



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva

Neiva, veinte (20) de agosto de dos mil veinte (2020)

PROCESO : EJECUTIVO POR CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN DE
MÍNIMA CUANTÍA
DEMANDANTE : MERCASUR LTDA EN REESTRUCTURACIÓN
CAUSANTES : LILIA SUAREZ
RADICACIÓN : 41-001-41-89-005-2019-00571-00

Del escrito de nulidad que antecede, presentado por el apoderado judicial del Centro Comercial de Mercado Minorista de Neiva "**MERCANEIVA**", **identificado con el Nit. 901.302.237-3**, córrase traslado a las partes, por el término de tres (3) días, de conformidad con lo establecido en el artículo 129 del Código General del Proceso.

Anexo.- Escrito de Nulidad. Los demás anexos los deberá solicitar la parte interesada al correo electrónico institucional del despacho.

NOTIFÍQUESE.

RICARDO ALONSO ALVAREZ PADILLA
Juez.-

/A.m.p.-

JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE NEIVA

Neiva, 21 de agosto de 2020 en la fecha hago constar que para notificar a las partes, el contenido de la providencia anterior se fijó el estado No. 059 hoy a las SIETE de la mañana.

SECRETARIO

JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE NEIVA

SECRETARÍA. _____ ayer a las CINCO de la tarde quedó ejecutoriado el auto anterior, inhábiles los días _____.

SECRETARIO

M_CN_{EIVA}-P.H.

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA
"MERCANEIVA" - NIT: 901.302.237-3



571/19

DIRECCION SECCIONAL DE LA RAMA JUDICIAL
No. Radicacion: OJRE324564 No. Anexos: 0
Fecha: 06/02/2020 Hora: 09:28:10
Dependencia: Juzgado 5 Competencias Multiple
DESCRIP: LIB F35+CD RAD 2019-571 MERC
CLASE: RECIBIDA

Neiva, 05 de febrero de 2020

Señores
JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL
E.S.D

Proceso: **EJECUTIVO SINGULAR**
Demandante: **MERCASUR LTDA EN RESTRUCTURACION**
Demandado: **LILIA SUAREZ**
Radicado: **2019-571**
Asunto: **NULIDAD POR FALTA DE LEGITIMACIÓN POR ACTIVA**

MIGUEL MARÍA PERDOMO CÉLIS, identificado con cédula de ciudadanía No. 12.104.185, portador de la Tarjeta Profesional de abogado No. 27001 del Consejo Superior de la Judicatura, obrado en nombre y representación legal del Centro Comercial de Mercado Minorista de Neiva "MERCANEIVA", NIT. 901302237-3, persona jurídica de derecho civil y sin ánimo de lucro según los artículos 4, 32 y 33 de la ley 675 de 2001, constituida mediante escritura pública 3.484 del 16 de diciembre de 1997, que a su vez corresponde al reglamento de la copropiedad, sometida al régimen de propiedad horizontal de acuerdo con la ley 675 de 2001, registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos de Neiva con el número 200-134634 e inscrita en la Secretaría de Gobierno de Neiva de acuerdo con el artículo 8 de la ley 675 de 2001, me permito solicitar se nulidad de acuerdo al Art. 133 numeral 4 y 8, Art. 134 del proceso de la referencia teniendo en cuenta lo siguiente:

PRIMERO: MERCASUR LTDA EN R, nació como persona jurídica para la construcción de la propiedad horizontal Centro Comercial Minorista de Mercado De Neiva "MERCANEIVA".

SEGUNDO: Por virtud de los artículos 4 y 32 de la ley 675 de 2001 nace a la vida jurídica en el año 2007 la PH MERCANEIVA, sin embargo y como pasa con todo centro comercial o proyecto de construcción de un centro comercial, la constructora (En este caso MERCASUR LTADA. EN R), es quien administra la propiedad Horizontal hasta que esté vendidos el número de locales comerciales que representen el 51% del coeficiente de copropiedad según los estipula los artículos 24 y 52 de la ley 675 de 2001

Email: mercaneiva_ph@hotmail.com

CamScanner

M_CN_{EIVA}-P.H.

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA
"MERCANEIVA" - NIT: 901.302.237-3



TERCERO: Autoridades administrativas como judiciales han declarado que MERCASUR LTDA EN R., cesó como administración desde que vendió más del 51% de las áreas privadas o coeficientes de propiedad de MERCANEIVA

CUARTO: MERCASUR LTDA EN R., por intermedio de su representante legal aprovechándose de su condición de administrador provisional y representante legal de la MERCANEIVA PH, inicia el cobro de las expensas de administración de la MERCANEIVA PH a nombre propio e ingresa a su contabilidad recursos que son destinados a pagar sus pasivos y no para el mantenimiento y sostenimiento de MERCANEIVA.PH como debe ser, según los artículos 32 y siguientes de la ley 675 de 2001.

