



Libertad y Orden
República de Colombia
Rama Judicial

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
BELLO – ANTIOQUIA**

Treinta (30) de octubre de dos mil veinte

Radicado :	05088 40 03 002 + 2020 744
-------------------	----------------------------

Procede el Despacho a resolver la nulidad formulada por la apoderada de la demandada en este asunto señora LUZ DARY LOPEZ ARISTIZABAL, dentro del presente proceso.

ANTECEDENTES.

El apoderado de la señora López Aristizabal, presentó una nulidad por indebida representación de la parte demandante.

Señaló que es conocimiento de los jueces Civiles de Bello, la problemática que presenta la persona jurídica que dice tener la Unidad Residencial Ciudadela Cacique Niquia, ya que no se encuentran legitimados para presentar este tipo de procesos, lo que data de años, ya que la administradora de la ciudadela se aprovecha de la resolución 182 del 6 de agosto de 2004, en cumplimiento dice de la ley 675 de 2001 donde se ordenó el registro de la persona jurídica denominada UNIDAD RESIDENCIAL CIUDADADELA CARIQUE NIQUIA MANZANA UNO, es decir que emiten tres resoluciones para reconocer personería jurídica a una entidad ya reconocida por la Gobernación de Antioquia y con estas irregularidades se escudan generándose de esta forma alteración, fraude procesal y en documentos privados como son los certificados de libertad de los propietarios de los inmuebles de la ciudadela cacique niquia incongruencias legales y en el orden público.

Señala que la señora Sandra Milena Agudelo Acevedo, ha incurrido en causal de nulidad por mala fe, fuerza y dolo, así como en fraude en documento privados, así como en captación ilegal de dineros delitos que investiga la fiscalía mediante varios

radicados por no contar con la legitimidad para representar a la supuesta administración; que de conformidad con el artículo 133 del CGP las actuaciones son nulas cuando hay indebida representación de alguna de las partes como se observa en el caso concreto.

La parte demandante se pronuncia sobre el incidente de nulidad, manifestando que respecto de la inexistencia de la persona jurídica como ya en múltiples ocasiones lo ha manifestado los copropietarios disidentes e incluso a la apoderada judicial, en di referente escrito que la UNIDAD RESIDENCIAL CIUADELA CACIQUE NIQUIA MANZANA 1, nit. 811.009.620-1, está sometida al régimen de propiedad horizontal y se rige es por la ley 675 del 2001, y quien expide los certificados de existencia y representación son los municipios. 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.

Por lo que queda probado legalmente que la señora **SANDRA MILENA** es la administradora de **LA UNIDAD RESIDENCIAL CIUADELA CACIQUE NIQUIA MANZANA UNO** y no es una supuesta administradora, como lo quiere hacer ver la señora **LUZ DARY LOPEZ ARISTIZABAL** a través de su bogada.

Por lo anterior, la señora SANDRA MILENA AGUDELO ACEVEDO, está Legitimada para actuar. En cuanto al certificado emitido por planeación tiene toda la validez legal ya que la acá demandada no aporta ningún documento emitido por autoridad Judicial o administrativa que lo invalide.

En cuanto a que **LA UNIDAD RESIDENCIAL CIUADELA CACIQUE NIQUIA MANZANA UNO** no se acogió a la ley 675 del 2001 se le REITERA a la demandada y apoderada que si bien es cierto en el certificado de tradición y libertad no dice expresamente que acogió a la ley 675 de 2001, esta misma ley incluyo un artículo de transición, el cual dice: ***ARTÍCULO 86. RÉGIMEN DE TRANSICIÓN. Los edificios y conjuntos sometidos los regímenes consagrados en las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, se regirán por las disposiciones de la presente ley, a partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de un (1) año para modificar,***

en lo pertinente, sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determine el Gobierno Nacional ", por lo que no existe ilegalidad en el cobro de expensas comunes.

CONSIDERACIONES.

1- El legislador, en aras de la protección y realización del principio constitucional del debido proceso, el cual permea el derecho procesal y hacia el cual deben apuntar todos los actos procesales, ha establecido las nulidades procesales, las cuales se presentan cuando el acto procesal presenta vicios, al carecer de los requisitos necesarios, que impiden que el acto procesal sea legal y que los efectos jurídicos que de dicho acto jurídico se deriven en forma regular. Las nulidades procesales, se deben, en general, a defectos de forma, capacidad, representación o competencia.

