

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO NOVENO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ

Bogotá D. C., trece (13) de julio de dos mil veintidós (2022)

Ejecutivo- Rad. 11001 4189 009 2018 00150 00

Se decide el recurso de reposición formulado por la parte demandante contra el auto del 31 de marzo de 2022, mediante el cual se terminó el presente proceso por pago total de la obligación.

ANTECEDENTES

Como fundamento de su recurso, el apoderado del extremo actor indicó que tanto el apoderado de la parte demandada como este Despacho están confundidos en cuanto a la existencia del Conjunto Residencial Bochica 5 y 6 II Etapa P.H. y a la certificación de la representación legal expedida por la Alcaldía Local de Engativá. Adujo que de acuerdo con lo establecido en el art. 4° de la Ley 675 de 2001 la vida jurídica de un edificio o conjunto surge con la inscripción de la escritura publica en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos “[d]e allí que la confusión tanto del Despacho como de la Alcaldía Local de Engativá que es renuente a certificar la representación legal del Conjunto Demandante en cuanto a la existencia de la personería jurídica del CONJUNTO RESIDENCIAL BOCHICA 5 Y 6 II ETAPA antes del 01 de marzo de 2017 y posterior al 31 de octubre de 2018, fecha para la cual la Alcaldía decidió no adelantar la renovación de la certificación de la copropiedad demandante y finalmente **cancelar la inscripción** de la representación legal más no la existencia de dicho conjunto” (fls. 1-2, archivo 50, C.1- expediente digital).

Indicó que al revisar el certificado de tradición del inmueble de propiedad de los demandados se observa que este está sometido al régimen de propiedad horizontal, pues en la anotación 001 obra inscrito el reglamento bajo el régimen de la Ley 182 de 1948. Sostuvo que en Asamblea General de copropietarios se aprobó la reforma al reglamento de propiedad horizontal para unificar los reglamentos de los conjuntos residenciales Bochica 5 y 6, la cual fue protocolizada en escritura pública No. 3617 del 2 de abril de 2003 e inscrita en el folio de matrícula respectivo. Afirmó que el Conjunto Residencial Bochica 5 y 6 II Etapa no ha perdido su personería jurídica y que “el concepto de inscripción y certificación de la personería jurídica por parte de la Alcaldía Local de Engativá, que no es otra cosa que la inscripción de la persona jurídica ante la Alcaldía Local respectiva, para que esta certifique quien es su representante legal vigente y que en nada afecta su existencia ya que se debe tener en cuenta que la Resolución 1357 de 2018 canceló la inscripción de la Copropiedad NO extinguió la persona jurídica propiedad horizontal” (fl. 2 Ib).

Manifestó que la certificación de la representación legal del Conjunto Residencial Bochica 5 y 6 II Etapa fue revocada para el año 2006 por razones administrativas que, según dicho del recurrente, en nada afectan la existencia de la persona jurídica, de acuerdo con la Ley 675 de 2001. Refirió que el Juzgado 16 Civil Municipal de Bogotá en sentencia del 8 de junio de 2016 proferida dentro del expediente 2012-00205 declaró la inexistencia de la persona jurídica Conjunto Residencial Bochica 5 y Conjunto Residencial Bochica 6 “manifestando a su vez que el conjunto residencial Bochica 5 y 6 II Etapa goza de legalidad” (fl. 4 Ib). Señaló que

actualmente el conjunto aquí demandante continúa agotando los mecanismos para obtener la certificación de su representación legal la cual, reiteró, le ha sido negada por la Alcaldía Local de Engativá a pesar de haber cumplido con los requisitos legales.

CONSIDERACIONES

Para dirimir la presente controversia suscitada por el apoderado del extremo actor en contra del auto de terminación de este proceso por pago total de la obligación proferido el 31 de marzo de la presente anualidad con ocasión de la solicitud formulada por quien acreditó ser el representante legal del Conjunto Residencial Bochica 5 P.H., y para lo cual se tuvo en cuenta, además, los documentos aportados por el extremo pasivo en los que consta lo ocurrido con el Conjunto Residencial Bochica 5 y 6 II Etapa P.H., es menester señalar que de acuerdo con lo dispuesto en el art. 8° de la Ley 675 de 2001 “[l]a 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 del despacho), disposición de la cual se infiere sin mayores disquisiciones que solo con el certificado expedido por la entidad facultada para ello se puede probar la existencia y representación legal de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

