



Señores

JUZGADO 03 CIVIL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMP. MULTIPLES

Cmpl06nei@cendoj.ramajudicial.gov.co

NEIVA-HUILA.

E.S.D.

**ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN (EXCEPCIONES PREVIAS.**

**REF: Proceso Ejecutivo Singular De Mínima Cuantía.**

**Rad. 2022-00578-00**

LINA MARIA CARDENAS GONZALEZ , mayor y vecina de esta ciudad, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, abogada y portadora de la tarjeta profesional 181132 del C.S.J, obrando en mi condición de apoderada judicial de la Señora ALEJANDRA MARIA CARDENAS CASANOVA CC. 1.075.209.970, según poder conferido en los términos de la ley 2213 de 2022, respetuosamente manifiesto a su autoridad, que con fundamento en el **numeral 3 del art. 442 del C.G.P** y estando dentro de la oportunidad legal contemplada en el art. 318 del C.G.P, presento **RECURSO DE REPOSICION** contra la providencia emitida por su autoridad el 25/01/2023 en la que ordena mandamiento de pago ejecutivo en contra de mi prohijada, mismo se conoció el día 26/01/2023 de forma física por correo no certificado en la portería del conjunto donde reside mi poderdante, con el objeto se **REVOQUE** en su totalidad el auto de mandamiento ejecutivo en su contra y a favor del Conjunto Residencial Valle De San Remo y en su lugar, **NIEGUE** las pretensiones y medidas cautelares solicitadas por la parte demandante en contra de mi poderdante.

### **DECLARACIONES Y CONDENAS**

**PRIMERO:** Declarar probadas las *excepciones previas* consagradas en el artículo 100 del CGP. **1.** Inexistencia del demandante, **2.** Incapacidad o indebida representación del demandante, **3.** Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales del título ejecutivo contempladas en los numerales **4.** Poder insuficiente y **5.** Pleito pendiente.

#### **1. INEXISTENCIA DEL DEMANDANTE.** C.G.P art. 100 Num. 3.

Esta excepción tiene su razón de ser en el presupuesto procesal denominado capacidad para ser parte, del que se ocupaba el Art. 44 CPC, hoy art. 54 del CGP; que consiste en exigir que quien intervenga en un proceso judicial exista, y tal condición la ostentan las personas naturales y jurídicas, patrimonio autónomo **y el que determine la ley.**

El Artículo 3º de la Ley 675 de 2001 estableció: Definiciones. Reglamentado por el Decreto Nacional 1060 de 2009. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

**Régimen de Propiedad Horizontal:** Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

*"Reglamento de Propiedad Horizontal. Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el descrito en el resuelve de la sentencia.*

En el caso que nos ocupa, El Conjunto residencial valle de San Remo se encuentra sometido al Régimen de propiedad horizontal o Ley 675 de 2001, el cual fue protocolizado mediante escritura pública Nro. 915 de 2020 en la notaría primera del circuito de Neiva e inscrita en la oficina de registro de instrumentos.

En este instrumento público (escritura pública Nro. 915 de 2020 RPH// Lit. b. ARTICULO 2 Reglamento de la Copropiedad) que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios del conjunto residencial valle de san remo etapas I-II-III, es claro y expreso en el ARTICULO 2. Parte de constitución de esta RPH en informar quien es **el propietario inicial de esta copropiedad indicando que es la sociedad ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A NIT. 800.155.413-6**, a su vez el art. 140 de este instrumento público -parte del reglamento para esta copropiedad no indica nuevamente que cada vez que se encuentre la expresión "Propietario Inicial" **ha de entenderse que se refiere a la sociedad ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. NIT. 800.155.413-6.**

