



**JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE
BARRANQUILLA-LOCALIDAD SUROCCIDENTE**

Barranquilla, Mayo Cinco (05) del Dos Mil Veintitrés (2023)

RADICACIÓN: 08-001-41-89-005-2021-00374-C.

PROCESO: EJECUTIVO

DEMANDANTE: PARQUE RESIDENCIAL BALCONES DE LA COLINA NIT: 802.024.037-5

DEMANDADO: HUMBERTO NICOLAS VENCE OJEDA C.C. No. 72.133.031

INFORME DE SECRETARIAL:

Señora Juez, a su despacho el presente proceso para informar que el término de traslado al demandante de la nulidad propuesta por la parte demandada, se encuentra vencido. Durante el traslado del incidente de nulidad, la parte ejecutante recorrió el traslado Sírvase proveer

**RODRIGO RAFAEL MENDOZA MORE
SECRETARIO**

**JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE LA
LOCALIDAD SUROCCIDENTE DE BARRANQUILLA, MAYO CINCO (05) DEL DOS MIL
VEINTITRES (2023). -**

Visto el informe secretarial que antecede y verificado su contenido, del incidente de nulidad presentado por el Dr. FERNANDO MARTINEZ OLEA, quien actúa en calidad de apoderado del demandado y de conformidad a lo ordenado en el artículo 137 del C.G.P., CORRASELE traslado por el término de tres (03) días a la parte demandante, a fin de que se pronuncie sobre los hechos.

I. ASUNTO

Visto el informe secretarial que antecede, procede este Despacho a pronunciarse sobre la solicitud de nulidad presentada por el apoderado de la parte ejecutada, Dr. FERNANDO MARTINEZ OLEA, quien, por medio de memorial de fecha 26 de enero del 2023, presentó solicitud de nulidad, alegando la causal cuarta (4) del artículo 133 del Código General del Proceso.

II. TRÁMITE PROCESAL

Mediante auto de fecha 22 de febrero de 2023, notificado mediante el estado No. 27 de fecha 23 de febrero de 2023, el Despacho corrió traslado a la parte demandante PARQUE RESIDENCIAL BALCONES DE LA COLINA, del incidente de nulidad propuesto por el abogado judicial del señor HUMBERTO NICOLAS VENCE OJEDA, para que dentro de los tres (3) días siguientes a su notificación, se haga el respectivo pronunciamiento, conforme a lo normado en el Artículo 134 del C.G.P. Dentro del término procesal concedido, la parte ejecutante recorrió el traslado el día 09 de febrero de 2023 de acuerdo al envío simultaneado efectuado por la parte demandada, y luego se reafirmó contestación del incidente de nulidad el día 23 de febrero de 2023, mediante escritos allegados al correo institucional del Despacho, conforme da cuenta la constancia secretarial que antecede.

III. ARGUMENTOS DEL RECORRENTE

El demandado HUMBERTO NICOLAS VENCE OJEDA, actuando a través de apoderado judicial, solicita al despacho se declare la nulidad de todo lo actuado en el proceso, a partir de la admisión de la demanda por indebida representación, toda vez que para la fecha de otorgamiento de poder a la Dra. LADY TATINA DEL CASTILLO, el 15 de julio del 2021, la señora NAYIBE URDANETA AHUMADA, no ejercía como administradora ni representante legal del PARQUE RESIDENCIAL

Dirección: Calle 54 N° 10B-27, Barrio la Sierra.

Correo Electrónico: j05pqccmba@cendoj.ramajudicial.gov.co

Barranquilla – Atlántico. Colombia



JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE BARRANQUILLA-LOCALIDAD SUROCCIDENTE

BALCONES DE LA COLINA, por haber sido notificada de la terminación del contrato de prestación de servicios por parte del consejo de administración el día 28 de mayo del 2021.

Que por tal circunstancia se tipifica la causal de nulidad establecida en el numeral 4 del artículo 133 del C.G.P., cuando es indebida la representación de alguna de las partes, o cuando quien actúa como su apoderado judicial carece íntegramente de poder.