MERCANEIVA PH jamás ha tenido contabilidad, pese a haber nacido a la vida jurídica en el año 2007, por tanto, sus ingresos han ido a parar a las arcas de MERCASUR LTDA en R, bajo el pretexto de estar en reestructuración de pasivos y que en ese acuerdo privado se dejó a perpetuidad las expensas como propias y su administración provisional a perpetuidad también. El mero municipio de Neiva le ha girado cuantiosos recursos a MERCASUR LTDA EN R, por expensas y éstas no han entrado a la contabilidad de MERCANEIVA P.H., sino a MERCASUR LTDA., EN R, que apenas es su administradora, recursos que al parecer, ha destinado para pagar sus propios pasivos por lo que la plaza de mercado, a pesar de contar con esos recursos, está en importante deterioro, sin que ninguna autoridad haga nada.

QUINTO: Cualquier actuación promovida por MERCASUR LTDA EN R, como administrador provisional de MERCANEIVA PH, es ilegal, mientras se mantenga la administración en cabeza de quien fue inscrito por la Secretaría de Gobierno de Neiva, puesto que vendido el 51% del coeficiente o áreas privadas de MERCANEIVA PH., la administración debe pasar a manos de las personas designadas por la asamblea de copropietarios y no al amparo de un acuerdo de reestructuración que busca derogar el artículo 52 de la ley 675 de 2001. Ya el Juzgado 13 Civil Municipal de Bogotá D.C., en proceso 2017-311, en sentencia anticipada del 23 de septiembre de 2019 (Está impugnada), dejó claro que la ley 675 de 2001 es norma de orden público y que el acuerdo de reestructuración no puede estar por encima de ella, por tanto declaró probada la excepción falta de legitimación por activa.

SEXTO: Teniendo en cuenta lo anterior y de acuerdo a que el 01 de abril del año 2019 los copropietarios, Global y el Municipio de Neiva, de la PH MERCANEIVA realizan reunión por derecho propio de acuerdo al artículo 40 y 41 de la ley 675 de

Email: mercaneiva_ph@hotmail.com

M_CN_{EIVA}-P.H.

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA
"MERCANEIVA" - NIT: 901.302.237-3



2001 y designan representante legal para la MERCANEIVA PH, me permito hacer las siguientes:

SOLICITUDES

PRIEMRO.- Ruego se declare la nulidad de todo lo actuado, inclusive el auto de mandamiento de pago y en su lugar disponer que se ordene vincular como parte demandante al CENTRO COMERCIAL DE MERCADO MINORISTA DE NIEVA, NIT. 901.302.237-3, como quiera que por virtud de los artículos 4, 29,30, 31, 32 y 33 de la ley 675 de 2001, es la entidad titular de las expensas de administración y, por tanto, es quien tiene legitimación por activa para comparecer al proceso de la referencia como parte actora. De acuerdo con los artículos 61 y 90 del Código General del Proceso, el juez debe integrar el litisconsorcio necesario.

SEGUNDO.- Que se disponga la notificación del nuevo mandamiento de pago, a quien fungiere como parte demandada, de manera que se rehaga la actuación y se subsanen los defectos sustantivos de acuerdo con las causales de nulidad previstas en los numerales 4 y 8 del artículo 133 del C.G.P., en concordancia con el artículo 134 ibídem.

ANEXOS

- Copia de Escritura pública por la cual se adopta el reglamento del Centro Comercial de Mercado Minorista de Neiva MERCANEIVA PH.
- Copia del Certificado de libreta y tradición No. 200-134634 matriz de MERCANEIVA PH, con lo que se cumple los requisitos previstos en el artículo 4 de la ley 675 de 2001, la que dicha copropiedad nazca a la vida jurídica.
- Copia del certificado de existencia y representación legal que acredita que el doctor MIGUEL MARIA PERDOMO CÉLIS es quien se encuentra inscrito como representante legal de MERCANEIVA, de acuerdo con el artículo 8 de la ley 675 de 2001, así como la respetiva resolución de inscripción ante la Secretaría de Gobierno de Neiva.
- Copia de las providencias proferidas por los juzgados 3 Civil del Circuito de Neiva y 13 Civil Municipal de Bogotá D.C., así como las resoluciones expedidas por la Oficina de la Superintendencia de Notaria y registro, que acreditan que MERCASUR LTDA., EN R., no es la representante legal o administradora de MERCANEIVA PH, por virtud de haberse cumplido el

Email: mercaneiva_ph@hotmail.com

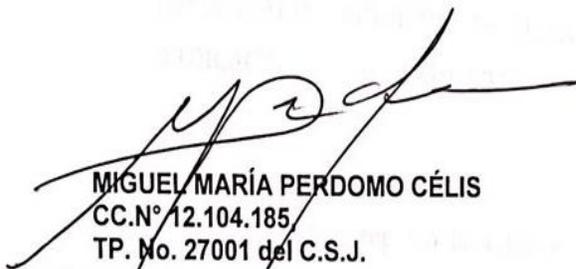
M_CN_{EIVA}-P.H.

CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA
"MERCANEIVA" - NIT: 901.302.237-3



Presupuesto normativo previsto en el artículo 52 de la ley 675 de 2001 y que, MERCASUR LTDA. EN R., no tienen legitimidad por activa para cobrar las expensas de administración de propiedad de MERCANEIVA PH.

Cordialmente,



MIGUEL MARÍA PERDOMO CÉLIS
CC.Nº 12.104.185
TP. No. 27001 del C.S.J.

Email: mercaneiva_ph@hotmail.com



Consejo Superior de la Judicatura
Sala Administrativa

REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
NEIVA - HUILA

5

Catorce (14) de marzo de dos mil dieciocho (2018).

PROCESO EJECUTIVO DE MAYOR CUANTIA
DEMANDANTE MERCASUR LTDA EN R.
DEMANDADO MUNICIPIO DE NEIVA
RADICACIÓN 41001310300320170021500

Ha correspondido por reparto la anterior demanda ejecutiva de mayor cuantía formulada por MERCASUR LTDA EN R. por medio de apoderada judicial en contra del MUNICIPIO DE NEIVA.

CONSIDERACIONES:

De acuerdo al artículo 422 del Código General del Proceso, pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él.

- Que la obligación sea expresa se refiere a su materialización en un documento en el que se declara su existencia (Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera Subsección C, auto No. 39948



REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
NEIVA - HUILA

C

del 7 de marzo de 2011, Consejero Ponente Dr. Enrique Gil Botero, rad. 2010-00169-01), esto es, que se encuentre debidamente determinada, especificada y patente en el título y no sea el resultado de una presunción legal o una interpretación de algún precepto normativo; que la obligación sea clara, consiste en que sus elementos aparezcan inequívocamente señalados, sin dudas acerca de su objeto y sujetos, o lo que es igual, que sea evidente que en el título consta una obligación sin necesidad de acudir a otros medios para comprobarlo; y, que la obligación sea exigible significa que sólo es ejecutable la obligación pura y simple, o, que habiendo estado sujeta a plazo o a condición, se haya vencido aquel o cumplido ésta.

La esencia del proceso ejecutivo la constituye, pues, un título ejecutivo que corresponda a lo que las reglas generales entiendan como tal, dado que no podrá existir ejecución sin un documento con la calidad de título ejecutivo que lo respalde, es decir, que aquella se apoye no en cualquier clase de documento, sino en los que efectivamente produzcan en el juzgador un grado de certeza tal que de su simple lectura se acredite una obligación insatisfecha.

Tratándose del cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias realizados por el representante legal de la persona jurídica, el título ejecutivo es el certificado expedido por el administrador, conforme lo consagra el artículo 48 de la ley 675 del 2001.



Sala Administrativa

REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
NEIVA - HUILA

De acuerdo con lo anteriormente mencionado y descendiendo al presente asunto, los títulos ejecutivos aportados con la demanda corresponden a las certificaciones proferidas el 21 de febrero del 2017 y el 12 de julio del 2017 por el señor Jorge Eliecer Acosta Álvarez como representante legal de Mercasur LTDA en R y por Mary Luz Mahecha Sanchez como revisora fiscal, en donde constan las sumas que adeuda el Municipio de Neiva por concepto de cuotas de administración relacionadas con los locales comerciales ubicados en la Central Minorista de Mercados de Neiva Mercaneiva.

Al realizar el estudio de los títulos ejecutivos, el despacho advierte que el acreedor de las obligaciones es la Central Minorista de Mercados de Neiva Mercaneiva, pues es esta la propiedad horizontal en donde se encuentran ubicados los locales sobre los cuales ahora se pretende el cobro de los cánones de arrendamiento y por ende quien estaría llamada a ser la parte demandante en este proceso es precisamente la Central Minorista de Mercados de Neiva Mercaneiva, sin que tal extremo de la Litis pueda ser ocupado por Mercasur LTDA en R de quien tan solo puede predicarse su calidad de administradora de la propiedad horizontal.