Respecto a la obligación legal y reglamentaria contenida en los artículos art. 8 de la L. 675/01 y el ARTICULO 12. CERTIFICACION SOBRE LA EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL del Reglamento de la copropiedad-parte constitución) de la inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de la persona jurídica constituida a través del reglamento en mención se presenta una irregularidad en esta inscripción y posterior certificación de la persona jurídica y es cuando ...; *La secretaria de Gobierno Municipal faltando a sus deberes de la verificación de los documentos para la expedición de sus actos administrativos y con ello violando el principio de la legalidad de sus actos emite la Resolución N° 383 del 17 de diciembre de 2021 a solicitud de la constructora Construespacios S.A. cuando la calidad de esta empresa en el reglamento de la copropiedad es la de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE (por tal no es el propietario inicial) inscribe y certifica la copropiedad denominada Conjunto Residencial Valle de San Remo e inscribió como administrador provisional al nombrado por esta constructora, el señor Alberto Calderón Ninco.*

## SOTO & CARDENAS ABOGADOS

En atención a esta ilegalidad se presentaron los debidos reclamos ante esta Secretaria de Gobierno Municipal y es por ello que esta misma autoridad municipal mediante Oficio FOR-GDC-01 emite certificación de fecha 09 de septiembre de 2022 ACLARANDO que el contenido de la Resolución 383 del 17/12/21 donde se certificó la persona jurídica e inscribió al administrador provisional de la copropiedad, ***está siendo objeto de control de legalidad ante la jurisdicción contenciosa administrativa a través del medio de control de nulidad.*** (Pleito pendiente) documento que se encuentra en los anexos de la demanda.

Doctrinariamente el tratadista HERNAN FABIO LÓPEZ BLANCO en su libro Código General del Proceso – Parte general, Ediciones Dupré 2016, ha señalado frente a esta excepción que: “se presenta cuando el sujeto de derecho, que demanda o es demandado, no tiene tal calidad, bien porque la perdió o **porque jamás tuvo vida jurídica**, lo cual es muy frecuente en el caso de las personas jurídicas.

En efecto, *piénsese en que se adelanta un proceso en contra de una supuesta sociedad anónima que nunca ha sido constituida, o contra una fundación que no ha llenado los trámites necesarios para tal calidad*; resulta innegable que en tales casos no existe el sujeto de derecho demandado, como tampoco lo hay si se demanda como si estuviera viva a la persona natural que falleció...” (negrilla y cursivas fuera de texto).

Señor juez, el señor Alberto Calderón Ninco (inscrito irregularmente) administrador provisional nombrado por la constructora para administrar el conjunto residencial valle de san remo en un acto de mala fe presenta ante su despacho para su demanda, certificado de deuda para cobro de expensas ordinarias del conjunto a cargo de mi poderdante la señora Alejandra María Cárdenas Casanova que según este afirma se causaron desde el mes de enero de 2021 hasta el mes de octubre de 2022, para lo cual es menester aclararle a su autoridad lo siguiente:

La certificación que presenta el administrador provisional es insuficiente pues en este no se establece de forma clara y expresa la obligación que le corresponde a mi poderdante la señora Alejandra Cárdenas Casanova, ello de conformidad a la ley y al reglamento de la copropiedad, como tampoco el cumplimiento de la condición establecida en el parágrafo primero numeral 1 del art. 50 del reglamento de la copropiedad “anexar acta de asamblea que aprueba la cuota de administración y establece la obligación de cada propietario en la copropiedad de acuerdo al coeficiente que le corresponde).

Teniendo verificado lo expuesto anteriormente, se presentan situaciones jurídicas que impiden que la parte demandante pueda ser parte en el presente proceso, imposibilitándolo a reclamar las pretendidas sumas de dinero aportadas en el certificado de deuda que expidió como administrador provisional de la copropiedad y son las siguientes:

Que quien estaría legitimada para reclamar derechos como los que ahora se pretenden, es **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A**, quien dentro de la

## SOTO & CARDENAS ABOGADOS

escritura pública ostenta la calidad de propietario inicial como ya se informó Y No Construespacios S.A.S pues la calidad de este constructor en el estatuto reglamentario que rige los derechos y obligaciones de la copropiedad es el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE, por tal este constructor no tiene la legitimación para realizar esta clase de reclamos económicos a mi poderdante, y por tal no tiene la capacidad jurídica para ser parte en este proceso.