Entonces, si una edificación de ese tipo carece de dicho documento porque, como en este caso, la autoridad competente se abstiene de expedirlo debido a las circunstancias acaecidas con su existencia, habrá de ponerse en entredicho necesariamente su legitimación para continuar actuando en este asunto, aun cuando esté representada por apoderado judicial, máxime si se considera que, tal como ocurrió en este asunto, la autoridad local competente (Alcaldía Local de Engativá) mediante Resolución 1357 del 13 de diciembre de 2018 (obrante a folio 68 del expediente consultada por este Despacho directamente) decidió cancelar el registro 052 del 1° de marzo de 2017 correspondiente al Conjunto Residencial Bochica 5 y 6 II Etapa y dispuso, entre otras cosas, la reactivación de los registros 035 del 29 de septiembre de 2010 correspondiente al Conjunto Residencial Bochica 5 al cual pertenece el inmueble de los aquí demandados.

Ahora bien, aunque el apoderado del extremo actor insistió en que el Conjunto Residencial Bochica 5 y 6 II Etapa aun existe, pues no ha perdido su personería jurídica la cual se constituyó de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley 675 de 2001, es insoslayable que los efectos de la decisión adoptada por la aludida Alcaldía Local se extienden incluso a la inscripción de la escritura del reglamento de propiedad horizontal en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-555074 (mayor extensión), pues tal como consta en el certificado de existencia y representación legal del Conjunto Residencial Bochica 5, cuyo registro fue reactivado como ya se dijo, su reglamento de propiedad también fue inscrito, incluso antes, en ese mismo folio de matrícula inmobiliaria y, entonces, mal podrían coexistir dichas anotaciones o por lo menos tener validez ambas.

Y es que aun cuando la personería jurídica del Conjunto Residencial Bochica 5 y 6 II Etapa aún esté presuntamente vigente, circunstancia que, en todo caso, como ya se dijo está en entredicho y no fue debidamente acreditada, lo cierto es que tal circunstancia no la habilita para continuar con el cobro de unas cuotas de administración que según uno de los conjuntos que lo conforman (Bochica 5), que tiene personería jurídica

independiente, registro activo ante la Alcaldía Local de Engativá y al cual pertenece el inmueble de la parte demandada, certificó que se encontraban pagadas al tiempo que la obligación de pago de expensas de administración se encuentra al día.

De otro lado, adviértase que este Despacho no puede admitir la continuación del presente proceso con base en las manifestaciones realizadas por el apoderado judicial de un conjunto residencial que no puede probar como lo exige la ley su existencia y representación legal actual. Igualmente, es preciso resaltar que la decisión judicial que declaró la existencia concurrente de los Conjuntos Residenciales Bochica 5 y 6 es anterior a la Resolución 1357 de 2018 emitida por la Alcaldía Local de Engativá mediante la cual dispuso la reactivación por separado de los registros de esos conjuntos.

Por último, es de anotar que para este Despacho no existe confusión alguna entre la constitución de la personería jurídica y su certificación por parte de la entidad competente, pues, en efecto, son dos actos diferentes que tienen ocurrencia en dos momentos diferentes como lo indicó el apoderado recurrente, sin embargo, las cuestiones acaecidas con posterioridad relacionadas con su existencia conjunta o separada de las edificaciones agrupadas (Bochica 5 y 6) no son de competencia de este Despacho y deben ser resueltas ante la autoridad competente, pues por ahora lo único que se tiene por acreditado conforme a la Ley es que el Conjunto Residencial Bochica 5 al cual pertenece el inmueble de la demandada tiene personería jurídica independiente y puede cobrar el pago de las expensas de administración de los inmuebles que lo conforman, pues se itera, el Conjunto Residencial Bochica 5 y 6 II Etapa P.H. no puede acreditar de la misma forma su existencia y representación legal, independientemente de las razones que sustenten ese impedimento, las cuales no son de competencia de este Juzgado.

Así las cosas, se mantendrá incólume el auto censurado.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Noveno de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá,

RESUELVE:

PRIMERO: NO REVOCAR el auto del 31 de marzo de 2022.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

ZARETH CAROLINA PRIETO MORENO

Juez

(2)

Estado electrónico del 14 de julio de 2022

Firmado Por:

Zareth Carolina Prieto Moreno

Juez

Juzgado Pequeñas Causas
Juzgado 009 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **cb0a5cde7e39dc780d0bb731a6392f9542539c6d7f5924238863afe4a02ecab2**

Documento generado en 13/07/2022 01:26:15 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>