

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO



*“Al servicio de la justicia y de la paz social”*

TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN  
SALA DE DECISIÓN CIVIL

PROCESO	VERBAL –IMPUGNACIÓN ACTA DE ASAMBLEA-
DEMANDANTE	LUIS ALBERTO QUINTERO LÓPEZ Y EMERITO CÓRDOBA BUENAÑOS
DEMANDADA	URBANIZACIÓN VILLAS DEL TELAR 1
INSTANCIA	SEGUNDA –APELACIÓN DE AUTO-
PROCEDENCIA	JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ
RADICADO	05001 31 03 003 2023 00191 01
PROVIDENCIA	INTERNO 2023-176
TEMAS	AUTO INTERLOCUTORIO N° 156
DECISIÓN	MEDIDA CAUTELAR DE SUSPENSIÓN DEL ACTO
MAGISTRADA	IMPUGNADO
PONENTE	REVOCA
	MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO

**Medellín, veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)**

Procede el Tribunal a decidir el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandada frente a la decisión proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Medellín en providencia del 4 de julio de 2023, mediante la cual el *a quo* decretó como medida cautelar la suspensión provisional del cobro de las expensas extraordinarias para la reparación de techos aprobada en la asamblea de propietarios de la Urbanización Villas del Telar 1, llevada a cabo el 25 de marzo de 2023.

**I. ANTECEDENTES**

Los señores Luis Alberto Quintero López y Emerito Córdoba Buenaños formularon, de forma separada, demanda con pretensión de impugnación de acta de asamblea en contra de la propiedad horizontal Urbanización Villas del Telar 1, las cuales fueron acumuladas en providencia del 28 de junio de 2023.

Desde la demanda presentada por el señor Luis Alberto Quintero López, éste solicitó:

*“...la suspensión provisional de los efectos de la aprobación de la expensa*

*extraordinaria para la reparación de los techos, impugnada en esta demanda, por violación a las normas invocadas en este escrito, como son, Art 80 numeral 2, en concordancia con la ley 675 del 2001, ART 46 numeral 2...”, esto, aduciendo incumplimiento de la mayoría calificada del 70% del total del coeficiente de propiedad de la urbanización.*

La demanda fue admitida mediante auto del 28 de junio de 2023 y, de forma separada en el cuaderno de medidas cautelares, en proveído de la misma fecha, se fijó como monto de la caución para decidir sobre la medida cautelar solicitada, la suma de cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes, la cual debía ser presentada dentro de los 10 días siguientes a la fecha de notificación por estados de ese auto, como efectivamente ocurrió (Archivos digitales 1 y 3 cuaderno de medidas cautelares)

Luego, mediante auto del 4 de julio del año en curso, el juzgado de primera instancia decidió decretar la cautela así:

*“Primero. Decretar como medida cautelar la suspensión provisional del cobro de las expensas extraordinarias para la reparación de techos, aprobada en la asamblea de propietarios de la Urbanización Villas Del Telar 1, llevada a cabo el 25 de marzo de 2023. Se requiere representante legal o administrador de esta propiedad horizontal para que cumpla con lo aquí dispuesto.*

*Segundo. Comuníquese lo anterior al representante legal o administrador de la Urbanización Villas Del Telar 1 en los términos de los artículos 111, inciso 2, del C.G.P., y 11, inciso 2, de la Ley 2213 de 2022, es decir, por el medio técnico disponible (no mediante oficio), mediante la remisión de la presente providencia, con copia a la parte interesada para el control y el seguimiento administrativo a que haya lugar. Toda respuesta deberá ser remitida citando este radicado y al correo [cccto03me@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cccto03me@cendoj.ramajudicial.gov.co) y cualquier archivo de texto que se adjunte deberá adjuntarse únicamente en formato PDF.*

*Tercero. Se hace saber que la medida se decreta dentro de proceso verbal de radicado de la referencia, de impugnación de decisiones de asamblea, iniciado por los señores Luis Alberto Quintero López (c.c. 14.953.638) y Emerito Córdoba Buenaños (c.c. 4.813.532) en contra de La Urbanización Villas del Telar 1 (Nit. 800.241.907-0).”*

