

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA

Funza, Cundinamarca, veinticuatro (24) de noviembre de 2022

Rad. 2022-00375-00

I. ANTECEDENTES

Corresponde en esta oportunidad, proveer sobre el recurso de apelación interpuesto por la apoderada judicial de la parte demandante, contra la providencia dictada el veintiséis (26) de mayo de dos mil veintiuno (2021)¹, por virtud de la cual el Juzgado Civil Municipal de Mosquera, dispuso “*RECHAZAR la demanda de RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL promovida por CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DE SANTA HELENA P.H contra INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES A&HR SAS.*”, al haber omitido subsanar la demanda.

I. FUNDAMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN

Inconforme con la decisión, el gestor judicial del extremo activo, oportunamente solicitó su revocatoria, y en su lugar se admita a trámite la acción, fundada en tres aspectos relevantes a saber:

En primer lugar, narró que por razones de fuerza mayor, la Asamblea General de Copropietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DE SANTA HELENA P.H., se practicó el 27 de junio de 2021, es decir 19 días posterior a la presentación del escrito de subsanación, sin embargo en esta oportunidad, la Alcaldía de Facatativá se sustrajo de certificar “*en cabeza de quien estaba quién está la representación legal del Conjunto, sino limitándose a indicar el proceso para renovar tal representación. Es relevante señalar que en la respuesta de la Alcaldía de Facatativá se hace referencia que para la fecha de este documento, la “última actualización de la misma (representación legal) fue el 13 de abril de 2020 bajo la resolución número 0347”*”, acto administrativo que no contempla un plazo de vigencia, al punto que “*...en el contrato de prestación de servicios del 23 de marzo*

¹ Archivo digital 03

de 2020 suscrito entre la copropiedad y la Sra. Aguirre Abello para que ésta última ejerciera el cargo de administradora en 2020, se pactó en su cláusula 9 la duración por un año, pero con renovación automática (parágrafo 3 de la misma cláusula) si no mediaba notificación de no renovación en un término no inferior a 30 días de su terminación, esto es el 1 de abril de 2021”.

Señaló además, que el artículo 8° de la Ley 675 de 2001, prohíbe hacer exigencias adicionales a efectos de verificar la representación legal de la copropiedad, y ante cualquier vacío que contenga la norma sobre la vigencia, se debe resolver a la luz de las disposiciones contenidas en el artículo 33 de la Ley 675 de 2001, al establecer que las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal son de naturaleza civil y sin ánimo de lucro, razón por la cual deviene pasible aplicar las disposiciones contenidas en el artículo 164 del código de Comercio que establece que, *“Las personas inscritas en la cámara de comercio del domicilio social como representantes de una sociedad, así como sus revisores fiscales, conservarán tal carácter para todos los efectos legales, mientras no se cancele dicha inscripción mediante el registro de un nuevo nombramiento o elección. la simple confirmación o reelección de las personas ya inscritas no requerirá nueva inscripción”*, razón por la cual, la resolución 0374 era el documento idóneo para verificar en cabeza de quién estaba la representación legal, máxime que como lo indicó la Secretaría de Gobierno de Facatativá, no había registros posteriores a dicha resolución.

Finalmente precisó, que la Asamblea General de copropietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DE SANTA HELENA P.H. se realizó el 27 de junio de 2021, renovándose el Consejo de Administración, y el contrato de prestación de servicios entre la copropiedad y la Sra. Aguirre Abello para continuar desempeñándose como administradora y representante legal del conjunto, tal como da cuenta la Resolución 0627 del 27 de julio de 2021, apuntalando seguidamente:

“Finalmente, de manera respetuosa se le solicita al Despacho se tenga en cuenta a efectos de revocar el Auto recurrido, que si bien no se presentó la certificación de acuerdo al requerimiento del auto de inadmisión, sí se presentó la petición que se hiciera a la Alcaldía de Facatativá con el fin de que expidiera este documento, pero que finalmente no fue entregada por la oficina de la entidad. Esto quedó superado a partir de julio de 2021 con la Resolución 0627 del 27 de julio, pues este documento sí certificó la existencia y representación legal de la persona jurídica”.