Es claro su señoría que el señor Alberto Calderón Ninco, administrador provisional está faltando a su obligación de presentar ante su despacho documentos y situaciones jurídicamente reales, que le permitan a su autoridad tomar decisiones justas y conforme a derecho, falta con ello al principio de la buena fe en la obligación de mantener la verdad procesal en los procesos judiciales como el que ahora nos concierne; este administrador provisional en la búsqueda de materializar los intereses de quien no está legalmente legitimado para reclamar y de quien como ya se indicó no tiene la capacidad legal que le otorga la ley para ello, le está causando un daño inmediatamente a la administración de justicia y a su vez a mi prohijada en los que le asisten al buen nombre, a la propiedad entre otros.

Teniendo en cuenta el ordenamiento jurídico que regula esta materia y el estatuto reglamentario que rige la copropiedad en mención,” no existe demandante legalmente que pueda hacer parte en el presente proceso”.

La intención en la presentación de este reclamo por parte del administrador provisional (nombrado irregularmente) es confundir al sensor llevándolo a pronunciarse injustamente y contrario a derecho.

Es de tener en cuenta su señoría que esta certificación expedida por la secretaria municipal, no tiene ningún efecto jurídico sobre la naturaleza de cada norma y su competencia, de las normas desarrolladas en el estatuto de la copropiedad que establece los derechos y obligaciones de cada propietario en esta copropiedad y los procedimientos previamente establecidos.

Que para que cambie la calidad de las personas que intervinieron en el acto de constitución y reglamento de la copropiedad en la escritura pública. 915 del 07/07/20 se tendría que hacer con otra escritura pública, bien por cumplimiento de la ley o por voluntad de los propietarios de unidades privadas en este y para ello el reglamento de la copropiedad exige que para que esta se pueda realizar requiere de la aprobación del 70% de los coeficientes de la copropiedad (art. 46 Núm 5 L. 675/01 ; art. 8 del RPH) o en su defecto una orden judicial, cambio en el que se tendría que modificar la licencia de aprobación del proyecto al ser esta la base de este estatuto reglamentario. (paralelismo de las normas jurídicas).

## 2. INCAPACIDAD O INDEBIDA REPRESENTACIÓN DEL DEMANDANTE C.G.P art. 100 Num 4.

La capacidad para ser parte de las personas jurídicas está reconocida en el numeral primero del art. 53 CGP.

Esta capacidad proviene de su personería jurídica, contrario sensu, las entidades u órganos que carecen de tal atributo no pueden ser parte procesal, salvo que exista una ley que autorice de manera expresa su legitimación procesal.

Doctrinariamente el tratadista HERNAN FABIO LÓPEZ BLANCO en su libro Código General del Proceso – Parte general, Ediciones Dupré 2016, ha señalado frente a esta excepción que: “se presenta cuando el sujeto de derecho, que demanda o es demandado, no tiene tal calidad, **bien porque la perdió** o porque jamás tuvo vida jurídica, lo cual es muy frecuente en el caso de las personas jurídicas. En efecto, piénsese en que se adelanta un proceso en contra de una supuesta sociedad anónima que nunca ha sido constituida, o contra una fundación que no ha llenado los trámites necesarios para tal calidad; resulta innegable que en tales casos no existe el sujeto de derecho demandado, como tampoco lo hay si se demanda como si estuviera viva a la persona natural que falleció...” (negrilla fuera de texto).

El conjunto residencial valle de san remo Etapas I, II, III es un proyecto de vivienda aprobado bajo la modalidad “por Etapas” de conformidad a los artículos 7 y los párrafos primero y segundo del art. 24 de la L. 675/01; y en el RPH parte de constitución y los artículos 140 y 141 del estatuto reglamentario de la copropiedad.

El proyecto fue aprobado por la curaduría urbana segunda de Neiva H, como se establece en el artículo SEXTO de la escritura 915 del 07/07/2020 y ARTICULO 20 del RPH (Constitución de la propiedad horizontal y reglamento de la propiedad) protocolizada en la notaría primera circulo Neiva H, en cumplimiento del art. 5 de la L. 675/01. (anexo).