Manifiesta que con base al concepto anterior se puede afirmar que la nulidad procesal es un medio impugnatorio que sirve para declarar la invalidez de un acto jurídico procesal o de todo el proceso.

IV. CONSIDERACIONES DE LA PARTE EJECUTANTE

Previo a correr traslado a la parte ejecutante del escrito de incidente promovido por la parte demandada, la apoderada judicial de la parte demandante se pronuncia e informa que el presente incidente fue remitido a su correo electrónico el 02 de febrero del 2023.

Asegura que la Secretaria de Control Urbano y Espacio Público, en virtud del artículo 51 de la Ley 675 de 2001, es la entidad encargada de certificar la representación legal de las propiedades horizontales frente a terceros, y en el presente caso se evidencia que la señora NAYIBE URDANETA AHUMADA, se encontraba legitimante facultada para ejercer la Representación del Edificio al momento de la presentación de la demanda, por lo tanto, el otorgamiento de poder realizado a la suscrita es totalmente legítimo. Aunado a lo anterior, aporta certificación expedida por la Secretaria de Control Urbano y Espacio Público, donde consta que la señora NAYIBE URDANETA AHUMADA, fue inscrita como administradora o representante legal del Parque Residencial Balcones de la Colina, mediante Resolución No. 1853 del 26 de diciembre de 2016, ocupando el cargo de administradora hasta el 05 de agosto del 2021, fecha en la cual se inscribe como administrador y representante legal a la empresa PRESTIGIO S.A.S.

Relata que el régimen de nulidades debe existir una real afectación al debido proceso, de tal manera que no basta indicar la causal de nulidad y las razones de la causal, sino que es menester que dicha irregularidad haya trascendido negativamente el derecho al debido proceso

Por otra parte destaca que no hubo afectación alguna que trascienda el debido proceso o que haya perjudicado al ejecutado, pues el incidentante tuvo la oportunidad procesal para ejercer su derecho de defensa, más aún, cuando se procedió a realizar todas las notificaciones requeridas y ordenadas por el juzgado.

Aunado a lo anterior, apporto al Despacho, la documentación enviada por la actual administradora y Representante Legal del Parque Residencial Balcones de la Colina señora ANGELA PATRICIA ESCALANTE ROMERO, donde se reafirma la voluntad de mi mandante de continuar con el proceso ejecutivo de la referencia, por concepto de cuotas adeudadas de administración del apto 501 bq 7 propiedad del ejecutado.

V. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

El artículo 29 de la Constitución Política de Colombia, alude al derecho fundamental al debido proceso, señalando que:

*“El debido proceso se aplicará a toda clase de **actuaciones judiciales** y administrativas.*

*Nadie podrá ser juzgado sino conforme a leyes preexistentes al acto que se le imputa, ante juez o tribunal competente **y con observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio.**”*
Subrayas y negrilla propias.



JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE BARRANQUILLA-LOCALIDAD SUROCCIDENTE

Conforme a lo anterior, el legislador determinó a través del artículo 133 del Código General del Proceso, un régimen taxativo de causales de nulidad procesal, indicando que el proceso es nulo en todo o en parte solo en los casos que dicho artículo lo señala; mismo que en el numeral cuarto estatuyó que el proceso será nulo en todo o en parte:

“Cuando es indebida la representación de alguna de las partes, o cuando quien actúa como su apoderado judicial carece íntegramente de poder”. Subrayas y negrilla propias.

En materia de nulidades tenemos que solo los casos previstos taxativamente como causales de nulidad, son los que pueden considerarse como vicios invalidadores de la actuación cuando el juez los declara expresamente; ello es así por cuanto la regulación de causales de nulidad obedece a la necesidad de determinar que vicios pueden afectar el proceso y hacer que las actuaciones surtidas con base en ellos pierdan su efectividad.

