El siguiente es el documento presentado por el Magistrado Ponente que sirvió de base para proferir la providencia dentro del presente proceso. El contenido total y fiel de la decisión debe ser verificado en la respectiva Secretaría.

**TEMAS: PROCESO DE IMPUGNACIÓN DE ACTA DE ASAMBLEA / MEDIDA CAUTELAR / SUSPENSIÓN DE LOS EFECTOS DEL ACTO IMPUGNADO / DEBE LIMITARSE A LO PEDIDO POR EL DEMANDANTE Y A LAS DECISIONES OBJETO DE DEBATE.**

… corresponde al Tribunal determinar si la decisión de la señora Juez Segundo Civil del Circuito local, consistente en la suspensión de los efectos del acta de asamblea de copropietarios No. 27 celebrada el 2 de marzo de 2019, se acompasa con la medida implorada por el demandante y, por lo tanto, debe o no mantenerse.(…)

El artículo 382 del Código General del Proceso, que regula lo concerniente a las acciones sobre impugnación de actos de asambleas, otorga en su inciso 2º la facultad al demandante de pedir como medida previa la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado…

… obsérvese que la demandante no suplicó la suspensión de la totalidad del acta de asamblea No. 27, precisó lo fuera “en lo referente al pago de una cuota fija para cada casa y una cuota fija para cada lote.” y los descuentos por pronto pago…

… dado que no se exigió por el recurrente un examen de la decisión societaria cuestionada en lo que a su procedencia legal corresponde para la procedencia de la cautela referida, se despeja razonable conceder la alzada para modificar la medida preventiva decretada, en el sentido de disponer la suspensión parcial del acta de asamblea de copropietarios No. 27 del condominio campestre Las Cabañas celebrada el 2 de marzo de 2019…

**TRIBUNAL SUPERIOR DE PEREIRA**

**Sala de Decisión Civil Familia**

Magistrado: **EDDER JIMMY SÁNCHEZ CALAMBÁS**

Pereira, once (11) diciembre de dos mil diecinueve

Expediente: 66001-31-03-004-2019-00120-01

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**I. ASUNTO**

Se decide el recurso de apelación formulado contra el auto proferido el 26 de julio de 2019, por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Pereira, dentro del trámite de la demanda de impugnación de acta de asamblea, iniciada por ANA MARÍA MARÍN RODRÍGUEZ, contra el CONDOMINIO CAMPESTRE LAS CABAÑAS P.H.

**II. ANTECEDENTES**

1. Con la acción propuesta, pretende la demandante se declare la nulidad de *“la decisión tomada por la asamblea general de copropietarios del condominio Las Cabañas en la cual se ordena de que se cobre una cuota de administración única fija a cada lote, aprobada por el 33% de los coeficientes, el día 2 de marzo de 2019 según consta en el acta No. 27.”* Al igual que *“2. Declarar nula la decisión de “Se aprueba el descuento del pronto pago de $20.000 predio con casa y $15.000 lote” (…)”* tomada en la misma asamblea, y se dispongan otras ordenanzas al respecto.

2. En el texto de la demanda, se pidió, como medida previa, *“la SUSPENSIÓN INMEDIATA DE LOS EFECTOS DEL ACTA 27 DE MARZO 2 DE 2019 en lo referente al pago de una cuota fija para cada casa y una cuota fija para casa lote”, “que se cobre la cuota de administración de acuerdo a lo ordenado por la ley”, “no otorgar descuentos por pronto pago de $20.000 por casa y $15.000 por lote”.*

3. Mediante el auto recurrido, la funcionaria de primera sede, previa caución, decretó como cautela *“la suspensión de los efectos de la Asamblea ordinaria de copropietarios celebrada el dos (2) de marzo del corriente año y que se encuentra contenida en el acta número 27”.*

4. El extremo pasivo interpuso recurso de apelación, sostiene que el auto que decreta la medida cautelar hace referencia a todos los efectos de las decisiones tomadas por los copropietarios en la asamblea del 2 de marzo de 2019, incluyendo la aprobación de un presupuesto proyectado, lo que implica una eventual mora o retardo en pagos, tales como laborales, de servicios públicos y demás obligaciones. Asimismo que los ingresos proyectados por concepto de cuotas ordinarias dan una suma específica y no tener en cuenta lo aprobado en la asamblea y consignado en el acta No. 27, arrojaría un valor diferente.

Considera que la decisión es inconsistente, porque suspende todos los efectos del acta de asamblea lo que resulta inconveniente porque la aceptación de dicha medida trae un deterioro en el orden interno de ejecución de los pagos proyectados.

5. Cumplido el trámite del recurso, procede la Sala a resolverlo.

**III. CONSIDERACIONES**

1. El auto confutado es apelable, por virtud del inciso segundo, numeral 8 del artículo 321 del CGP. Esta Corporación tiene competencia para conocer del recurso vertical, ya que es el superior funcional del juzgado que dictó la providencia confutada, además, ha sido debidamente sustentado por quien se considera afectado.

2. En este sentido, corresponde al Tribunal determinar si la decisión de la señora Juez Segundo Civil del Circuito local, consistente en la suspensión de los efectos del acta de asamblea de copropietarios No. 27 celebrada el 2 de marzo de 2019, se acompasa con la medida implorada por el demandante y, por lo tanto, debe o no mantenerse.

3. Como se sabe, las medidas cautelares *“han sido establecidas como un medio excepcional para que el derecho fundamental pueda ser hecho efectivo en el caso de que en la decisión de tutela se advierta la necesidad del amparo ante la afectación o puesta en peligro del derecho fundamental invocado.”* En tal sentido, constituyen una herramienta adecuada para garantizar el derecho a la tutela judicial efectiva, pues buscan asegurar el efectivo cumplimiento de la futura resolución adoptada en el proceso[[1]](#footnote-1).

