 de 2001, debió dejarse constancia de la forma en que se realizó la convocatoria para concluir que en ningún momento se menciona que haya sido publicada en los sitios de circulación dentro del edificio. Es esta una razón que ilustra una vez más la violación de las normas invocadas

para solicitar la medida cautelar de suspensión provisional de las decisiones tomadas por la asamblea realizada el 19 de abril de 2023.

2.2.7. A partir del hecho décimo tercero y hasta el hecho décimo sexto del escrito de la demanda, se detallan minuciosamente y se respaldan con las pruebas aportadas y allí indicadas, las diferentes irregularidades en que incurrió la administración del Edificio Parque Rosado al contabilizar el quórum deliberativo con que se llevó a cabo la reunión.

Por esta razón consideramos innecesario volver a referirnos a los mismos, pues la claridad con la que se presentan y sustentan probatoriamente en el escrito de la demanda no justifican volver a hacerlo aquí. Así, por lo que en esos hechos se indica y se demuestra, la reunión de la asamblea ordinaria del edificio Parque Rosado llevada a cabo el 19 de abril de 2023 es inexistente y por lo tanto sus decisiones inválidas o nulas, pues únicamente se debió contabilizar un quórum válido del 12,599% (por un error aritmético y de transcripción al computar el coeficiente del apartamento 502, en los dos hechos numerados como décimo sexto se indicó un quórum del 15,599% debiendo ser 12,599%) en lugar del 69,018% que se indica en el acta.

Como es bien sabido, el artículo 45 de la Ley 675 de 2001 dispone que “...la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad...”. En este sentido, de acuerdo con lo presentado en los hechos décimo tercero a décimo sexto de la demanda, el quórum deliberativo del 69,018 nunca existió, pues con lo probado se determinó que los propietarios presentes o legalmente representados en la reunión fue únicamente del 12,599%, con lo cual se violó la obligación legal de sesionar con más de la mitad (más del 50%) de los coeficientes de propiedad.

### 2.3. La caución ordenada, construida y aportada al proceso

El segundo inciso del artículo 382 del CGP, que establece la medida cautelar especial de suspensión provisional en los procesos de impugnación de actos de asambleas, contempla como presupuesto para su concesión la realización de un análisis previo del acto demandado confrontándolo tanto con las normas sobre la materia como con las pruebas aportadas con la solicitud por parte del demandante. Dicho análisis le corresponde indefectiblemente al Juez del conocimiento, y la lógica y la práctica nos enseñan que, tratándose de una medida solicitada en la misma demanda, la oportunidad procesal para efectuar dicho análisis es durante la etapa previa a su admisión, es decir durante la calificación de la demanda.

El auto mediante el cual el Despacho, previa calificación, admitió la demanda, dictado el 26 de junio de 2023 y notificado por Estado del día 29 de junio, contiene la orden y el requerimiento al demandante para constituir la caución como requisito previo al decreto de la medida cautelar solicitada. No de otra forma puede entenderse que en el auto admisorio se ordene constituir una caución si aún el Juez no ha realizado el análisis previo que ordena el artículo 382 del CGP en su inciso segundo. Por lo tanto, resulta contradictorio y carente de racionalidad que ahora, con posterioridad al auto admisorio que ordenó la caución, se niegue la medida cautelar habiendo sido previamente ordenada y atendida la constitución de la caución.

La caución, como es bien sabido, es una garantía que en el presente caso se otorgó bajo la modalidad de una póliza de seguros. Esa póliza, que tuvo un costo para el demandante de \$2.289.322 tal como consta en el expediente, constituye una erogación importante máxime cuando es un proceso sin cuantía en las que las pretensiones de la demanda no tienen un contenido económico.

Por lo anterior, respetuosamente se solicita al Despacho examinar la racionalidad de esta circunstancia en la que la parte demandante que se ve afectada económicamente al haber constituido una caución inoficiosamente pues este tipo de pólizas no son reembolsables...”

## Fundamentos anteriores, no suficiente para mantener la providencia atacada.

En efecto, se le –itera- que la medida cautelar dentro del trámite de impugnación de actas, se encuentra regulada en el inciso 2º del artículo 382 de C.G. del P, que a la sazón rezan:

“... 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...”.

Entonces, para la procedencia de la medida cautelar suspensión del acta de asamblea, se necesitan que se cumplan los siguientes requisitos: a) surja del análisis una violación a través del acto demandado de las normas, el reglamento o los estatutos invocados o del estudio de las pruebas allegadas; b) la medida debe considerarse razonable por el juez para proteger el derecho objeto del litigio, o impedir que se infrinja o evitar las consecuencias de esa infracción, o prevenir daños o hacer cesar los ya causados, o asegurar la efectividad de la pretensión; c) debe apreciarse por el juez la legitimación o interés de ambas partes para actuar; d) tiene que haber una real amenaza o vulneración del derecho; e) apariencia de buen derecho (fumus boni iuris) esto es, tiene que haber una base probatoria suficiente para considerar que el demandante tiene una alta probabilidad de razón y de ganar el pleito; y f) se preste la caución ordenada.

Además, el juez debe establecer el alcance de la medida, así como su duración, y puede disponer de oficio o a petición de parte la modificación, sustitución o cesación de la medida que haya ordenado.

Bajo tal marco de referencia, no es posible para el Despacho decretar la medida cautelar de suspensión PROVISIONAL de las decisiones adoptadas en la reunión ordinaria de Asamblea General de Copropietarios del EDIFICIO PARQUE ROSADO llevada a cabo el 19 de abril de 2023, en la medida en que, si bien es cierto, la parte demandante en el libelo aportó un material probatorio, específicamente las constancias de remisión de la convocatoria a la asamblea, el reglamento de la propiedad horizontal, el acta impugnada, y se otorgó la caución solicitada, también lo es, que para el Despacho **“en este instante procesal”** no existe una apariencia de buen derecho (fumus boni iuris) para considerar que el demandante tiene una alta probabilidad de razón y de ganar el pleito lo cual es de suma trascendencia para esta clase de procesos.

Lo anterior en la medida en que la copropiedad demandada una vez se notifique puede controvertir y acreditar situaciones contrarias a las afirmadas por el demandante.

En ese orden de ideas, se mantendrá la decisión recurrida y de conformidad al numeral 8º del artículo 321 del C. G. del P., se concederá en el efecto devolutivo el recurso de apelación interpuesto.

En mérito de lo expuesto se,

### **RESUELVE**

**PRIMERO: NO REPONER** el auto del veintitrés (23) de agosto de dos mil veintitrés (2023), por lo analizado en precedencia.

**SEGUNDO:** Conceder el recurso de apelación en el efecto devolutivo.

**TERCERO:** En consecuencia, remítase el presente proceso a la oficina judicial, a fin de que sea asignado al **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA SALA CIVIL-FAMILIA**, a efecto que sea repartido entre los magistrados que conforman dicha sala, para que avoquen el conocimiento del presente proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE  
LA JUEZA,



MARTHA PATRICIA CASTAÑEDA BORJA