II. CONSIDERACIONES

Señalan los artículos 53 y 54 del CGP, que tiene capacidad para ser parte en un proceso toda persona natural o jurídica, o sea, que una persona es capaz con respecto a un acto procesal, en cuanto puede ser sujeto de situación jurídica activa o pasiva, y que, en palabras de la Corte, es una consecuencia de la personalidad

atribuida a los seres humanos y a los entes morales a quienes las leyes les concede tal connotación².

En relación con la persona jurídica y por ende la capacidad para ser parte, respecto de las copropiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal, surge ésta por disposición legal y automática, una vez cumplidas las disposiciones contenidas, -ahora-, en el artículo 4 de la Ley 675 de 2001, que en su tenor literal dispone:

“ARTÍCULO 4o. CONSTITUCIÓN. *Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley”.*

De igual forma, los artículos 32 y 33 Ibidem, preceptúan que la propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular, cuyo objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, entre otros, y su naturaleza es “..civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza...” resalto fuera de texto.

Igualmente, en sus artículos 8 y 50, **atribuyó de manera exclusiva a las Alcaldías**, la función de certificar, tanto de su existencia como persona jurídica, como respecto de quien ejerce la representación legal.

Presupuestos normativos que amalgamados al caso en estudio, permiten concluir prima facie, que tanto la acreditación de la existencia del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DE SANTA HELENA P.H., como la representación legal, está atribuida a la Alcaldía Municipal de Facatativá, siendo la certificación el único documento válido para perfeccionar dicho requisito.

Valga recordar que el artículo 54 del CGP, prevé que las personas jurídicas comparecen a los procesos por medio de sus representantes legales, cuya acreditación a voces de lo dispuesto en el artículo 256 de la misma obra, se trata de una prueba *ad substantiam actus*, es decir, constituye un requisito solemne que no es posible suplir con otro, tal como lo puntualizó la Corte Constitucional en sentencia T-382 de 2002, al señalar que “*La calidad de representante legal de una persona jurídica no se puede probar a través del medio que libremente se escoja. Se trata de una prueba solemne sin la cual no se tendrá acreditada la facultad para obrar en nombre de la sociedad*”.

² Gaceta Judicial, LXXVIII - 349

Y si bien, con el fin de cumplir con dicho requisito, la demandante allegó las resoluciones Nos. 347 del 13 de abril de 2020 y 0627 del 27 de julio de 2021, lo cierto es que se trata de actos administrativos respecto de los cuales no existe certeza sobre su ejecutoria, en tanto, como bien se advierte en el numeral segundo de la parte resolutive, contra tales decisiones procede el recurso de reposición, al tenor de lo previsto en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011, y por tanto no tiene la virtud de suplir la certificación requerida para dicho cometido, en la cual con certeza se indique el nombre de la persona, natural o jurídica, que ostenta la representación legal de la entidad, demandante o demandada con las anotaciones o inscripciones que para el caso se requieran, la cual no debe confundirse con el trámite administrativo y los documentos expedidos dentro del mismo, que es en efecto el documento que aporta el apoderado para subsanar la demanda.

Téngase en cuenta que la documental reclamada, se trata de un requisito legal contemplado en el artículo 82.4, y si bien el canon 85 ibidem, exonera al demandante la posibilidad de aducir el referido documento, lo cierto es que dichos presupuestos en el asunto sub examine no se cumplen, pues en primer lugar, no se encuentra acreditado que la Alcaldía Municipal de Facatativá, cuenta con una base de datos que posibilite al funcionario judicial su acceso, a fin de verificar el requisito echado de menos.

Por otra parte, y si bien el demandante acreditó haber elevado petición constitucional ante la Alcaldía Municipal de Facatativá, conforme lo señala la norma, lo cierto es que dicha solicitud se presentó únicamente con ocasión de la subsanación, soslayando el demandante que los requisitos deben estar presentes al momento de presentación de la demanda.

Con fundamento en lo anterior, el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA – CUNDINAMARCA, en ejercicio de las facultades legales

III. RESUELVE

Primero: CONFIRMAR el auto impugnado, con fundamento en lo precedentemente considerado.

Segundo: Sin costas en esta instancia por no aparecer causadas.

Tercero: Remitir de manera inmediata el expediente al Juzgado de origen.

Notifíquese,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Chris Roger Eduardo Baquero Osorio', written in a cursive style.

CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO
JUEZ