Para más claridad, Mercasur LTDA en R es la administradora de la propiedad horizontal Central Minorista de Mercados de Neiva Mercaneiva conforme se evidencia en la copia de la escritura pública No. 3.484 obrante a folio 2142 del Cuaderno 7, en donde se le atribuyen, entre otras las funciones de recaudar y administrar las cuotas proporcionales que deben pagar los propietarios para atender las expensas comunes y cobrar en los plazos determinados por la Asamblea el valor de las cuotas extraordinarias

REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
NEIVA - HUILA

que la misma asamblea fije para atender gastos imprevistos; no obstante tales funciones no conducen a que ocupe la posición de acreedor de las obligaciones o la de demandante en este proceso, tal como se deduce del libelo demandatorio, pues ellas están reservadas para la Central Minorista de Mercados de Neiva Mercaneiva como propiedad horizontal.

Bajo dicho análisis, se concluye que en el proceso que nos ocupa no fue aportado título ejecutivo que contenga una obligación clara e inequívoca a favor de Mercasur LTDA en R. y que resulte exigible al Municipio de Neiva, en tanto si bien fueron aportados unos títulos ejecutivos, éstos contienen una obligación a favor de la Central Minorista de Mercados de Neiva Mercaneiva, razón suficiente para que este agencia judicial niega el mandamiento de pago y disponga la devolución de la presente demanda ejecutiva a favor de la parte actora, previo registro en el software de gestión.

Por lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Neiva

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR el mandamiento de pago en esta acción ejecutiva de mayor cuantía formulada por MERCASUR LTDA EN R. por medio de apoderada judicial contra MUNICIPIO DE NEIVA, por lo expuesto en consideraciones de esta providencia.



Consejo Superior de la Judicatura
Sala Administrativa

REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
NEIVA - HUILA

SEGUNDO: ORDENAR la devolución de la demanda ejecutiva a favor de la parte actora, junto con sus anexos, previo registro en el software de gestión.

NOTIFÍQUESE.

El Juez,

EDGAR RICARDO CORREA GAMBOA

RAD. 2017-00215/A.G.



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
SECRETARIA

Neiva 15-03-2018
Mediante anotación en ESTADO de hoy notifico a todas las partes la providencia de Fecha

14-03-2018
SECRETARIA [Handwritten Signature]

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Carrera 10 No. 14-33, Piso 7º

Bogotá, D.C., 23 de Mayo de 2019

REF: Proceso Ejecutivo No. 2017-00311, al cual se acumuló el expediente 2018-00022

Demandante: MERCASUR LTDA EN REESTRUCTURACION
Demandado: GLOBAL FUND INVESTMENTS SAS

Agotado en legal forma el trámite pertinente, procede el despacho a preferir la decisión de fondo que le ponga fin a la instancia, de manera anticipada y escrita, con fundamento en el artículo 278 numerales 2º y 3º del CGP.

I. ANTECEDENTES

La actora solicitó se librara mandamiento de pago en contra del demandado, exigiéndole el pago de expensas comunes causadas entre los años 2016 y 2018, respecto de unos locales comerciales de propiedad de la compañía demandada, ubicados en la Central Minorista de Mercados de Neiva – MERCANEIVA, sometida a reglamento de propiedad horizontal.

Como fundamentos fácticos de la demanda explicó que GLOBAL FUND INVESTMENTS SAS adquirió la propiedad de esos locales comerciales, mediante Escritura Pública 1584 del 13 de julio de 2016 de la Notaría Cuarta del Círculo de Neiva, y desde entonces, hasta la fecha de presentación de las demandas, no había realizado el pago de las expensas.

Refiere que MERCASUR LTDA fue quien construyó la Central Minorista de Mercados de Neiva – MERCANEIVA PH. Luego, por Escritura Pública número 3484 del 16 de diciembre de 1997 el proyecto se sometió al régimen de propiedad horizontal, fungiendo como su administrador provisional.

Señala que MERCASUR LTDA se sometió al trámite de reestructuración empresarial previsto en la Ley 550 de 1999, y el 24 de octubre de 2005 fue aprobado el acuerdo de reestructuración, el cual fue reformado el 14 de junio de 2016. En dicha reforma se estipuló que uno de los activos de la empresa para generar recursos necesarios para cumplir con sus obligaciones, serían las expensas de administración de la propiedad horizontal.

Para tal efecto, el representante legal expidió como título ejecutivo las certificaciones de deuda adosadas.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

Por reunir las demandas los requisitos legales, mediante providencias del 27 de marzo de 2017 para el expediente 2017-00311 y de fecha 12 de febrero de 2018 para el expediente 2018-00022, se libró mandamiento de pago, los cuales fueron corregidos y

adicionados por autos de fechas 9 de junio de 2017 y 12 de abril de 2018, respectivamente. A su turno, las demandas fueron acumuladas por auto del 30 de octubre de 2018.