Sin embargo, el legislador ha clasificado las nulidades procesales en dos categorías según sea la gravedad que revisten frente al principio del debido proceso. Así, se han clasificado las nulidades procesales en subsanables e insubsanables, según sea la gravedad que implique la vulneración del acto nulo frente al Debido Proceso y las reglas que de él se derivan. Las nulidades subsanables son las que, por presentar un ataque menor al debido proceso, permiten su convalidación expresa o tácita de quien resultó afectado con la falta; por su parte, las nulidades insubsanables no permiten ser remediadas por ninguno de los sujetos procesales, lo que da lugar a que el juez, indefectiblemente, deba declarar la ilegalidad del acto y en consecuencia, ordenar rehacer lo actuado.

En la legislación patria, y concretamente en el Código de Procedimiento Civil, la regla general es que los actos procesales nulos son saneables, y que sólo aquellos que se encuentren contemplados de manera expresa y taxativa no puedan sanearse.

Se tiene entonces que las nulidades procesales se establecieron para garantizar el derecho de defensa y el debido proceso, siempre y cuando no se hubieren saneado. El artículo 133, numeral 4 del CGP,, dice *"... Cuando es indebida la representación de alguna de las partes o cuando quien actúa como su apoderado judicial carece íntegramente de poder."*

Este motivo de invalidez también se apoya en el principio del debido proceso consagrado en el art. 29 de la Carta Política, tutelar el derecho de defensa que se lesiona cuando se adelanta cuestión judicial o se venza en juicio a quien no fue notificado oportuna y eficazmente. Además, el presupuesto procesal que acarrea la nulidad consiste siempre y exclusivamente en que la persona citada no sea notificada con las ritualidades prescritas por la ley.

Tenemos que la propiedad horizontal es un sistema o figura jurídica que permite gestionar un conjunto de unidades o construcciones privadas en un entorno comunitario o común, donde se parte de la infraestructura debe ser compartida por quienes conforman la propiedad horizontal.

La propiedad horizontal se constituye mediante escritura pública en los términos del artículo 4 de la ley 675 de 2001; «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.»

Una vez constituida la propiedad horizontal se debe registrar o inscribir en la alcaldía del municipio donde esté ubicada la propiedad horizontal en los términos del artículo 8 de la ley 675 del 2001.

La persona jurídica nacida de una propiedad horizontal es de naturaleza civil y sin ánimo de lucro, que está conformada por todos los copropietarios que hacen parte de ella.

2.- En el caso concreto , se tiene que el despacho libro el mandamiento de pago por las obligaciones (cuotas de administración) no pagadas por la demandada, ya que junto con la demanda, la cual reunía los requisitos de que trata el artículo 82 del CGP., se anexaron los respectivos documentos que para esta clase de asuntos, señala la Ley 675 de 2001, como son certificación expedida por el administrador de la Unidad sobre lo adeudado por el demandado y además el certificado expedido por el Secretario de Planeación del Municipio de Bello, donde se señala”. *Que la*

Resolución No. 182 del 06 de agosto de 2004, esta dependencia inscribió la personería jurídica de la UNIDAD RESIDENCIAL CIUDADELA CARIQUE NIQUIA, MANZANA UNO, registra en el libro de inscripción, folio 131.”, y certificando que “La existencia y representación legal UNIDAD RESIENCIAL CIUDADELA CARIQUE NIQUIA MANZANA UNO, ubicada en la diagonal 50 No. 38-90 bloque 9, local 119, del Municipio de Bello, según escritura pública No. 2.046 del 31 de julio de 1981, actuando como Representante Legal la señora SANDRA MILNEA AGUDELO ACEVEDO, identificada con cedula de ciudadanía No. 43.871.523 de Envigado. Nombrada mediante Acta No. 010 del 17 de mayo de 2017, quien ejerce la representación legal según el reglamento.” Certificación que como se dijo es expedida por la Alcaldía del Municipio de Bello, quien es el ente encargado de hacer la correspondiente inscripción, tal como lo dispone el artículo 8 de la Ley 676 de 2001, por lo cual no encuentra el despacho fundamento jurídico para decretar la nulidad deprecada por indebida representación de la demandante.

Si la incidentista considera que la administradora de la unidad ciudadela Cacique Niquia, manzana 1, está actuando irregularmente y no tiene la representación para entablar demandas para el cobro de cuotas de administración, deberá recurrir a las entidades correspondientes para atacar dicha representación, ya que este asunto el despacho no encuentra fundamento jurídico para decretar nulidad del auto que libra el mandamiento de pago, puesto que el documento adjunto como título ejecutivo reúne los requisitos de que trata el artículo 422 del CGP.

Por lo expuesto, el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE BELLO,

RESUELVE

DENEGAR, la nulidad por indebida representación de la parte demandante, por las razones indicadas en la parte motiva de esta providencia.

NOTIFIQUESE



**MARIO ANDRES PARRA CARVAJAL
JUEZ**

