

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
DE NEIVA**



SALA CIVIL FAMILIA LABORAL

MAGISTRADA PONENTE: GILMA LETICIA PARADA PULIDO

Neiva, veintiocho (28) de enero de dos mil veintiuno (2021)

**PROCESO VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA—
APELACIÓN AUTO DE REPRESENTACIONES AVILA SALDAÑA Y
COMPAÑÍA AVIACOR LTDA CONTRA COPROPIETARIOS APTOS 201, 301
Y SALON MULTIPLE EDIFICIO LA SEXTA PH RAD. No. 41001 31 03 003
2017 00171 03**

AUTO

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra el auto del 3 de marzo de 2020, proferido por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Neiva, por medio del cual negó el decreto de la medida cautelar de suspensión provisional del acta de asamblea de fecha 31 de marzo de 2017.

ANTECEDENTES

A través de apoderado judicial Representaciones Avila Saldaña y Compañía Aviacor LTDA, presentó demanda verbal de impugnación de actas de asamblea en la que pretende, se suspenda y declare la nulidad y revocatoria de las decisiones consignadas en el acta de la asamblea general de propietarios del 31 de marzo de 2017. (fls. 411 a 429)

Como sustento de las pretensiones la actora esgrimió, que los puntos 5 a 11 del acta de asamblea, respectivamente denominados "*informe del administrador, aprobación de estados financieros a 31 de diciembre del año 2016, aprobación del proyecto de presupuesto de ingresos y gastos vigencia año 2017 y fijación de la cuota de administración para la misma vigencia, informe del revisor fiscal, nombramiento del administrador y su remuneración, nombramiento del revisor fiscal y su remuneración, proposiciones y varios informes del abogado*", no se ajustan a la realidad ni a los parámetros de la Ley 675 de 2001 y el reglamento de la copropiedad.

A través de auto del 3 de marzo de 2020, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Neiva, admitió la demanda y negó el decreto de la medida cautelar de suspensión provisional de los efectos del acto impugnado.

Lo anterior, en razón a que, de conformidad con el artículo 382 del C.G.P, la parte actora no aportó copia del acta de asamblea general extraordinaria del 15 de julio de 2016 y por tanto, carece el juzgado del soporte documental necesario para contrastar las decisiones impugnadas con las disposiciones estatutarias.

Contra la anterior decisión, el apoderado de la parte demandante interpuso recurso de reposición y en subsidio el de apelación, frente al cual, el *a quo* confirmó la providencia y concedió la apelación en el efecto devolutivo.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

Solicita el recurrente se revoque la providencia objeto de alzada y en su lugar, se decrete la medida cautelar y se fije la cuantía de la póliza, toda vez que considera, que el despacho sí está en la capacidad de contrastar las decisiones impugnadas, debido a que reposa en el libelo principal el acta de asamblea general del 31 de marzo de 2017, que es el elemento jurídico esencial de la demanda.

Como no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado, para resolver los motivos de inconformidad planteados,

SE CONSIDERA

El auto recurrido se encuentra incluido dentro de los proveídos apelables que consagra el artículo 321 del C.G.P. De otra parte, es competente esta Sala para decidir sobre el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandante.

Tal como viene planteada la controversia, corresponde a la Sala verificar si en el caso *sub examine* era procedente negar el decreto de la medida cautelar al no cumplir con los presupuestos del artículo 382 del Estatuto Procesal Civil.

Para resolver el problema jurídico planteado, conviene indicar que, de conformidad con lo dispuesto en inciso 2º del artículo 382 del Código General del Proceso, en la demanda de impugnación de actas de asamblea *"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."*

En tal virtud, para que resulte procedente la medida cautelar no basta con solicitar la suspensión del acto, pues se debe analizar si la violación surge del análisis de este y de su confrontación con las normas invocadas como transgredidas o del estudio de las pruebas allegadas con la solicitud. De modo que la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado está atada a un examen de legalidad que el juez debe hacer para anticipar de alguna manera la transgresión del ordenamiento jurídico que lo sustenta.

De acuerdo con el doctrinante Ramiro Bejarano Guzmán en su libro *"Procesos declarativos, arbitrales y ejecutivos"*, esta medida cautelar se asemeja a la de suspensión provisional del acto administrativo en la jurisdicción contenciosa, pero con algunas variantes y se impone que de entrada aparezca que el acto acusado viola la ley o los estatutos, por lo que, *"Se trata de una exigencia que impone al juez el deber de comprobar si del acto acusado Prima facie se infiere una violación grosera o de bulto tanto de la ley como de los estatutos. No se trata de una decisión de fondo sino preliminar, que por supuesto puede ser modificada en la sentencia que le ponga fin al proceso, si en el mismo se demuestra que era aparente la supuesta violación detectada al inicio del debate"*.

Por tanto, al igual que en la jurisdicción contencioso administrativa, a la suspensión provisional de los actos de asamblea, se aplica el requisito de apariencia de buen derecho o *fumus bonis iuris*, el cual consiste en un análisis preliminar de verosimilitud que hace el juez sobre la posible prosperidad de las pretensiones, sin que esto implique prejuzgamiento. Razón por la cual, la norma asigna al solicitante el deber de invocar de manera precisa y concreta las disposiciones que considera transgredidas y sustentar el concepto de violación, de tal forma, que el juez pueda colegir, sin mayores esfuerzos, que los fundamentos de la demandada eventualmente se despacharan de manera favorable.

Examinado el caso puesto a consideración de la Sala, y sin importar que en el plenario obre el acta de asamblea general del 31 de marzo de 2017, tal y como lo señaló el recurrente, lo cierto es, que de conformidad con las normas procesales citadas y la doctrina traída a colación, se evidencia que, la transgresión invocada por la parte demandante no logra superar el análisis de verosimilitud, por cuanto omitió citar de manera concreta los apartados legales y reglamentarios que considera infringidos por el acta de asamblea objeto de impugnación, al igual que la exposición de los criterios de violación en contraste con los hechos de la demanda. Pues, se limitó a aludir de manera genérica la transgresión de la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Por las anteriores consideraciones, se impone confirmar la providencia impugnada y acorde con lo establecido en el artículo 365 del Código General del Proceso, se condenará en costas a la parte demandante ante el fracaso de su recurso, para lo cual se fija como agencias en derecho la suma de \$454.300.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la suscrita Magistrada Sustanciadora del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva – Sala Civil Familia Laboral,

RESUELVE

PRIMERO. – CONFIRMAR la providencia proferida el 3 de marzo de 2020 por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Neiva por las razones aquí expuestas.

SEGUNDO. - CONDENAR en costas de segunda instancia a la parte demandada.
FÍJENSE como agencias en derecho la suma de \$454.300.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


GILMA LETICIA PARADA PULIDO
Magistrada

Firmado Por:

**GILMA LETICIA PARADA PULIDO
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL
TRIBUNAL SUPERIOR CIVIL-FLIA-LABORAL NEIVA**

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:

**69930d141df41784fd1a119cba38b6601466c405d2ca1a0b3053a41271a1
cd5c**

Documento generado en 28/01/2021 02:53:40 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**