Los artículos 7 y 24 de la L. 675/01 indican el procedimiento a seguir cuando los proyectos de construcción de viviendas son aprobados bajo la modalidad por etapas, y en armonía con estas normas los artículos 140 y 141 del estatuto reglamentario de la copropiedad conjunto residencial Valle De San Remo etapas I-II-III (Escritura 915 del 07/07/2020 protocolizado en la notaría primera de Neiva H) dan claridad y establecen expresamente el procedimiento especial y particular para esta copropiedad iniciando con la etapa I y la adición de las siguientes en este proyecto de vivienda de interés social, construyéndose cada etapa de forma separada, con escritura propia y reglamento provisionales.

En las normas precedidas del RPH se establece con claridad que cuando los proyectos de viviendas son aprobados por etapas cada etapa funciona de forma separada e individual con respecto de las otras (Como un conjunto que funciona de forma independiente con el funcionamiento de sus órganos de dirección y



## SOTO & CARDENAS ABOGADOS

administración) y las otras etapas se van integrando cada vez que la etapa cumpla con la condición contenida en la norma indicada en el Art. 52 L. 675/01). esto es que cuando el propietario inicial haya construido y enajenado el Cincuenta y Uno por Ciento (51%) de los bienes privados, de la etapa I en nuestro caso, cuando esta condición se cumpla esta condición ***cesara de pleno derecho la gestión de propietario inicial como administrador provisional.***

Esto quiere decir, que la provisionalidad tiene una *condición resolutoria*, enmarcada en el hecho *futuro e incierto* de que el propietario inicial alcance la construcción y enajenación de bienes privados que representen no menos del 51% de los coeficientes de copropiedad. El efecto es inmediato. La norma no relativiza ni modera, solo indica de manera imperativa: “una vez se haya construido y enajenado...” “...cesará...”. Cualquier acto de administración ejercido con posterioridad al acaecimiento de la condición, salvo causal eximente de responsabilidad, se podrá ver sometido a la declaratoria de nulidad por falta de capacidad legal.

Para la introducción del presente recurso de reposición, la ley y el reglamento de copropiedad son expresos en indicar la condición resolutoria del art. 52 de la L. 675/01, misma condición que en consonancia con la ley se encuentra contenida en el art. 140 del RPH de la copropiedad.

*Literal (a). A más tardar cuando el propietario inicial haya construido y enajenado un número de unidades privadas que represente al menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad de la I ETAPA del conjunto, deberá informar de dicha circunstancia y convocar a asamblea de conformidad con lo previsto en el reglamento, siguiendo con el procedimiento para realizar la entrega de la administración provisional definitiva a los propietarios de unidades de vivienda de la copropiedad.*

Que, debido al anterior incumplimiento de quien se inscribió como propietario inicial o mejor de quien la secretaria de gobierno de la ciudad inscribió como tal en incumplimiento de lo ordenado en las normas precedidas; La Asamblea general de propietarios del conjunto residencial valle de San Remo, en busca de establecer una persona responsable de las obligaciones contractuales y urbanísticas que les han sido desconocidas, mediante acta de asamblea extraordinaria de fecha 12 de agosto de 2022 y habiéndose construido y enajenado el 100% de la totalidad de las unidades privadas de la Etapa I de este proyecto, constituyó a Construespacios S.A.S en mora de sus obligaciones contractuales y urbanísticas por no haber entregado las zonas comunes de la etapa I y decidieron remover del cargo al señor Alberto Calderón Ninco administrador provisional nombrado por la constructora por haberse configurado la incapacidad legal y estatutaria, esto es la contenida en el art. 52 de la ley.

## SOTO & CARDENAS ABOGADOS

Así mismo, el Consejo de Administración del conjunto residencial mediante Acta 001 del 23 de agosto de 2022 decidió nombrar como administrador en propiedad al Señor Luis Eduardo Gonzales Borje identificado con CC 7725938; quién al solicitar su inscripción ante esta secretaria municipal fue negada mediante Res. 256 del 03/10/22 con argumentos contrarias a las normas que rigen esta materia, pero lo que es de gran relevancia para este proceso es que la Resolución 334 de 2022 por medio de la cual resuelve el recurso de reposición del acto administrativo que negó la inscripción (página 6 numeral 3 indicó “...**QUE CONSTRUESPACIOS S.A.S NO ES EL PROPIETARIO INICIAL** para constituirlo en mora de sus obligaciones contractuales y legales.

