

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA.
Calle Del Cuartel Edificio Cuartel del Fijo cuarto piso**

**PROCESO: IMPUGNACION DE ACTOS DE ASAMBLEA
RADICADO: 13001310300220200019300
DEMANDANTE: OMAR TATIS FRANCO
DEMANDADO: EDIFICIO OCEAN DRIVE BEACH CLUB P.H**

Cartagena de Indias, tres (03) de agosto dos mil veintiuno (2021)

1. OBJETIVO

Se encuentra al Despacho el proceso para resolver el recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto por la parte demandante en contra del auto del 18 de enero del 2021, en el proceso de la referencia.

2. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:

Divide el recurrente los reparos a la providencia motivo de inconformidad de la siguiente manera: 1. INDEBIDA VALORACIÓN DE LA PRUEBA Y DE LOS HECHOS EN QUE SE FUNDA: Al respecto, indica que falló el Despacho en el análisis probatorio realizado para contar la violación 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, las constancias que se consignaron en el Acta de Asistencia de la Asamblea Extraordinaria realizada el 25 de Septiembre de 2020 en el Edificio OCEAN DRIVE BEACH HOUSE y no LAS CONDICIONES DE HECHO Y DE DERECHO QUE RODEARON EL ACTO DE CONVOCATORIA, ello, por cuanto para revisar la validez del Acta de Asamblea en mención, no se debió tener en cuenta el número de personas que asistieron a la asamblea, sino, el número de personas que fueron convocadas.

A partir de lo cual concluye que la convocatoria se encontraba viciada desde su misma emisión, en razón de que se citaban a más de 90 copropietarios, en contravención a la respuesta emitida por la Secretaria del Interior en la cual fue contundente en negar la solicitud por el tema de aglomeración de más de 50 personas, la cual le fue puesta a todos los propietarios, es decir que no condicionó su autorización al número de asistentes sino que negó la solicitud en vista a que esta podía y se encontraba facultados para asistir mas de 50 personas, de allí que considere que no es lógico que el Despacho condicione la legalidad del acta de asamblea al número de asistentes.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA. Calle Del Cuartel Edificio Cuartel del Fijo cuarto piso

2. EXISTENCIA DE PERJUICIOS IRREMEDIABLES. Señala que el perjuicio en este caso, consiste en que fueron trasgredidos los derechos que como copropietarios les asiste, tales como participar de las decisiones que se tomaron y sumado a ello, les fue enviado en el mes de enero factura de cobro de sanción por inasistencia a la asamblea extraordinaria, lo cual refiere, transgrede los derechos al debido proceso y derecho de defensa, desestima las razones expuestas en la excusa por inasistencia presentada el día 25 de septiembre de 2020, por lo que, se puede concluir, que además de ser una convocatoria ilegal, la administración se tomó el atrevimiento y la osadía de sancionar a aquellas personas que acataron la norma y el direccionamiento emitido por secretaria del interior, hecho que a todas luces resulta ilegal, abusivo e irrespetuoso, tanto a las autoridades como a los sancionados.

3. CONSIDERACIONES:

En el auto cuya revisión se solicita fue negada la medida provisional dispuesta en el art 382 del CGP, al considerar el Despacho, que la prohibición de realizar reuniones extraordinarias de copropietarios impartida por la Secretaria del Interior de Cartagena, estaba sujeta a una aglomeración de más de 50 personas y además conforme emerge de la misma acta impugnada la reunión se llevó a cabo manteniendo el margen de restricción previsto por el citado ente, al no aglomerar más del antedicho número de personas, se desarrolló al aire libre y cumpliendo las normas de bioseguridad, y por ende, se arribó a la conclusión que en este estadio procesal no se observa alguna contrariedad a lo estipulado por el Gobierno Nacional y Distrital entorno a lo normado en el marco dispuesto por la emergencia sanitaria. Sumado a que este se llevó a cabo conforme al porcentaje requerido por el reglamento de propiedad horizontal y no se vislumbra con claridad en qué consisten los perjuicios reclamados.

En efecto el art. 382 del CGP, dispone que en este tipo de eventos en que se solicita la suspensión provisional de la decisión cuestionada a través de este rito procesal, se requiere que *“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”*, y en caso de encontrarse procedente en razón de haberse satisfecho tales exigencias, el demandante debe prestar caución en la cuantía que el juez señale.

