

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO

Funza, Cundinamarca 19 de agosto de 2021

Radicado No. 2021-00270-00

I. ASUNTO

Resolver el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte actora frente al auto proferido por el Juzgado Promiscuo Municipal de El Rosal el día 2 de marzo de 2021, por medio del cual rechazó la demanda, tras señalar que no se subsanó en debida forma.

Con ese propósito se evocan los siguientes,

II. ANTECEDENTES

Warning Seguridad Limitada demandó en proceso ejecutivo al Conjunto Residencial Fioreste, demanda que correspondió por reparto al Juzgado Promiscuo Municipal de El Rosal.

La Juez de conocimiento en providencia del 16 de diciembre de 2020 (*página 37 archivo digital 02*), inadmitió la demanda y solicitó, entre otras cosas, allegar el certificado de existencia y representación legal de la parte demandada actualizado, de conformidad con el artículo 85 del C. G. del P.

El extremo demandante, frente a esta causal, refirió que a folio 15, se encuentra la resolución No. 36 de fecha 16 de marzo del año 2020, por medio de la cual se reconoce, se inscribe y registra el representante legal y administrador del conjunto residencial demandado, documento que se encuentra vigente (*páginas 45-47*).

Mediante auto del 2 de marzo de 2021 (*página 51*), se rechazó la demanda argumentando que no se allegó el certificado de existencia y representación legal de la parte demandada actualizado que, por tratarse de propiedad horizontal, artículo 4° de la Ley 675 de 2001, debe demostrarse mediante la escritura pública de constitución registrada ante la oficina de registro de instrumentos públicos.

Contra la anterior decisión se interpuso el recurso de apelación que ocupa la atención del despacho (*páginas 52-55*).

III. ARGUMENTOS DE LA APELACION

Para fundamentar la inconformidad el apelante señaló que en los anexos de la demanda se encuentra el certificado de existencia y representación legal de la copropiedad demandada.

Manifestó, básicamente, que de conformidad con el artículo 85 del C. G. del P., para el presente caso, no es necesario que se allegue la escritura pública, dado que no se trata de alguna figura descrita en el artículo mencionado.

Refirió que para los bienes sometidos al régimen de propiedad horizontal, la personería jurídica es conformada por los propietarios de bienes privados, en idéntico sentido, es conformada por los propietarios de bienes de dominio privado, pero el derecho de dominio no es cedido para su administración, en razón a que el Administrador y Representante Legal sólo funge en función de los bienes comunes y con limitación de sus acciones por el consejo de administración, cuando hubiere, y en su máximo órgano de dirección como lo es la Asamblea General de Propietarios.

Indicó que el demandado no es un patrimonio autónomo y, por ello, no es requisito la escritura pública de constitución para que se certifique la existencia y representación legal del conjunto, pues basta con el documento que expidió la Alcaldía Municipal.

IV. CONSIDERACIONES

Dispone el artículo 4° de la ley 675 de 2001, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, que *“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”*.

A su vez, el inciso 1° del canon 8° de la misma normatividad, enseña que *“La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad”*, negrilla y subraya fuera del texto original.

Debe entenderse, entonces, que la escritura pública de constitución, debidamente registrada, se requiere para que el Conjunto pueda adoptar el régimen de propiedad horizontal. Surtido el anterior trámite, es decir, el registro de la escritura pública en la Oficina de Registro de instrumentos Públicos, es inscrita ante el Alcalde Municipal del lugar donde se encuentra ubicado el Conjunto, con el fin de que él pueda certificar sobre su existencia y representación legal.

Así las cosas, la certificación o acto administrativo expedida por el Alcalde Municipal es el documento idóneo para acreditar la existencia y representación legal cuando la parte pasiva la conforma un conjunto sometido a las leyes que gobiernan la propiedad horizontal; de ahí que, el requisito exigido por el *a quo* no se acompasa con la normatividad en cita, toda vez que la escritura pública de constitución no es el documento idóneo para acreditar la existencia y representación del conjunto demandado, asistiéndole razón al recurrente en su inconformismo y por ende el auto objeto de censura será infirmado.

Colofón a lo expuesto, se ordenará a la Juez de conocimiento que proceda a revisar nuevamente la subsanación presentada por la parte ejecutante en lo que respecta a la causal 2° del auto inadmisorio y profiera la decisión que en derecho corresponda conforme a los argumentos en que se sustentó el despacho para adoptar la determinación que dio alcance al recurso aquí tramitado y decidido.

V. RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR el auto de fecha 2 de marzo de 2021, proferido por el Juzgado Promiscuo Municipal de El Rosal.

SEGUNDO: ORDENAR que la Juez de conocimiento revise nuevamente la subsanación presentada en lo que respecta a la causal 2° del auto inadmisorio, atendiendo las razones expuestas en la parte considerativa.

TERCERO: Devolver el expediente a su despacho de origen, dejando las constancias del caso.

CUARTO: Sin condena en costas.

Notifíquese,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Baquero', written in a cursive style.

CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO
JUEZ