3. La constitución en mora la realizan frente a la empresa CONSTRUESPACIOS SAS quien no ostenta la calidad de propietario inicial del proyecto como lo ha sido reclamado por parte de los residentes del proyecto en peticiones precedentes al momento de solicitar la revocatoria directa del acto de inscripción del administrador provisional.

En el acta de asamblea extraordinaria firmaron su presencia y tomaron decisión unánime 42 propietarios o sus delegados que superan la condición contenida en el art. 52 de la ley 675/01 teniendo que en la etapa I son 76 unidades privadas.

Así las cosas, señor Juez, queda demostrado de manera sumaria que la administración provisional ejercida por esta constructora, desde el día 12 de agosto de 2022 no tiene capacidad legal para ser parte en este proceso por expreso mandato legal contenido en el art. 52 Ibidem, por tanto cualquier acto de administración ejercido con posterioridad al acaecimiento de la condición, salvo causal eximente de responsabilidad, se podrá ver sometido a la declaratoria de nulidad por falta de capacidad legal.

### **3. INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES. C.G.P art. 100 Num 5**

Numerales 4 y 11 del Art. 82 C.G.P en concordancia con el Parágrafo PRIMERO DEL ARTICULO 50 DEL RPH.

Es necesario precisar, que tal como lo ha sostenido la Corte Suprema de Justicia, “el defecto que debe presentar una demanda para que se le pueda calificar de inepta o en indebida forma, tiene que ser verdaderamente grave, trascendente y no cualquier informalidad superable lógicamente, pues bien se sabe que una demanda cuando adolece de cierta vaguedad, es susceptible de ser interpretada por el juzgador, con el fin de no sacrificar un derecho y siempre que la interpretación no varíe los capítulos petitorios del libelo” 1

Es claro que nos encontramos frente a una forma especial de dominio, por tal los reglamentos de las propiedades sometidas a este régimen de propiedad horizontal deben garantizar su mandato y procedimientos que le demanda esta norma, los estatutos de la propiedad horizontal deben mantener armonía plena armonía con esta so pena de que como lo indica la norma en su artículo 5 parágrafo se entenderán por no escritos. La ley de PH establece en su art. 48 establece que el titulo ejecutivo contenido en la obligación será el certificado expedido por el administrador.

- ❖ El art. 50 del reglamento de propiedad horizontal del conjunto residencial valle de san remo indica el procedimiento a seguir para reclamar judicialmente el cobro de las obligaciones a cargo de los propietarios o tenedores de las unidades privadas y que ello se hace *en virtud de las decisiones validas de la asamblea, con las formalidades previstas en el reglamento*, seguidamente a este procedimiento establecido exactamente en el numeral 1 del parágrafo primero de este mismo articulado nos indica que podrán anexarse a la demanda ...

Estipulando seguidamente la condición.

*El acta de la asamblea o del consejo de administración según corresponda, en la que conste la obligación en forma clara, expresa y exigible, documento que constituye prueba suficiente del título ejecutivo base de la acción, es decir que para efectos del cobro de expensas comunes, ordinarias y extraordinarias se anexara copia del acta de asamblea en la que conste la contribución fijada, la fecha de pago y los intereses de mora.*

Como lo puede apreciar este recurrente el representante legal de la copropiedad conjunto residencial valle de san remo omitió esta formalidad que le ordena el reglamento de la copropiedad, pues es precisamente en el acta de asamblea en la que se establece la obligación clara expresa y exigible de los copropietarios con respecto al pago de expensas comunes (Func. Asamblea art. 38 Num. 4 y 47 Actas L. 675/01 // RPH artículos 108 actas De Asamblea; 111 Funciones de la asamblea literal n. **Determinar el valor de las expensas mensuales a cargo de los propietarios indicando la época de vencimiento de cada una, de manera que las obligaciones de cada propietario figuren en la respectiva acta en forma clara, expresa, exigible.** Y el art. 109 OBLIGATORIEDAD. Indicando que las decisiones tomadas en asamblea son de obligatorio cumplimiento para todos los copropietarios.