## **II. LA IMPUGNACIÓN**

Integrada la Litis, la parte demandada formuló recurso de apelación contra el anterior proveído, señalando en esencia, que en el acta de asamblea atacada en esta demanda no se fijó la cuota extra objeto de la cautela, misma que se aprobó desde octubre del año 2022, en sesión extraordinaria

de la asamblea de copropietarios, cuyas decisiones no fueron impugnadas; que la cautela no cumple con los requisitos para su decreto relativos a la legitimación de los demandantes, quienes no atacaron el acta donde se estableció la cuota extra; inexistencia de amenaza, porque se trata de una expensa urgente debido al grave deterioro de la copropiedad y adoptada por recomendaciones del DAGRD; apariencia de buen derecho, porque el acta de octubre de 2022 fue aprobada por los copropietarios; necesidad de la medida, porque la cuota extraordinaria se estableció pagar en tres (3) cuotas en abril, mayo y junio de 2023, de las cuales ya se realizó recaudo, estando en la actualidad la obra en ejecución y, proporcionalidad de la medida, pues la suspensión llevaría la aplicación de sanciones a la copropiedad contratante y, por ende, en detrimento del patrimonio de los copropietarios, sumado a que se pone el interés de los impugnantes actuales por encima de los demás copropietarios afectados con el deterioro del edificio (archivo digital 08 cuaderno de medidas cautelares).

En providencia del 25 de julio de 2023 el juzgado de primer grado concedió el recurso de apelación para ante esta Sala en el efecto devolutivo (Archivo digital 09 cuaderno medidas cautelares).

### **III. CONSIDERACIONES**

#### **1. MEDIDA CAUTELAR DE SUSPENSIÓN DEL ACTO IMPUGNADO.**

Desde el anterior estatuto procesal civil estaba establecida en nuestro ordenamiento la medida cautelar especial de suspensión del acto impugnado, que puede ser solicitada en los procesos con pretensión de impugnación de actas de asamblea. En dicho estatuto procesal estaba consagrada en el artículo 421 inciso 2, el que instituía: *“En la demanda podrá pedirse la suspensión del acto impugnado; el juez la decretará si la considera necesaria para evitar perjuicios graves y el demandante presta caución en la cuantía que aquel señale”*.

La norma anterior establecía entonces dos requisitos necesarios para que pudiera decretarse la medida de suspensión del acto impugnado; esto es, que la misma fuera *necesaria para evitar perjuicios graves* y que el demandante prestara *caución* en la suma establecida por el Juez. Sin

embargo, la doctrina nacional<sup>1</sup> desarrolló un requisito adicional, consistente en que el acto impugnado o las decisiones de cuya suspensión se trata, sean al menos aparentemente ilegales, esto es, contrario a los estatutos o a la ley.

Esa posición doctrinal tenía pleno respaldo en el art. 191 del C. de Co, cuando advierte que “*Los administradores, los revisores fiscales y los socios ausentes o disidentes podrán impugnar las decisiones de la asamblea o de la junta de socios cuando no se ajusten a las prescripciones legales o a los estatutos*” (subrayado fuera de texto).

En el actual estatuto procesal civil –Código General del Proceso – también se estableció la posibilidad de solicitar como medida cautelar previa, en los procesos con pretensión de impugnación de actas de asamblea o juntas de socios, la suspensión del acto impugnado, con la particular modificación que, el requisito que antes tenía sólo desarrollo doctrinal y relativo a la aparente ilegalidad el acto impugnado o las decisiones de cuya suspensión se trata, fue plasmado de forma expresa en la nueva normativa; así entonces, el artículo 382 del Código General del Proceso establece en lo pertinente:

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 (Resaltado intencional).

## 2. CASO CONCRETO.

La censura de la parte recurrente se cimienta en cuestionar la decisión mediante la cual el Juzgado de primer grado decretó la medida cautelar de suspensión provisional “*del cobro de las expensas extraordinarias para la reparación de techos, aprobada en la asamblea de propietarios de la Urbanización Villas Del Telar 1, llevada a cabo el 25 de marzo de 2023*”, providencia que, de conformidad con lo establecido en el artículo 321 numeral 8 del C.G.P., es susceptible de recurso de apelación.

---

<sup>1</sup> Véase por ejemplo Hernán Fabio López Blanco, Procedimiento Civil, Tomo 2 especial, Novena Edición, Editores DUPRE, 2009, pag. 170.