De la providencia por medio de la cual se libró mandamiento de pago, se notificó personalmente el demandado dentro del expediente 2017-00311, quien en tiempo propuso las excepciones previas que tituló "Incapacidad o indebida representación del demandante", y "No haberse presentado prueba de la calidad en que actúe el demandante". Lo propio hizo en el expediente 2018-00022 donde adicionalmente deprecó la denominada "ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales".

En síntesis, argumentó que la parte actora desde el año 2016 no era representante legal del Mercado Minorista de Neiva PH. De otro lado, dijo que el demandante no aportó con la demanda el poder debidamente otorgado, ni el certificado de existencia y representación de la persona jurídica constituida como propiedad horizontal.

Por otro lado, adujo que quien en realidad tiene legitimación en la causa por activa para iniciar la demanda es la copropiedad Centro Comercial de Mercado Minorista de Neiva PH, quien desde febrero de 2016 no ha designado administrador o representante legal, pues MERCASUR LTDA, quien fungía como administrador provisional, cesó desde esa fecha en sus funciones cuando enajenó más del 51% del proyecto, conforme a la Ley 675 de 2001 en su artículo 52.

Para arribar a dicha conclusión sostuvo que MERCASUR LTDA desde 2016 enajenó más del 51% de los coeficientes de propiedad, con lo cual dejó de ser el administrador provisional de la copropiedad, y ha omitido su deber legal de citar a la asamblea general para designar la administración definitiva.

Explica que con la demanda no se aportó un título ejecutivo expedido por quien está legitimado para hacerlo, esto es, el representante legal del Centro Comercial de Mercado Minorista de Neiva P.H, ya que el allegado está suscrito pero por el representante legal de MERCASUR LTDA EN REESTRUCTURACIÓN quien no está legitimado.

La demandante se opuso a la prosperidad de las excepciones previas sosteniendo que a la fecha de presentación de la demanda sí era el administrador de la copropiedad, pues el órgano competente no ha elegido otro, conforme lo preceptúa el inciso primero del artículo 52 de la Ley 675 de 2001. Además sostiene que así fue estipulado en el artículo 70 de la Escritura pública 3484 del 16 de diciembre de 1997, y que como constructora es administrador provisional por ser el propietario inicial.

De otra parte dijo que no era cierto que hubiera enajenado más del 51% del proyecto, por lo cual estaba habilitada para llevar la administración provisional y ejecutar el cobro de las expensas. Adicionalmente, GLOBAL FUND INVESTMENTS SAS desde abril de 2016 conoció la modificación del acuerdo de reestructuración de MERCASUR LTDA y lo votó positivamente, es decir, sabía que allí se acordó que los recursos para su reactivación provendrían de las expensas comunes que cobrara en la propiedad horizontal. En su sentir los acuerdos realizados con base en la Ley 550 de 1999 son de obligatorio cumplimiento y de aplicación preferente sobre la Ley 675 de 2001.

El Juzgado a través de las providencias de fechas 19 de abril de 2018 y 12 de marzo de 2019 respectivamente, resolvió las excepciones previas en el sentido de no revocar los mandamientos de pago.

En síntesis los argumentos del demandado fueron desestimados tras considerar que MERCASUR LTDA EN REESTRUCTURACION, por ser el propietario inicial o constructor, podía fungir como administrador provisional para realizar el cobro de las expensas a efectos de garantizar los gastos para la conservación de la propiedad horizontal, hasta tanto se

... para un administrador definitivo. En esa providencia se dijo además que si el constructor había enajenado más del 51% de la propiedad, no por ello automáticamente perdía la administración y representación legal, pues conforme al artículo 52 de la Ley 675 de 2001, mientras el órgano competente no eligiera al administrador, ejercía como tal el propietario inicial, sin perjuicio que los copropietarios que recibieron sus inmuebles privados junto con las zonas comunes, por derecho propio, convocaran una asamblea extraordinaria a efectos de designar la administración definitiva. Finalmente se acogió la tesis del demandante según la cual el acuerdo de reestructuración lo habilitaba para mantener la representación de la copropiedad.

Dentro del término para contestar la demanda, GLOBAL FUND INVESTMENTS SAS propuso las siguientes excepciones de mérito:

- Falta de legitimidad por activa: porque el poder para demandar no lo otorgó el Centro Comercial Mercado Minorista de Neiva PH, sino una persona jurídica diferente como lo es MERCASUR LTDA EN REESTRUCTURACIÓN.
- Incumplimiento de los requisitos de la Ley 675 de 2001. Ausencia de representante legal de la copropiedad: ya que conforme a los artículos 4 y 32 de dicha ley el Centro Comercial Mercado Minorista de Neiva se constituyó como persona jurídica a través de la Escritura Pública que delinó el reglamento de propiedad horizontal. Así mismo, la administración provisional por parte de MERCASUR LTDA cesó en febrero de 2016 conforme al artículo 52 ibidem, cuando completó la enajenación de más del 51% de las unidades pero omitió su deber legal de convocar a la asamblea para designar administrador definitivo. De allí se desprende que el demandante no cuenta con capacidad o representación legal para demandar en su favor el pago de expensas.
- Incumplimiento a lo dispuesto por el artículo 48 de la Ley 675 de 2001: porque para demandar ejecutivamente el pago de expensas, el juez debe exigir como anexos de la demanda el poder debidamente conferido; el certificado de existencia y representación legal de la persona jurídica demandante; el título ejecutivo que es la certificación de deuda. En el presente caso no se allegó el certificado de existencia y representación legal ni se aportó poder conferido por MERCANEIVA, como tampoco certificación de deuda expedida por esta última, por razón a que no cuenta con Administrador desde febrero de 2016.
- No haberse presentado prueba de la calidad de administrador de la comunidad: la cual fundamentó bajo las mismas consideraciones de la excepción anterior.

El demandante al descorrer las excepciones de mérito se opuso a su prosperidad. En cuanto a la falta de legitimación por activa comienza por traer a colación distintas definiciones doctrinarias y jurisprudenciales para concluir que sí goza de legitimación, la cual se deriva de la relación contractual surgida a raíz de la suscripción del acuerdo de reestructuración al amparo de la Ley 550 de 1999, el cual fue conocido y aceptado por GLOBAL FUND INVESTMENTS SAS, no solo por recibir en dación en pago los locales comerciales que generan el cobro de las expensas, sino además al reconocer que MERCASUR LTDA generaría los recursos para salir a flote, con el cobro de las expensas comunes como administrador provisional. Refiere que dicho acuerdo no fue demandado, por lo tanto, dada su naturaleza contractual, es ley para las partes y prevalece sobre las disposiciones de la Ley 675 de 2001.

Frente a la excepción de ausencia de requisitos establecidos en la Ley 675 de 2001 para demandar, sostuvo que hasta la fecha la asamblea de propietarios no ha elegido

En su sentir no es cierto que haya enajenado al menos el 51% de los bienes privados y reitera lo expuesto en el memorial de excepciones previas sobre la distinción de dos estructuras: una de zonas cubiertas o locales y otra descubierta destinada a parqueaderos. Respecto de esta última zona de parqueaderos dijo que se hizo la propuesta de modificación del reglamento de propiedad horizontal a través de la Escritura Pública 2647 de 2016, aprobada en Asamblea de copropietarios, por lo que esos parqueaderos no han sido enajenados y por ende no se ha vendido el 51% de los bienes privados.

Frente a la ausencia de certificado de existencia y representación legal para MERCANEIVA P.H., señaló que no se ha podido realizar la inscripción de la escritura de constitución de dicha propiedad horizontal, "ya que el órgano competente no ha elegido a ningún administrador (...) Por lo anterior, el certificado de existencia y representación legal de la Propiedad Horizontal, es el certificado de existencia y representación legal del administrador provisional MERCASUR LTDA."

III.- CONSIDERACIONES

Si bien las partes pidieron el interrogatorio de su antagonista, y adicionalmente MERCASUR LTDA EN REESTRUCTURACIÓN reclamó el testimonio de la promotora del acuerdo de reestructuración, el juzgado considera que el asunto a resolver es de puro derecho, siendo suficiente la prueba documental arimada por las partes, circunstancia que habilita preferir sentencia anticipada.

Todos los medios de defensa propuestos, apuntan a desvirtuar la legitimación en la causa del demandante. De allí emergen los siguientes problemas jurídicos:

- ¿MERCASUR LTDA EN REESTRUCTURACION se encuentra legitimada en la causa por activa para demandar a su favor el pago de expensas comunes, aduciendo ser el administrador provisional de la Central Minorista de Mercados de Neiva - MERCANEIVA PH, por no haber enajenado más del 51% de los bienes privados?
- ¿MERCASUR LTDA EN REESTRUCTURACION se encuentra legitimada en la causa por activa para demandar a su favor el pago de expensas comunes, por haber celebrado un acuerdo de reestructuración en virtud de la Ley 550 de 1999 votado favorablemente por GLOBAL FUND INVESTMENTS SAS, donde se acordó que generaría los ingresos para pagarle a sus acreedores cobrando las expensas comunes de la copropiedad?
- ¿La administración provisional de una copropiedad culmina inmediatamente se enajene al menos el 51% de los bienes privados? O por el contrario, ¿permanece en el tiempo hasta que se designe una administración definitiva?