El certificado presentado por el administrador provisional para realizar esta acción de cobro, es insuficiente por carecer de la formalidad que le exige el art. 422 del C.G. P. pues en este no consta una obligación que le corresponda a mi poderdante la señora Alejandra cárdenas Casanova de una forma clara, expresa y exigible como se lo exige la ley (relacionando el acta de asamblea), como tampoco cumple la condición establecida en el numeral 1 del parágrafo primero del art. 50 del

## SOTO & CARDENAS ABOGADOS

estatuto reglamentario de la copropiedad que rige los derechos y obligaciones de los copropietarios de esta copropiedad, lógica y razonable para esta defensa judicial en el sentido es que en este documento (Acta de asamblea) es que se establece con claridad la obligación que le corresponde a cada propietario con la debida aplicación de los procedimientos que le demanda la ley y el estatuto reglamentario de la copropiedad.

El incumplimiento de esta formalidad por mandato o condición del estatuto reglamentario que rige los procedimientos a seguir en esta copropiedad, convierte la demanda presentada por este administrador provisional en inepta o presentada en indebida forma.

#### **4. PODER INSUFICIENTE OTORGADO A LA PARTE DEMANDANTE Num 5 art. 100 C.G.P.**

El artículo 74 del Código General del Proceso contempla la necesidad de que se determine en estos de manera clara y concreta los asuntos materia del poder.

El poder que presenta la parte demandante carece de las formalidades que le exige el art. 82 del C.G.P a saber.

Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos:

Numeral 2. El nombre y domicilio de las partes y, si no pueden comparecer por sí mismas, los de sus representantes legales. Se deberá indicar el número de identificación del demandante y de su representante y el de los demandados si se conoce. *Tratándose de personas jurídicas o de patrimonios autónomos será el número de identificación tributaria (NIT). (cursivas fuera de texto).*

1. En el escrito de poder donde el señor Alberto calderón ninco administrador provisional confiere poder a la doctora Erika Roció Montes Lozada para que en su nombre y representación lleve hasta su terminación el proceso EJECUTIVO SINGULAR (CUOTAS DE ADMINISTRACION PROPIEDAD HORIZONTAL), carece de la obligación legal contenida en el numeral precedido. *Tratándose de personas jurídicas o de patrimonios autónomos será el número de identificación tributaria (NIT).* “No informa el número de identificación del demandante NIT, que nos indicaría que es una persona jurídica y que por tal requiere de la representación legal de quien se presenta como administrador provisional para reclamar derechos que pretende.
2. En el escrito de poder en el que el señor Alberto calderón ninco confiere poder a la doctora Erika Roció Montes Lozada para que en su nombre y representación lleve hasta su terminación el proceso EJECUTIVO SINGULAR (CUOTAS DE ADMINISTRACION PROPIEDAD HORIZONTAL), en este la persona que

Email [sotocardenasabogados@gmail.com](mailto:sotocardenasabogados@gmail.com)

Celular 3182201972 - 3154117337

## SOTO & CARDENAS ABOGADOS

representa es un conjunto sin establecer la clase de conjunto y mi apoderada reside en el conjunto residencial Valle de San Remo Etapas I-II-III como da fe la escritura pública 915 del 07/0772020 protocolizada en la notaría primera del círculo de Neiva H, por tal razón la persona que demanda no es la misma en la que tiene una unidad privada mi poderdante la señora Alejandra Cárdenas Casanova. (Inexistencia del demandante).