En primer lugar, resulta importante remitirnos al régimen de propiedad horizontal previsto en la ley 765 de 2001, donde se encuentra contemplado la normatividad aplicable a esta clase de propiedades, y particularmente al numeral 8 de la misma, donde se establece el responsable de expedir las respectivas certificaciones para acreditar la existencia y representación 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. La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.

En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales. Subrayas y negrilla propias

De la normatividad trascrita, se colige que la representación legal de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, como el caso del ejecutante PARQUE RESIDENCIAL BALCONES DE LA COLINA, se acredita con la certificación expedida por el alcalde distrital, y en el caso de marras se advierte a folio No. 02 del expediente digital, el mencionado documento fue aportado con la demanda, el cual data del 15 de julio del 2021, donde se observa como administrador y representante legal a la señora NAYIBE URDANETA AHUMADA.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO Y ESPACIO PÚBLICO
BARRANQUILLA

LA SECRETARÍA DISTRITAL DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PÚBLICO

CONSIDERANDO

Que el artículo 8 de la Ley 675 de 2001, ordena a los alcaldes o a quienes estos deleguen, inscribir y posteriormente certificar la existencia y representación legal de las personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal de conformidad a lo establecido en el artículo 4º del mismo estatuto.

Que de conformidad con el artículo 33 de la Ley 675 del 2001, la persona jurídica originaria 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 dentro de este la localidad y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el Artículo 116 del Decreto 1333 de 1986.

CERTIFICA

Que mediante RESOLUCIÓN No. 0638 de 04/02/2004, se registró la personería jurídica del PARQUE RESIDENCIAL BALCONES DE LA COLINA, ubicada en la C. 47-35B-25, de Barranquilla, entidad de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio.

Que mediante RESOLUCIÓN No. 1953 de 25/12/2016, se registró a NAYIBE URDANETA AHUMADA, identificación con estado de ciudadanía No. 32706010, como administrador y representante legal del PARQUE RESIDENCIAL BALCONES DE LA COLINA.

El presente certificado se expide a solicitud de la parte interesada, en Barranquilla a los 15 días del mes de Julio de 2021.

GRACIELA RODRÍGUEZ OJEDA
Asesora de Planeación



JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE
BARRANQUILLA-LOCALIDAD SUROCCIDENTE

Afirma la parte demandada que el 28 de mayo del 2021, fue notificada la señora NAYIBE URDANETA AHUMADA, de la terminación del contrato de prestación de servicios por parte del consejo de administración, por tanto, para la fecha en que se otorgó poder a la Dra. LADY TATIANA DEL CASTILLO BARRETO, ya no fungía como administradora ni representante legal del PARQUE RESIDENCIAL BALCONES DE LA COLINA, configurándose la causal de nulidad alegada, tal y como se advierte en el documento anexo, carta adiada 27 de mayo del 2021, dirigida a NAYIBE URDANETA AHUMADA.

Aunado a lo anterior, el recurrente aporta contrato de prestación de servicios de administración de propiedad horizontal suscritos entre PARQUE RESIDENCIAL BALCONES DE LA COLINA y GINA BARRAZA SANJUAN, como representante legal de PRESTIGIO S.A.S., donde se advierte como plazo para la ejecución el término de 12 meses, contados a partir del primero (01) de junio del 2021.

Asimismo, fue allegado al plenario Resolución No. 0500 del 2021, de fecha 05 de agosto de 2021, expedido por la SECRETARIA DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PÚBLICO de la alcaldía distrital, donde consta la inscripción en el Registro de Propiedad Horizontal de PARQUE RESIDENCIAL BALCONES DE LA COLINA a GINA BARRAZA SANJUAN, como representante legal de PRESTIGIO S.A.S.

Ahora bien, entrando al estudio de los argumentos esgrimidos por el incidentalista, este despacho se remitirá a lo estipulado en el artículo 164 del Código de Comercio, al preceptuar **“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”**. Subrayado y Negritas del Despacho.