En pretérita oportunidad, cuando fueron resueltas las excepciones previas contra el mandamiento de pago, el Juzgado sostuvo la tesis según la cual MERCASUR LTDA EN REESTRUCTURACION sí gozaba de legitimación en la causa, tras considerar que mientras no se nombrara la administración definitiva, el administrador provisional a su vez constructor y propietario inicial, podía mantenerse como tal incluso después de haber enajenado más del 51% de los bienes privados. Tal decisión obedeció a la interpretación realizada al inciso primero del artículo 52 de la Ley 675 de 2001, que al respecto dice:

ARTÍCULO 52. Administración provisional. Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.

2

en esta oportunidad el juzgado rectifica las conclusiones a las que arribó al decidir las excepciones previas frente a la legitimación en la causa por activa, para en su lugar concluir que MERCASUR LTDA EN REESTRUCTURACIÓN, desde el mes de febrero del año 2016 no se encuentra legitimada para exigir el pago de expensas comunes a la compañía GLOBAL FUND INVESTMENTS SAS. Las razones legales son las siguientes:

El inciso segundo del referido artículo 52 de la Ley 675 de 2001 precisa que "una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional. Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo."

En el presente asunto está acreditado que MERCASUR LTDA fue quien construyó la Central Minorista de Mercados de Neiva - MERCANEIVA y por Escritura Pública 3484 del 16 de diciembre de 1997 la somedió al régimen de propiedad horizontal para que surgiera una persona jurídica distinta, fungiendo entretanto como su administrador provisional.

Por ello, MERCASUR LTDA EN REESTRUCTURACIÓN tuvo la administración provisional de la copropiedad desde entonces, hasta el mes de febrero de 2016 cuando aceptó haber enajenado al menos el 51% de las áreas privadas, tal y como lo reconoce en el memorial visto a folio 337 del expediente, de fecha 31 de enero de 2017, dirigido a la Contraloría Municipal de Neiva, documento aportado por el demandado y que no fue desconocido ni tachado como falso.

En tales circunstancias, mal podía con posterioridad al mes de febrero del año 2016, continuar con la Administración provisional del mercado minorista, siendo su deber legal, conforme al mentado artículo 52 de la Ley 675 de 2001 "informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo". (Se resalta)

Quiso entonces la ley evitar la prolongación en el tiempo de la administración provisional en cabeza del constructor o propietario inicial, disponiendo de modo imperativo el nombramiento de administrador definitivo cuando se alcanzará la enajenación de al menos el 51% de los bienes privados, bien fuera por la Asamblea, ora por el propio administrador provisional de manera supletiva.

Obsérvese que MERCASUR LTDA EN REESTRUCTURACIÓN no acreditó haber informado dicha circunstancia a los copropietarios, como tampoco obra prueba de haber hecho el nombramiento de un administrador definitivo, simplemente mantuvo el statu quo existente de considerarse administrador provisional con el errado convencimiento de que el administrador definitivo solamente podía designarlo la Asamblea y por ende conservaba tal privilegio hasta que los copropietarios en Asamblea así lo decidieran.

Es importante denotar que MERCASUR LTDA EN REESTRUCTURACIÓN, mediante la Escritura Pública 2647 del 27 de octubre de 2016, intentó reformar el reglamento de propiedad horizontal constituido mediante Escritura Pública número 3484 del 16 de diciembre de 1997, con el propósito de modificar las áreas libres comunes de parqueaderos, para convertirlas en áreas privadas y de esa manera se variara el porcentaje de áreas privadas no enajenadas.

Las autoridades registrales negaron tal reforma (folios 620 a 658). En primer lugar por considerar que MERCASUR LTDA EN REESTRUCTURACIÓN no era el legitimado para hacerlo, pues no era el administrador de la central minorista MERCANEIVA PH, al punto que no allegó el certificado de existencia y representación legal que lo acreditara como Administrador.

En la Resolución 9201 del 8 de agosto de 2018, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva se concluyó sobre ese especial aspecto lo siguiente, tesis que comparte esta judicatura (folio 654):

"[...] al observar la calidad con la que actúa el señor JORGE ELIECER ACOSTA ALVAREZ, se constata dentro del acto jurídico aquí devaldo que el señor se presenta como el Representante Legal de la sociedad MERCASUR LTDA EN REESTRUCTURACION, es decir, la sociedad propietaria del inmueble, pero de conformidad con las asignaciones de las matriculas que se desprendieron con el reglamento de la propiedad horizontal, se evidenció que ya la sociedad MERCASUR enajenó más del 51% de los coeficientes, perdiendo para este caso la potestad de ser el representante legal y a su vez administrador de la propiedad horizontal, por lo que debe darle cumplimiento a lo estipulado en el inciso tercero del artículo 52 de la Ley 675 de 2001"

Para el año 2017 cuando fue presentada la primera de las demandas ejecutivas que son materia de la presente decisión, por ministerio de la ley MERCASUR LTDA EN REESTRUCTURACIÓN ya no era la Administradora de la Central Minorista de Mercados de Neiva – MERCANEIVA PH y por ende carecía de legitimación en la causa por activa para pretender el pago a su favor de expensas comunes posteriores al mes de febrero del año 2016, en la medida que a partir de la enajenación del 51% de las áreas privadas tenía el deber de informárselo a los copropietarios dentro de los 20 días hábiles siguientes y de no hacerlo, haber procedido en todo caso a nombrar un administrador definitivo, mas no mantenerse indefinidamente y *motu proprio*, como administradora provisional.