3. En este mismo escrito de postulación en donde se confiere poder a la doctora Erika Roció Montes Lozada su mandato es para que en su nombre y representación lleve hasta su terminación el proceso EJECUTIVO SINGULAR (CUOTAS DE ADMINISTRACION PROPIEDAD HORIZONTAL), faltando con ello a lo establecido en el numeral 4 de la norma en comento, esto es lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad. Pues si lo que pretende es el cobro de unos dineros, debió utilizar el verbo “Cobrar “con exactitud atendiendo que es un poder **“especial, amplio y suficiente”** aunque la ley le permite al apoderado realizar las gestiones tendientes en el cumplimiento de la labor encomendada; el primer mandato a realizar tiene que de ser claro y expreso.
4. En el escrito de poder que el señor Alberto Calderón Ninco confiere a la doctora Erika Roció Montes Lozada para que en su nombre y representación lleve hasta su terminación este proceso; su mandato refiere es un proceso ejecutivo singular (Cuotas De Administración); pues no permite a este extremo procesal tener claridad en el mandato sobre el proceso a iniciar toda vez que en materia de propiedad horizontal el proceso indicado en el escrito de poder no existe.

Son los anteriores incumplimientos de requisitos que ordena el art. 82 del C.G.P las que nos indica que tales imprecisiones sean insuficientes en el mandato configurándose con ello la ineptitud de la demanda.

### 5. PLEITO PENDIENTE (Núm. 8 Art. 100 C.G.P)

Como se puede establecer en el RPH del conjunto residencial Valle de San Remo, el propietario inicial es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A y no el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, por tal ante los reclamos de ilegalidad, propietarios de la copropiedad realizaron los respectivos reclamos ante la secretaria de Gobierno del Municipio para que dentro de su competencia corrigiera o se anulara el acto administrativo Resolución 383 del 17 de diciembre de 2021 que inscribió y certificó la existencia y representación de la persona jurídica CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO etapas I,II,III y que también en este mismo acto inscribió al administrador provisional.

De recordar que quien solicitó estas inscripciones no ostenta la calidad de propietario inicial, por tal no estaba legitimado para solicitarlas.



## SOTO & CARDENAS ABOGADOS

La Secretaria de Gobierno Municipal de Neiva H, en aras de corregir su falta administrativa en el deber que le asiste de verificación de los documentos para certificar, dio inicio a las correspondientes acciones administrativas y judiciales y es por ello que lo informa en la certificación del día 09 de septiembre de 2022 en la que certifica que el señor Alberto Calderón Ninco es representante legal y/o administrador provisional de la mencionada copropiedad pero ***también le aclara que el contenido de la resolución 383 del 17/12/21 esta siendo objeto de control de legalidad ante la jurisdicción contenciosa administrativa, a través del medio de control de nulidad.***

La excepción previa de pleito pendiente requiere de los siguientes elementos concurrentes y simultáneos: (i) que exista otro proceso en curso, (ii) que las pretensiones sean idénticas, (iii) que las partes sean las mismas y iv) que haya identidad de causa, es decir, que los procesos estén soportados en los mismos hechos (M. P. José Fernando Reyes).

Así las cosas, tenemos **(i)** Que existe otro proceso en curso encaminado a corregir el acto contrario que certifico la Secretaria de Gobierno **(ii)** Que las pretensiones son las aclarar que Construespacios S.A no es el propietario inicial y por tal de corregir y/o anular la Res 383 del 17/12/21 ya que revisando la escritura pública el propietario Inicial es acción Sociedad Fiduciaria S.A. y no Construespacios S.A para con ello poder reclamar derechos y obligaciones a la persona determinada en el reglamento de la copropiedad, **(III)** que atendiendo que es una copropiedad sometida a propiedad horizontal las partes serian la administración provisional de la copropiedad vs propietarios del conjunto residencial valle De San Remo Etapas I-II-III del cual mi prohijada hace parte por ser propietaria de una unidad privada en esta copropiedad, **(IV)** Garantizar y reclamar los derechos y obligaciones que le demanda la L. 675/01 y el estatuto reglamentario que rige la copropiedad, entendiend que los procesos están soportados en los mismos hechos, cuando se busca eliminar el abuso de la posición dominante que la constructora CONSTRUESPACIOS S.A.S ilegalmente ha ejercido con los propietarios de unidades privadas de la copropiedad y que le ha permitido realizar acciones contrarias a derecho como lo es la presente demanda en la que se presenta una certificación de deuda sin el cumplimiento de los procedimientos que le demanda la ley y el estatuto reglamentario de la copropiedad.