El referido artículo fue declarado exequible pero de forma condicionada, en sentencia Sentencia C-621/03 M.P. Dr. MARCO GERARDO MONROY CABRA, al señalar.

*“11. Por todo lo anterior la Corte concluye que las normas demandadas no pueden ser consideradas constitucionales, sino bajo el entendido de que la responsabilidad que endilgan a los representantes legales y revisores fiscales salientes de sus cargos, mientras se registra un nuevo nombramiento, **no puede carecer de límites temporales y materiales**. Dichos límites temporales y materiales implican que: (i) Se reconozca que existe un derecho a que se cancele la inscripción del nombramiento del representante legal o del revisor fiscal en todas las oportunidades en que por cualquier circunstancia cesan en el ejercicio de sus funciones. **Este derecho acarrea la obligación correlativa de los órganos sociales competentes en cada caso, de proveer el reemplazo y registrar el nuevo nombramiento.** (ii) Para el nombramiento del reemplazo y el registro del nuevo nombramiento se deben observar, en primer lugar, las previsiones contenidas en los estatutos sociales. (iii) **Si los estatutos sociales no prevén expresamente un término dentro del cual debe proveerse el reemplazo del representante legal o del revisor fiscal saliente, los órganos sociales encargados de hacer el nombramiento deberán producirlo dentro del plazo de treinta días, contados a partir del momento de la renuncia, remoción, incapacidad, muerte, finalización del término estipulado, o cualquier otra circunstancia que ponga fin al ejercicio del cargo.** Durante este lapso la persona que lo viene desempeñando continuará ejerciéndolo con la plenitud de las responsabilidades y derechos inherentes a él. A esta conclusión arriba la Corte, aplicando por analogía las normas que regulan la terminación del contrato de trabajo a término indefinido, contenidas en el artículo 47 del Código Sustantivo del Trabajo, subrogado por el artículo 5° del Decreto Ley 2351 de 1956.^[26] (iv) Pasado el término anterior sin que el órgano social competente haya procedido a nombrar y registrar el nombramiento de un nuevo representante legal o revisor fiscal, termina la responsabilidad legal del que cesa en el ejercicio de esas funciones, incluida la responsabilidad penal. No obstante, para efectos de la cesación de la responsabilidad a que se acaba de hacer*

Dirección: Calle 54 N° 10B-27, Barrio la Sierra.

Correo Electrónico: j05pqccmba@cendoj.ramajudicial.gov.co

Barranquilla – Atlántico. Colombia



JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE
BARRANQUILLA-LOCALIDAD SUROCCIDENTE

*referencia, el representante legal o **el revisor fiscal saliente debe dar aviso a la Cámara de Comercio respectiva, a fin de que esa información se incorpore en el certificado de existencia y representación legal correspondiente a la sociedad.** (v) Si vencido el término de treinta días y mediando la comunicación del interesado a la Cámara de Comercio sobre la causa de su retiro no se produce y registra el nuevo nombramiento de quien reemplazará al representante legal o al revisor fiscal saliente, este seguirá figurando en el registro mercantil en calidad de tal, pero únicamente **para efectos procesales, judiciales o administrativos**, sin perjuicio de las acciones que pueda interponer en contra de la sociedad por los perjuicios que esta situación pueda irrogarle. (vi) No obstante todo lo anterior, la falta de publicidad de la causa que da origen a la terminación de la representación legal o de la revisoría fiscal, hace inoponible el acto o hecho frente a terceros, ante quienes el representante legal o revisor fiscal que figure registrado como tal continuará respondiendo para todos los efectos legales.*

Los anteriores condicionamientos hacen que la permanencia en el registro mercantil de la inscripción del nombre de quien venía ejerciendo la representación legal o la revisoría fiscal de la sociedad se mantenga una vez producida la causa de su desvinculación, como una forma de garantía a los intereses de terceros y por razones de seguridad jurídica. Empero, pasado el término de treinta días, y mediando comunicación del interesado sobre el hecho de su desvinculación, dicha inscripción adquiere un carácter meramente formal.