Analizada la solicitud de medida cautelar en conjunto con el auto mediante el cual fue decretada la misma, el escrito de la alzada y los documentos que en el momento obran en el plenario, se advierte que no le asistió razón al señor juez de primer grado al decretar la cautela, pues ni siquiera estudió si se cumplía el requisito relativo a la evidente ilegalidad de la decisión cuya suspensión se solicitó respecto de las prescripciones legales o estatutarias que se aducen violentadas, no evidenciándose dicha ilegalidad palmaria en esta instancia, por los argumentos que se pasan a detallar.

Si se revisa el acta atacada contentiva de la asamblea realizada el 25 de marzo de 2023, se advierte que, aunque en el orden del día se estableció como punto 9 “Aprobación cuota extra para reparación de 25 techos”, al abordar ese punto se plasmó:

*“9. Exposición de cuota extra para reparación de 25 techos.*

*Se inicia la exposición de la cuota extraordinaria de los techos **que ya se había aprobado en la asamblea extraordinaria celebrada el 20 de octubre de 2022** (5h.03m.00s).*

*La señora Beatriz Aristizábal presentó el proyecto que de manera urgente debe realizarse en los techos, además proyecto (sic) imágenes de como los techos están inundados de comején, mostró además una cotización que compartió días anteriores a los copropietarios.*

*Se hizo ejercicio contable de cuanto debía recogerse para el arreglo de los techos (desde los más prioritarios) basado en cotizaciones que presentó. Entre varias interpelaciones presentadas. La señora Aristizábal se comprometió a publicar y enviar a los copropietarios los costos del proyecto”* (pdf 001Demanda, folio 164/cuaderno principal) (Resaltado intencional)

De lo anterior se entiende que en la asamblea que en este proceso se ataca no se adoptó decisión alguna sobre el tema de las reparaciones de los techos, lo que se constata al escuchar el audio de la asamblea donde se evidencia que, aunque se realizó conteo de los presentes que daría a entender la intención de una votación, finalmente no se realizó propuesta ni votación en dicho sentido (archivo 002AudioAsambleaOrdinariaCorpopietariosVillasTelarPh 4h.50m a 5h.33m), observándose del contenido del acta y del audio, la alusión a la aprobación de una cuota extra para reparación de techos pero en la asamblea llevada a efecto el 20 de octubre de 2022, asamblea que no es la que se impugna en esta demanda. Y esa inexistencia de votación la afirma el mismo demandante en

el hecho octavo de la demanda al señalar “No hubo votación alguna que aprobara ningún proyecto para reparación de los techos, en la asamblea de propietarios del 25 de marzo de 2023”.

Ahora, la parte demandada recurrente aportó copia del acta de asamblea celebrada el 20 de octubre de 2022 donde se lee:

*“La administradora propone continuar con la decisión sometiendo a votación el cobro de la cuota extra y como se va a facturar, queda pendiente informar el monto a facturar, ya que el comité debe analizar primero las cotizaciones.*

**Votación:**

**Cobro de cuota extra**

1. *¿Quién no está de acuerdo con el cobro de la cuota extra para la reparación de los techos de la copropiedad y la interventoría?*

*R- Por Unanimidad se aprueba el cobro de la cuota extra.*

***Decisión: se aprueba por unanimidad cobro de cuota extra a partir del mes de noviembre.***

**Tiempo de facturación cuota extra**

1. ***¿Quién está de acuerdo con la cuota extra sea diferida en 3 cuotas***

*R- El 38.7% decide que la cuota extra sea diferida en 3 cuotas, por ende en 3 meses*

2. ***¿Quién está de acuerdo con la cuota extra sea diferida en 5 cuotas?***

*R- El 2.8% decide que la cuota extra sea diferida en 6 cuotas, por ende en 6 meses*

3. ***¿Quién está de acuerdo con la cuota extra sea diferida en 9 cuotas?***

*R- No hay votos*

***Decisión: Por mayoría de votos se decide que la cuota extra será diferida en 3 cuotas, lo cual se refiere en 3 meses, a partir del mes de noviembre del presente, se debe enviar comunicación informando el resultado del estudio en compañía del comité y el valor a facturar por inmueble”*** (Resaltado propio del texto).