- ❖ En auto de ponente de la Sección Primera del Consejo de Estado explica que la excepción previa de pleito pendiente tiene como objetivo garantizar el principio de seguridad jurídica, bajo el entendido de procurar certeza en las decisiones judiciales que diriman las controversias que se suscitan en la comunidad y alcanzar su correspondiente eficacia. También se evita que de forma simultánea se tramiten dos o más procesos con idénticas pretensiones, causa petendi y partes, y se impide que se profieran decisiones eventualmente contradictorias. En este sentido, el despacho precisó algunos presupuestos para la configuración



## SOTO & CARDENAS ABOGADOS

de esta excepción, como son: (i) que exista otro proceso en curso, de no ser se configuraría más bien la excepción de cosa juzgada; (ii) que las pretensiones sean idénticas; (iii) que las partes sean las mismas y (iv) que los procesos estén fundamentados en los mismos hechos.

**SEGUNDA:** Dar aplicación a lo contenido en el art. 86 C.G. P.

**TERCERA:** Se levanten las medidas cautelares que se hayan realizado en contra de mi poderdante la señora Alejandra María Cárdenas Casanova.

**CUARTA:** Condenar a la parte ejecutante al pago de costas, agencias en derecho y demás perjuicios que ocasione con la presentación de esta acción ejecutiva.

### DERECHO

- Artículos 100 ; 422; **442 Núm. 3**, del Código General del Proceso.
- Art. 1, 3; 4; párrafo primero **5**; 8, 32;33; 37;47; 51, 52 Ley 675/01 Propiedad Horizontal.
- Artículos 2 de la esc. de constitución de la persona jurídica y los artículos 12,14, 50 párrafo primero, 140 y 141 del estatuto reglamentario que rige la copropiedad conjunto residencial valle de san remo.

### PRUEBAS

Solicito se tengan como tales:

1. La Escritura pública 915 RPH de la copropiedad, documento ya aportada por la parte demandante.
2. Certificado de existencia y representación de la persona jurídica valle de san remo del 09/09/22 aportado por el demandante con la aclaración que está siendo objeto de control de legalidad.
3. Acto administrativo Res. 334/2022 emitido por la secretaria de gobierno de la ciudad de Neiva y en el que se indica que Construespacios no es el propietario inicial en este proyecto de viviendas de interés social.
4. Acta extraordinaria realizada el día 12/08/2022 por la Asamblea general de propietarios del conjunto residencial, donde se remueve del cargo al administrador provisional Alberto Calderón Ninco.
5. Acta 001 del consejo de administración de fecha 23/08/2022 donde se realiza el nombramiento del administrador en propiedad del conjunto residencial.



Responsabilidad y eficiencia

## SOTO & CARDENAS ABOGADOS

6. Con fundamento en el Núm. 3 del art. 84 C.G.P. Solicito a la Administración provisional certificación de venta y entrega de las unidades privadas de la Etapa I del Conjunto Residencial Valle de san remo a la fecha 17 de diciembre de 2021.

### ANEXOS

1. Poder especial debidamente otorgado
2. Documento de identificación del profesional en derecho y Tarjeta profesional
3. Acta Extraordinaria de Asamblea de fecha 12 de agosto de 2022
4. Acta 001 del Consejo de Administración del conjunto residencial de fecha 23 de agosto de 2022.
5. Resolución 334 de 2022 expedido por secretaria de gobierno municipal.

### NOTIFICACIONES

Recibiré notificaciones al correo electrónico [sotocardenasabogados@gmail.com](mailto:sotocardenasabogados@gmail.com); y al abonado telefónico 3154117337.

Atentamente,

**LINA MARIA CARDENAS GONZALEZ**

CC. 26.428.471

T.P. 181132 C.S.J