Como se observa, esta medida cautelar, presenta las siguientes características:

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA. Calle Del Cuartel Edificio Cuartel del Fijo cuarto piso

- a) Es de naturaliza preventiva y conservativa, toda vez que, de una parte, se anticipa a la decisión definitiva con el fin de evitar que se cause un perjuicio grave, máxime si se tiene en cuenta la demora del proceso (*periculum in mora*) y, de la otra, mantiene la situación jurídica que existía al momento de adoptarse el acto suspendido, siendo claro que la suspensión no compromete el criterio del juez al momento de proferir sentencia, dado que se trata de una medida eminentemente provisional.
- b) Es un acto procesal rogado, habida cuenta que solo procede a petición de parte interesada. El juez no puede ordenarla de oficio.
- c) Es discrecional, porque el juzgador “*la decretara si la considera necesaria*”, lo que significa que debe mediar un juicio de valor sobre la conveniencia de la medida, en función de “evitar perjuicios graves” (inciso 2 art. 421 CPC)
- d) Para decretarla es necesario prestar caución (**Tribunal Superior de Bogotá. Sentencia Abril 2/2008 M.P. Marco Antonio Álvarez**)

En el caso en concreto, es de relieves que el acto censurado por el demandante se concentra en el acto de convocatoria a Asamblea Extraordinaria de Copropietarios para llevarse a cabo el 25 de septiembre del año 2020, por haberse realizado con violación a lo dispuesto por la autoridad local en materia de restricciones emitidas con ocasión de la emergencia sanitaria causadas por el virus Covid 19. Quiere decir ello, que la génesis del asunto, nada tiene que ver con la trasgresión o violación de las normas que gobiernan este tipo de entes, como tampoco de las previstas en los estatutos de la Copropiedad, pues nótese que dicha reunión fue acorde con los parámetros dispuestos para este tipo de casos, tales como el quorum necesario para la convocatoria y el tipo de decisiones que podían tomarse y bajo tal evidencia, en este estadio procesal no estarían dados los presupuestos a que se contrae la norma en cita para otorgar el amparo solicitado.

Sin embargo, y de cara a lo señalado por el demandante, y sin que constituya prejuzgamiento, se observa a prima facie, que la citada asamblea extraordinaria de copropietarios, fue convocada en contravención a la restricción de llevar a cabo reuniones que implicara aglomeración de más de 50 personas dispuestas por la Alcaldía de Cartagena mediante el Decreto Distrital No. 1057 del 15 de septiembre del 2020, sin embargo, para efectos de conceder la medida, es imperioso además que esta irradie en necesaria, y ello quiere decir, que esta tenga por fin evitar perjuicios a futuro irremediables, y en este caso en particular, no se atisba que las decisiones contenidas en el acta de asamblea de fecha 25 de septiembre del 2020,

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA.
Calle Del Cuartel Edificio Cuartel del Fijo cuarto piso**

puedan tener efectos graves o de magnitud suficiente para irrogar este tipo de perjuicios o por lo menos no los señala con claridad el demandante, pues

si bien, le asiste razón al afirmar que el no haber podido acudir a dicha reunión efectivamente cercenó su derecho a participar en las decisiones que se adoptaron en la misma, precisamente la legalidad de tal convocatoria constituye el objeto de fondo del asunto, y que en esta temprana etapa del proceso, no es urgente apresurar irrumpiendo los efectos de las citadas decisiones, al no emerger de las mismas el carácter de perjudiciales e irreparables.

En consecuencia, no hay lugar a revocar el proveído recurrido. Y en cuanto al recurso de apelación interpuesto en subsidio se concederá por ser procedente de conformidad a lo dispuesto en el artículo 321 numeral 8 del CGP. El efecto en que se concede es el devolutivo, y como quiera que la apelación debe surtir de manera virtual conforme a lo establecido en el Decreto 806 del 2020, se ordena que por secretaria se disponga su correspondiente reparto ante el superior a través de la plataforma de Tyba

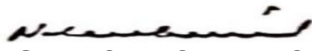
En mérito de lo anterior, el Juzgado Segundo Civil Del Circuito de Cartagena

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER el auto de fecha 18 de enero del 2021, de conformidad lo señalado en las consideraciones de esta decisión.

SEGUNDO: CONCEDASE, el recurso de apelación interpuesto en subsidio en el efecto devolutivo. Ordenase que por secretaria se disponga su correspondiente reparto ante el superior a través de la plataforma de Tyba.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE


NOHORA GARCIA PACHECO
JUEZ