**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA
SALA CIVIL - FAMILIA**

MAGISTRADO PONENTE	: PABLO IGNACIO VILLATE MONROY.
CLASE PROCESO	: IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEA
DEMANDANTE	: ARIEL RIAÑO MORALES
DEMANDADO	: CONDOMINIO CAMPESTRE TIERRA LINDA
RADICACIÓN	: 25307-31-03-002-2022-00103-01
DECISIÓN	: CONFIRMA AUTO

Bogotá D.C., diez de marzo de dos mil veintitrés

Procede el Tribunal a decidir el recurso de apelación formulado por la parte demandante a través de su apoderado, contra el proveído de fecha 5 de julio de 2022, dictado por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Girardot (Cund.), a través del cual se negó una medida cautelar.

I. ANTECEDENTES:

1. Por auto del 5 de julio de 2022 (archivo 23 expediente digital), fue admitida la demanda de impugnación de actos de asamblea promovida por ARIEL RIAÑO MORALES a través de apoderado en contra del CONDOMINIO CAMPESTRE TIERRA LINDA, auto que también negó las medidas cautelares solicitadas en la demanda.
2. Decisión contra la cual el demandante a través de su gestor judicial, formuló recursos de reposición y apelación, argumentando que la necesidad de la medida cautelar se sustenta en evitar el oneroso trámite del registro de la modificación a la propiedad horizontal aprobada de manera ilegal que afecta el derecho de los propietarios, así como suspender la autorización de cobro de honorarios a las personas que

ejerzan acciones judiciales o presenten derechos de petición, lo cual constituye un constreñimiento a los copropietarios para que no ejerzan sus derechos y poner en evidencia las irregularidades de la administración. Los actos de la asamblea general de copropietarios del Condominio Tierra Linda celebrada el 14 de mayo de 2022, desconocen lo previsto en los artículos 37, 38, 45, 49 y 52 de la Ley 675 de 2001, porque ninguno le confiere al propietario inicial la condición de integrante de la asamblea general, dado que, únicamente la constituyen quienes conforman la persona jurídica que nace por mandato de la ley, es decir, los propietarios de unidades privadas que componen la propiedad horizontal, construidas y enajenadas por el primer propietario; que la constructora JLCA, valiéndose de una posición dominante, ilegítima e irregular, impuso su participación en la deliberación y decisión de los asuntos propuestos en el orden del día, a pesar de que el propietario inicial no está llamado por la ley a conformar esa asamblea; que las personas elegidas en el consejo de administración son copropietarios que arriendan casas con fines turísticos, con quienes la constructora conformó el equipo que llevó a la asamblea la propuesta de modificación del reglamento de propiedad horizontal (archivo 24 expediente digital).

Negado el recurso de reposición, procede el Tribunal a desatar el recurso de apelación concedido por el juzgado de primera instancia.

II. CONSIDERACIONES:

De conformidad con lo establecido por el artículo 382 del Código General del Proceso, *“La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción”*.

Dice igualmente el inciso 2º del mismo precepto, 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”*.

Surge del precepto que viene de morarse, que la medida cautelar procedente en procesos de impugnación de actos de asamblea, es la suspensión de los efectos del respectivo acto que se impugna. Empero, tal medida provisional, no deviene de la simple petición que en tal sentido se formule y de la prestación de la caución que ordena la norma, sino que solo puede tener fundamento, cuando la violación que se atribuye al acto demandado, surja de su confrontación con las normas, el reglamento o los estatutos respectivos invocados como violados, o del estudio de las pruebas allegadas con la solicitud, todo lo cual deberá ser justificado por el demandante al tiempo de solicitar la medida. En tal evento corresponde al juez analizar si el acto motivo de impugnación, en principio, viola los preceptos invocados en la demanda y por lo mismo puede ser ilegal, y susceptible de ser suspendido.

La revisión del acto impugnado, analizado a la luz de los argumentos expuestos en la demanda, en la petición de medida cautelar y en el escrito de apelación, así como de su confrontación con las normas que se acusan de violadas, no permiten inferir razonablemente que las decisiones que se impugnan, vulneran de las disposiciones invocadas por el demandante.

Por tanto, el control de legalidad que se pretende a través de la presente vía judicial, solo podrá efectuarse en la sentencia, previa práctica de las

respectivas pruebas, en las que se determine si los hechos en que se finca la vulneración que se alega en la demanda, tienen en verdad tal vocación, pues de la valoración previa del acto no surge su configuración.

Cierto es que gran parte de la carga argumentativa de la parte demandante, se hace consistir en que la constructora JLCA no podía ser parte de la asamblea general por no ser nueva propietaria; que se dispuso el pago de honorarios por las acciones y peticiones formuladas por los propietarios; que se autorizó el arriendo de unidades privadas para turismo, nada lo cual constituye, en principio, vulneración de las normas invocadas, esto es, artículos 37, 38, 45, 49 y 52 de la Ley 675 de 2001, razón por la cual no es procedente considerar la pertinencia de la medida. Más allá de un evidente desconocimiento de los preceptos, se trata de una interpretación normativa cuyo alcance deberá determinarse en la sentencia, mas no de manera anticipada para determinar la procedencia de la cautela negada en primera instancia por el juzgado de conocimiento.

Luego los argumentos que expone el demandante para sustentar el recurso vertical que se resuelve, no tendrán el alcance de revocar la decisión motivo de censura, por lo cual será confirmada sin imponer condena al pago de costas por no aparecer causadas (art. 365 – 8 C.G.P.)

III. DECISIÓN:

Congruente con lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca,

RESUELVE:

IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEA de ARIEL RIAÑO MORALES contra
CONDominio CAMPESTRE TIERRA LINDA. Apelación de Auto.

PRIMERO: CONFIRMAR el auto apelado esto es, el proferido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Girardot, el 5 de julio de 2022.

SEGUNDO: Sin costas por no aparecer causadas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

PABLO IGNACIO VILLATE MONROY

Magistrado

Firmado Por:
Pablo Ignacio Villate Monroy
Magistrado
Sala Civil Familia
Tribunal Superior De Cundinamarca

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: **86e5781adda155be332427b8466ad13cc10fd5f4e2474504f2ae38269be5bb71**

Documento generado en 10/03/2023 03:39:34 PM

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