Lo anterior evidencia que la cuota extra para reparación de techos fue aprobada en asamblea de octubre de 2022 y al no ser la que se está discutiendo en este proceso, no puede evaluarse su legalidad, mucho menos su suspensión.

La parte demandante aduce en la demanda que “El 20 de octubre de 2022, se realizó asamblea extraordinaria de propietarios, donde no se aprobó proyecto alguno de reparación de techos, ni se aprobó, ningún valor de

*expensa extraordinaria, ni la Administración cobró expensas extraordinarias derivadas de esta Asamblea”* señalando seguidamente que la cuota extra sólo se empezó a cobrar después de la asamblea de marzo de 2023, pero de dicha situación no se puede desprender el acuerdo de la cuota extra en la asamblea del 25 de marzo de 2023 que conlleve a la posibilidad de suspensión en este proceso, porque allí no se realizó acuerdo ni votación alguna, sumado a que al parecer, la aprobación de la cuota extraordinaria se efectuó con el compromiso de informar posteriormente el monto de la misma, según se lee en el acta citada del 20 de octubre de 2022; a lo que se agrega que los motivos por los cuales la administración no inició el cobro en noviembre de 2022 y esperó para hacerlo en abril de 2023, escapan a la discusión sobre la legalidad de la decisión que se pretende suspender, que es lo que nos convoca en esta providencia.

De esta manera entonces, la ilegalidad aducida no resulta palmaria como lo exige la norma para la viabilidad del decreto de la cautela porque, se insiste, se pretende la suspensión del cobro de una cuota extra que no fue votada ni acordada en la asamblea llevada a efecto el 25 de marzo de 2023 que es la que aquí se impugna. Es que la norma establece que la medida es procedente cuando la 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”*, lo que significa que para acceder a la suspensión lo determinante, es la ilegalidad aparente, misma que no se constata en este caso, por no estar contemplada en el acta y asamblea atacadas, la decisión cuya suspensión se pretende, no siendo objeto de este proceso revisar si la decisión adoptada en octubre 20 de 2022 es concordante con el reglamento de propiedad horizontal y el ordenamiento jurídico, al no ser esa asamblea la que se discute, debiendo presumirse entonces su legalidad.

Sobre este particular resulta procedente traer a colación lo indicado por la doctrina sobre el entendimiento de dicha norma; así, Hernán Fabio López Blanco<sup>2</sup>, explica:

---

<sup>2</sup> Código General del Proceso. Parte Especial. Dupre Editores. Bogotá, 2017. Pag. 181.

En efecto, no basta solicitar la suspensión provisional del acto impugnado para que se señale la caución y fatalmente proceda, una vez prestada ésta, a ordenar la suspensión porque el sentido de la decisión de la cautela no depende tan sólo de que se preste caución; en absoluto, el juez debe analizar si la decisión es aparentemente ilegal por ser el acto, en principio, violatorio de la ley, porque, lo reitero la cautela no está montada sobre la base objetiva de que lo pida el demandante y se preste caución.

#### **IV. COLOFÓN Y COSTAS.**

Corolario de lo expuesto y como es evidente que no se cumplían en este caso los requisitos para el decreto de la cautela reclamada, se revocará la providencia apelada, para en su lugar negar la suspensión provisional del cobro de las expensas extraordinarias para la reparación de techos aprobada en la asamblea de propietarios de la Urbanización Villas Del Telar 1 de fecha 25 de marzo de 2023.

Debido a la prosperidad de la alzada no hay lugar a imponer condena en costas a la recurrente.

Por lo expuesto, la **suscrita Magistrada Sustanciadora de la Sala Civil del Tribunal Superior de Medellín,**

#### **V. RESUELVE**

**PRIMERO. REVOCAR** la providencia del 4 de julio de 2023, para en su lugar, negar la suspensión provisional del cobro de las expensas extraordinarias para la reparación de techos aprobada en la asamblea de propietarios de la Urbanización Villas Del Telar 1 de fecha 25 de marzo de 2023.

**SEGUNDO. ABSTENERSE** de imponer condena en costas.

#### **NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE**

  
**MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO**  
Magistrada

*(Firma escaneada conforme al artículo 105 del CGP en concordancia con la Ley 2213 de 2022)*