4. El artículo 382 del Código General del Proceso, que regula lo concerniente a las acciones sobre impugnación de actos de asambleas, otorga en su inciso 2º la facultad al demandante de pedir como medida previa la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado. Señala la norma: *“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.”*

La prescripción legal transcrita, permite distinguir, que la medida cautelar, además de ser discrecional para el demandante, también lo es, que al momento de su decreto, el Juez debe desplazarse dentro del margen de violación que surja del examen de la probanza aportada y de ahí entonces, que sea imprescindible que se ostente lo que doctrinariamente ha sido apellidado como la apariencia del buen derecho, por cuyo reclamo aboga; requisito al que se suma el presupuesto axial de evitar la consumación de perjuicios graves.

5. Por su parte, el artículo 3º de la ley 675 de 2001, define el reglamento de propiedad horizontal como el *“Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal”.*

Tal mandato es justamente lo que contiene el reglamento aprobado en la asamblea a que se hace referencia: normas que regulan lo relacionado con el uso de áreas privadas, concretamente en relación con el coeficiente de cada copropiedad, que determina situaciones como la proporción de los derechos de cada copropietario; porcentaje de participación en las asambleas e índice de participación en el pago de expensas, como se ve en la escritura pública No. 1418 de 17 de junio de 2003, otorgada en la notaría sexta del Círculo de Pereira, que se aportó con la demanda.

6. Descendiendo las precedentes reflexiones al caso sub examine, revisada la solicitud de la medida cautelar, tal y como está literada, se pidió: *“Ordenar al administrador del CONDOMINIO CAMPESTRE LAS CABAÑAS la SUSPENSIÓN INMEDIATA DE LOS EFECTOS DEL ACTA (…), en lo referente al pago de una cuota fija para cada casa y una cuota fija para cada lote.” “(…) que se cobre la cuota de administración de acuerdo a lo ordenado por la ley”, “(…) no otorgar descuentos por pronto pago de $20.000 por casa y $15.000 por lote”.*

Como se dijo, la juez cognoscente suspendió los efectos de la asamblea ordinaria de copropietarios del 2 de marzo de este año, contenida en el acta No. 27; es decir de todas las decisiones allí tomadas.

Ahora, de acuerdo a lo postulado por el recurrente, mirado en su contexto, se entiende, porque no honró en precisarlo, pretende la modificación de la medida cautelar decretada, no su revocatoria por ausencia de los requisitos legales para ello, pues cuestiona se adoptó sobre la totalidad del acta de asamblea, generando una afectación en el presupuesto aprobado para la vigencia 2019, pagos de salarios y servicios públicos.

Según acta que se levantó de la mentada asamblea general ordinaria del Condominio Campestre Las Cabañas P.H., realizada el 2 de marzo de 2019, se puso a consideración, además del presupuesto año 2019, la propuesta de aprobar, *”cuota de administración por cuota única fija para lote y para predio construido con el incremento 6.64% de incremento sobre el valor anterior. Sin considerar la aplicación de los coeficientes como según dice la ley y el R.P.H.”*. Al someterlo a su aprobación, se obtuvo un quórum equivalente al 33% de los coeficientes y se dijo *“Representan la mayoría de los asistentes”;* enseguida se señaló *“Se aprueba el descuento del pronto pago de $20.000 Predio con Casa y $15.000 Lote”*

7. Desde ese panorama, en efecto, obsérvese que la demandante no suplicó la suspensión de la totalidad del acta de asamblea No. 27, precisó lo fuera “*en lo referente al pago de una cuota fija para cada casa y una cuota fija para cada lote.”* y los descuentos por pronto pago; decisiones de las que adujo las circunstancias que, según su dicho, aparejan consecuencias funestas que podrían ocasionar y que por ende, se hace necesario e impostergable suspenderlas.

De ahí entonces, dado que no se exigió por el recurrente un examen de la decisión societaria cuestionada en lo que a su procedencia legal corresponde para la procedencia de la cautela referida, se despeja razonable conceder la alzada para modificar la medida preventiva decretada, en el sentido de disponer la suspensión parcial del acta de asamblea de copropietarios No. 27 del condominio campestre Las Cabañas celebrada el 2 de marzo de 2019, en lo que se refiere a la aprobación *“por cuota única fija para lote y para predio construido con el incremento 6.64% de incremento sobre el valor anterior. Sin considerar la aplicación de los coeficientes como según dice la ley y el R.P.H.”* y respecto de la aprobación del *“descuento del pronto pago de $20.000 Predio con Casa y $15.000 Lote.”*

**IV. DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pereira, Sala Unitaria Civil Familia de Decisión, **RESUELVE**:

**1). MODIFICAR** el auto impugnado y en su lugar se **ORDENA** la suspensión parcial del acta de asamblea de copropietarios No. 27 del condominio campestre Las Cabañas celebrada el 2 de marzo de 2019, en lo que se refiere a la aprobación *“por cuota única fija para lote y para predio construido con el incremento 6.64% de incremento sobre el valor anterior. Sin considerar la aplicación de los coeficientes como según dice la ley y el R.P.H.”* y respecto de la aprobación del *“descuento del pronto pago de $20.000 Predio con Casa y $15.000 Lote.”*

**2).** Sin costas en esta instancia, por no haberse causado.

Ejecutoriada esta providencia, devuélvase el expediente al Juzgado de origen.

Notifíquese,

**EDDER JIMMY SÁNCHEZ CALAMBÁS**

Magistrado

1. CORTE CONSTITUCIONAL, auto 142 A del 20 de mayo de 2014, con ponencia del Dr. Alberto Rojas Ríos. [↑](#footnote-ref-1)