Aunque MERCASUR LTDA EN REESTRUCTURACIÓN alega que su legitimación deriva adicionalmente del acuerdo de reestructuración efectuado en virtud de la Ley 550 de 1999, y de la reforma realizada el 14 de junio de 2016, votada positivamente por el hoy demandado GLOBAL FUND INVESTMENTS SAS, para de allí sostener que dada la naturaleza contractual de dicho acuerdo este se convierte en ley para las partes, a tal punto que prevalece frente a la ley de propiedad horizontal, no puede perderse de vista que dichos acuerdos no son absolutos, pues en ningún caso pueden contrariar las normas de orden público, las cuales son un límite a la autonomía privada.

La ley 675 de 2001, por medio de la cual se expidió el régimen de propiedad horizontal es una norma de orden público, por consiguiente las disposiciones relacionadas con la designación de administradores provisionales y definitivos no pueden ser modificadas o sustituidas por los particulares. De ahí que mal pueda el demandante pretender derivar la representación y administración de la propiedad horizontal y por ende la legitimación para demandar a su favor, a partir de un acto contractual donde no participaron la totalidad de copropietarios o asambleístas.

Adicionalmente, los artículos 8° y 48 de la Ley 675 de 2001 precisan que para demandar ejecutivamente el cobro de expensas comunes, es menester acompañar el certificado de existencia y representación legal del demandante, esto es, de la propiedad horizontal. Tal documento no puede ser válidamente reemplazado con el certificado de existencia y representación legal de quien fungió por algún tiempo como administrador provisional. De ahí que no resulte jurídicamente atendible la explicación dada por la apoderada de MERCASUR LTDA EN REESTRUCTURACION cuando al descorrer las excepciones de mérito dijo que no se había podido realizar la inscripción de la escritura pública de constitución de la propiedad horizontal, "ya que el órgano competente no ha elegido a ningún administrador (...) Por lo anterior, el certificado de existencia y representación legal de la Propiedad Horizontal, es el certificado de existencia y representación legal del administrador provisional MERCASUR LTDA."

Conforme a lo dicho en precedencia, MERCASUR LTDA EN REESTRUCTURACION era el competente para elegir al administrador definitivo una vez finiquitara su administración provisional. El hecho que la Asamblea pudiera reunirse por derecho propio, no excusa la obligación que tenía de informarles acerca de la enajenación de más del 51% de áreas privadas, como tampoco de designar un administrador definitivo en caso que la asamblea no se reuniera. En definitiva, se declararán probadas las excepciones de mérito, ordenando la terminación de la presente ejecución.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Trece Civil Municipal de Oralidad de Bogotá., D. C., administrando justicia y en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

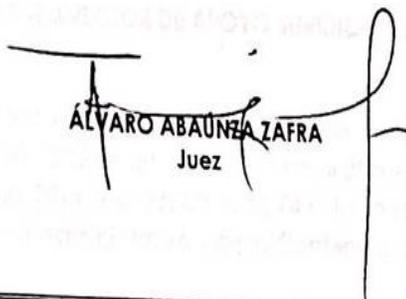
PRIMERO: DECLARAR PROBADAS LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO denominadas "Falta de legitimidad por activa; Incumplimiento de los requisitos de la Ley 675 de 2001; Ausencia de representante legal de la copropiedad; Incumplimiento a lo dispuesto por el artículo 48 de la Ley 675 de 2001; No haberse presentado prueba de la calidad de administrador de la comunidad", por las razones expuestas en la parte considerativa de esta decisión.

SEGUNDO: Disponer la **TERMINACIÓN DEL PROCESO**.

TERCERO: ORDENAR el desembargo de los bienes perseguidos y levantar las medidas cautelares que hayan sido decretadas. Oficiése.

CUARTO: CONDENAR en costas y perjuicios al demandante y a favor del demandado. Por concepto de agencias en derecho se señala la suma de \$3.000.000 de pesos.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


ALVARO ABAUNZA ZAFRA
Juez

JUZGADO 13 CIVIL MUNICIPAL

La providencia anterior se notifica en el ESTADO

No. 101 Hoy 24 SEP 2019

JUAN CARLOS JIMÉNEZ HERNÁNDEZ

Sec. de Of. 