Finalmente, tratándose del caso en que el representante legal o el revisor fiscal sea una persona jurídica, debe aclararse que si de lo que se trata es de la renuncia, remoción, muerte, etc. de la persona natural que a nombre de aquella cumple con la función, lo que procede es su reemplazo en tal actividad, sin necesidad de registro o comunicación alguna”.

De la normatividad transcrita aplicable a las sociedades, a la hora de la designación de administradores y revisores fiscales, que podemos aplicar por analogía al régimen de propiedad horizontal, en cuanto a la cancelación de la inscripción en el registro de propiedad horizontal de la alcaldía distrital y el registro de un nuevo administrador, se concluye que el administrador relevado seguirá figurando en el registro únicamente para efectos procesales, judiciales y administrativos, si la persona u órgano encargada no realiza el registro del nuevo nombramiento en un plazo de 30 días, y que cumplido este, cesará la responsabilidad legal siempre y cuando el administrador saliente comunique a la respectiva entidad la terminación de su cargo.

En el caso de marras, se advierte que la notificación de la terminación del contrato de prestación de servicios a la señora NAYIBE URDANETA AHUMADA, se produjo el 28 de mayo del 2021, contando el órgano de administración con un término de 30 días para proveer el remplazo y su correspondiente registro, toda vez que no se advierte en el expediente prueba alguna donde se observe disposición al respecto; que fue suscrito contrato de prestación de servicios de administración con la señora GINA BARRAZA SANJUAN, como representante legal de PRESTIGIO S.A.S., contados a partir del primero (01) de junio del 2021, sin embargo la inscripción de la designación se produjo sólo hasta el 05 de agosto del 2021, mediante resolución No. 0500 emanada de la SECRETARIA DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PUBLICO, fecha en la que como se dijo para efectos procesales, judiciales o administrativos, continuaba figurando NAYIBE URDANETA AHUMADA.

Pues bien, advierte el despacho que no hay irregularidad procesal por cuanto que la actuación surtida NAYIBE URDANETA AHUMADA, al conferir poder a la doctora LADY TATIANA DEL CASTILLO BARRETO, para efectos de representación judicial, no resulta contraria a derecho, en el entendido que para el 15 de julio del 2021, aún figuraba como administradora y representante legal del ejecutante, tal y como lo manifiesta la alcaldía distrital, al certificar el tiempo en que fungió NAYIBE URDANETA AHUMADA, como administradora de PARQUE RESIDENCIAL BALCONES DE LA COLINA, siendo inscrita mediante resolución No. 1853 del 26 de diciembre de 2016, hasta el 05 de agosto del 2021, fecha en la que se inscribe a la empresa PRESTIGIO S.A.S.

Dirección: Calle 54 N° 10B-27, Barrio la Sierra.

Correo Electrónico: j05pqccmba@cendoj.ramajudicial.gov.co

Barranquilla – Atlántico. Colombia



**JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE
BARRANQUILLA-LOCALIDAD SUROCCIDENTE**

En este orden de ideas, el despacho procederá a negar el incidente de nulidad impetrado por la parte demandada HUMBERTO NICOLAS VENCE OJEDA, quien actúa a través de apoderado.

En consecuencia, se,

RESUELVE:

1. Negar la solicitud de nulidad planteada por el Dr. FERNANDO MARTINEZ OLEA, quien actúa en calidad de apoderado del demandado HUMBERTO NICOLAS VENCE OJEDA, en el presente proceso Ejecutivo Singular, por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

MARY JANETH SUAREZ GARCÍA
LA JUEZ

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y
Competencias Múltiples Localidad Suroccidente
de Barranquilla
Barranquilla, 08 de Mayo de 2023
NOTIFICADO POR ESTADO N° 71
El Secretario _____
RODRIGO MENDOZA MORE