



SALA UNITARIA DE DECISIÓN

Medellín, catorce de marzo de dos mil veintitrés

Se procede a decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra el auto del 14 de diciembre de 2022 en el proceso verbal de impugnación de decisiones de actas de asamblea promovido por BEATRIZ EUGENIA CARVALHO BETANCUR, MILAGROS DE JESÚS CANO ECHEVERRI y JULIAN ÑAÑEZ RAMOS contra el EDIFICIO DE USO MIXTO PORTAL DE SAN IGNACION PH.

1. ANTECEDENTES

- 1.1** Se pretende la nulidad de las decisiones asumidas en la asamblea extraordinaria celebrada el 11 de junio de 2022 en la cual se designó nuevo consejo de administración; se cuestiona su legalidad en razón de la omisión de requisitos al momento de la citación y de la falta de necesidad de su celebración porque no se trató de un asunto imprevisible o urgente.
- 1.2** Con el escrito de demanda se solicitó como medida cautelar la suspensión de los efectos de las decisiones asumidas en la asamblea extraordinaria y la cesación de funciones por parte del consejo de administración en ella designado.
- 1.3** La demanda fue admitida por auto del 21 de septiembre de 2022- archivo 8 del cuaderno de primera instancia del expediente digital.

1.4 Por auto del 14 de diciembre de 2022 se negó la medida cautelar al considerar que no era necesaria al no evidenciarse con claridad que la elección de los consejeros haya sido inválida por efectuarse en el curso de asamblea extraordinaria ni se acreditó que la citación contravenga los designios legales ni siquiera se aportó, coligiéndose que no hay la inminencia y la medida no luce necesaria ni proporcional.

1.5 La parte demandante interpuso el recurso de reposición y en subsidio apelación argumentando que con la medida cautelar, se busca mantener el estado normal de las cosas e impedir que se sigan vulnerando los derechos de los demandantes, situación que será imposible de revertir o modificar si se espera hasta el proferimiento de la sentencia, sobre todo cuando luce evidente que la convocatoria riñe con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal cuyos artículos 53 y 72 establecen que la elección del consejo de administración se hace en la asamblea ordinaria

1.6 Por auto del 23 de febrero de 2023- archivo 31 del cuaderno principal del expediente digital- el Juzgado mantuvo su decisión de negar el decreto de las medidas cautelares, por cuanto no hay una violación evidente del ordenamiento jurídico que infirme la presunción de buena fe con la que están amparadas las decisiones de la asamblea de la copropiedad demandada.

2. PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER

¿Es procedente decretar la medida cautelar?

3. CONSIDERACIONES

En lo tocante con las medidas cautelares, el artículo 382 del CGP que regula el trámite de la impugnación de actos de asambleas, juntas directivas o de socios

dispone una medida cautelar propia, que guarda relación con las pretensiones en este tipo de asuntos, al efecto el inciso segundo de la norma en cita prescribe:

“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.

El auto que decrete la medida es apelable en el efecto devolutivo.”

La medida cautelar solicitada desde la presentación de la demanda consiste en la suspensión de las decisiones asumidas en el curso de la asamblea extraordinaria celebrada el 11 de junio de 2022 y se ordene que el Consejo de Administración elegido en dicha asamblea no ejerza funciones hasta que no se profiera una decisión de fondo.

El decreto de esta medida especial propia de este tipo de procedimiento, requiere que la violación surja del análisis de las decisiones consignadas en el acta demandada, con la confrontación de las normas que hipotéticamente se están contraviniendo, como es el reglamento de propiedad horizontal y las que rigen la materia.

Puntualmente se acusa en la demanda de la infracción del artículo 53 del reglamento de propiedad horizontal sobre reuniones extraordinarias al disponer que, ***“La asamblea de propietarios se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de***

administración, de 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, cuando sea convocada con una antelación no inferior a 5 días hábiles, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.”

El juicio de reproche que realizan los demandados tiene que ver con la citación injustificada a una asamblea extraordinaria, por cuanto lo allí debatido se debía discutir y decidir de otra forma, en la asamblea ordinaria anual donde se designa el grupo de personas que como principales y suplentes integran el consejo de administración.

Así, como lo sostuvo el Juzgado de primera instancia, en el estado actual del proceso que está en su etapa inicial, no se evidencia que la celebración de la asamblea extraordinaria el 11 de junio de 2022 desconozca abiertamente el reglamento de propiedad horizontal.

Lo que se debe debatir, examinar y analizar en este debate procesal con base en las reglas de la sana crítica, en el haz probatorio como lo prescribe el artículo 176 del CGP y una vez trabada la litis que garantice el derecho de contradicción y de defensa, son las ***“las necesidades imprevistas o urgentes”*** para la convocatoria y toma de decisiones en asamblea extraordinaria.

De los anexos de la demanda y del escrito de subsanación se evidencia la contradicción en la renuncia al cargo por parte del presidente del consejo de administración MILAGROS DE JESÚS CANO ECHEVERRI, verificada en acta de reunión, pero a continuación figuran una serie de comunicaciones aclarando que en ningún momento cesó en el ejercicio de sus funciones; situación que debe dilucidarse en el curso del proceso para determinar la

procedencia o no citar a una asamblea extraordinaria para nombrar un nuevo consejo de administración.

De lo advertido en la demanda y en las pruebas aportadas no aparece que la medida solicitada resulte necesaria o proporcional, cuando se evidencia diferencia de criterios respecto de la administración de la copropiedad por parte de los aquí demandantes (otrora miembros del consejo de administración) y la administradora.

Por tanto, esta Sala Civil considera que la medida cautelar no resulta proporcionada ni razonable, en consecuencia se CONFIRMARÁ el auto objeto de apelación.

DECISIÓN

La SALA SEGUNDA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN,

RESUELVE

Por las razones expuestas, se **CONFIRMA** el auto del 14 de diciembre de 2022.

NOTIFÍQUESE POR ESTADOS Y ELECTRÓNICAMENTE.



RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ
MAGISTRADO