



TRIBUNAL SUPERIOR DE PEREIRA
Sala Unitaria Civil Familia

EDDER JIMMY SÁNCHEZ CALAMBÁS
Magistrado sustanciador

Pereira, trece **(13)** de marzo de dos mil veinticuatro **(2024)**

PROCESO:	ACCIÓN POPULAR
RADICACIÓN:	66001-31-03-002- 2021-00114-01 (3252)
ACCIONANTE:	GERARDO HERRERA
COADYUVANTES:	COTTY MORALES CAAMAÑO NILTON RUGE
ACCIONADO:	LEONEL TABARES MARULANDA PROPIETARIO ESTABLEC. ALE SPORT 1
LITISCONSORTE:	CENTRO COMERCIAL PINKS
TEMA:	ADVIERTE NULIDAD

Sería del caso impartir trámite, sin más, a la impugnación propuesta por la accionada en la acción de tutela de la referencia, pero revisado el expediente se advierte irregularidad constitutiva de nulidad, como se verá.

El Num.4 del Art.133 del C. G. del P., disposiciones aplicables al trámite de conformidad con el Art.44 de la Ley 472 de 1998, dicta que el proceso es nulo, en todo o parte, **Cuando es indebida la representación de alguna de las partes**, o cuando quien actúa como su apoderado judicial carece íntegramente de poder.

En el caso examinado se evidencia que: **i)** por auto del 22-07-2021 (Arch.019 – 01PrimeraInstancia) el juzgador de primer grado estimó necesario integrar el contradictorio con “Centro Comercial PIKINS”, a quien dispuso citar al trámite y correr traslado de la demanda. **ii)** El 30-08-2021 (Arch.033 ibid.) se adosó al expediente contestación a la demanda suscrita por los supuestos copropietarios de la propiedad horizontal (PH) así denominada. **iii)** El 20-09-2021 (Arch.035 ejusd.) el despacho *inadmitió* esa contestación por extrañar prueba de la calidad que aducían, por lo que requirió (...) *el certificado de tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira, del bien inmueble objeto del litigio*. **iv)** El abogado Henry Esteban Castiblanco Briceño arrimó los documentos reclamados el 28-09-2021 (Arch.36 ibid.) y **v)** el 05-11-2021 se admitió la subsanación a nombre de los copropietarios de la PH (Arch.40 ejusd.), aunque sin reconocerle personería al prenombrado porque

no (...) aportó poder conferido por los nombrados copropietarios del centro comercial Pikins. **vi)** El 24-11-2021 adosaron el mandato (Arch.41 – 01PrimeraInstancia) y, finalmente, previo agotamiento de la etapa probatoria, **vii)** se profirió sentencia el 13-10-2022 estimatoria de las pretensiones en contra de los copropietarios del Centro Comercial PIKINS.

No paró mientes el juzgador en que, según la Ley 675 de del 2001, la representación legal de la propiedad horizontal la ostenta el administrador y no los copropietarios, como se ve:

Artículo 4. 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.

Artículo 8. Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. 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. (...)

Artículo 32. Objeto de la persona jurídica. La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. (...)

Artículo 33. Naturaleza y características. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza 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 (...).

Artículo 50. Naturaleza del administrador. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. (...)

Artículo 51. Funciones del administrador. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: (...)

10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. (...)

Parágrafo. Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio o conjunto.

De modo que la PH Centro Comercial PIKINS ha debido comparecer al proceso por medio de su administrador (a). No es de recibo el acto defensivo

que dimanar de persona diferente, como los copropietarios, al margen del natural interés que les asista en los resultados del asunto, menos que pudieran conferir poder con ese cometido o, en últimas, resultar compelidos directamente pues, como se vio, sometido el edificio al régimen de propiedad horizontal, como en efecto se acredita en las anotaciones Nro.001 de los certificados de tradición que militan en el Arch.036 – 01PrimeraInstancia, surge una persona jurídica que, si bien esta conformada por estos, es diferenciable en el régimen de responsabilidad pues a esta se le endilga la administración de bienes y servicios comunes, manejo de asuntos de interés común de propietarios de bienes privados y, en lo que interesa a este caso, cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

Ineludiblemente, consentir la participación de personas naturales (Oscar Alonso Gutiérrez Gómez, Ana Tulio Gutiérrez Buitrago, Mónica Gutiérrez Buitrago, Lida Vasco de Gutiérrez, Gloria Patricia Gutiérrez Vasco, Luz Marina Rodas Gutiérrez y Héctor Fabio Rodas Gutiérrez) en calidad de copropietarios, cuando la vinculación litisconsorcial refiere a al Centro Comercial como persona jurídica, se itera, propiedad horizontal, da lugar a vicio procedimental que clama remedio en esta instancia.

Ahora, a voces del Art.137 del C. G. del P., como la causal identificada corresponde a la del Num.4 del Art.133 ibid., se trata de vicio sanable si es que notificado el afectado no la alega en el término conferido para dichos efectos. Por eso corresponde a esta magistratura realizar la advertencia en los términos prescritos por la norma.

No obstante, será necesario obtener de la administración municipal el certificado al que alude el citado Art.8 de la Ley 675 de 2001, documento idóneo que da cuenta de la existencia y representación legal de una propiedad horizontal.

En mérito de lo brevemente expuesto, se **RESUELVE:**

1. PONER EN CONOCIMIENTO de la administración de Centro Comercial PIKINS, propiedad horizontal, la nulidad referida en la parte motiva de esta providencia.

2. ADVERTIR que si no alega la nulidad en el término de tres (3) días quedará saneada y el proceso continuará su curso.

3. REQUERIR a la Alcaldía de Pereira – Secretaría de Gobierno – Dirección de Control Físico para que, en el término de tres (3) días, arrimen certificado de existencia y representación legal de la propiedad horizontal denominada Centro Comercial PIKINS, constituida mediante escritura pública Nro.247 del 15 de febrero de 1983, extendida en la Notaría 2 de Pereira, ubicada en la Carrera 7 Calles 16 y 17 16-43 de Pereira (Risaralda). Informará, también, las direcciones físicas y electrónicas de las que tenga registro.

4. ORDENAR por secretaría que, una vez se obtengan los datos a los que alude el numeral que precede, notifique este auto al afectado en la forma contemplada en el Art.8 de la Ley 2213 de 2022 o, en su defecto, los Art.291 y 292 del C. G. del P.

Notifíquese

El Magistrado,

EDDER JIMMY SÁNCHEZ CALAMBÁS

LA PROVIDENCIA ANTERIOR
SE NOTIFICA POR ESTADO DEL DÍA
14-03-2024
CESAR AUGUSTO GRACIA LONDOÑO
S E C R E T A R I O

Firmado Por:

Edder Jimmy Sanchez Calambas
Magistrado
Sala 003 Civil Familia
Tribunal Superior De Pereira - Risaralda

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: **29f239aeec8df00c0034413b6888c5239b5de69ee6e3f1b89e7950fb042f29c8**

Documento generado en 13/03/2024 08:58:32 AM

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