



Orlando Moreno Echavarría

DOCTOR:

MANUEL ANTONIO BURBANO GOYES

Magistrado Sala Civil Familia

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE POPAYÁN
CIUDAD

Ref: INCIDENTE DE REGULACION DE PERJUICIOS dentro del proceso de EXPROPIACION incoado por INCO hoy ANI
Rad: 2009-00048

ASUNTO. SUSTENTACIÓN APELACIÓN SENTENCIA

ORLANDO MORENO ECHAVARRIA, actuando en mi condición de apoderado judicial del **PARQUE INDUSTRIAL CAUCADESA I ETAPA** según poder que obra en autos, por medio del presente escrito me permito sustentar el recurso de apelación que me fuera concedido en contra de la sentencia dictada el 24 de noviembre de 2017 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Santander de Quilichao (Cauca), lo cual realizo dentro de los términos señalados en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020 y en la forma prevista en el último inciso del numeral 5° del artículo 327 del Código General del Proceso, es decir, con los mismos argumentos que en oportunidad expusiera ante el juez de primera instancia. En ese orden de ideas, me permito a continuación transcribirlos así:

1.- MANIFESTACIÓN PREVIA. NULIDAD- No hay duda de que la providencia que recurro en una sentencia pues así lo indican los artículos 278 y 283 del Código General del Proceso (en armonía con el art. 399 de la misma obra), según los cuales el incidente de regulación de perjuicios (que se inicie cuando mediante providencia se condena en abstracto) se debe resolver mediante sentencia.

Siendo ello así como lo es, la sentencia que recurro está AFECTADA de la NULIDAD prevista en el numeral 6° del artículo 133 de la misma obra legal que sanciona con nulidad cuando “...**se omite la oportunidad para alegar de conclusión** o para sustentar un recurso o descorrer un traslado” (la subraya y negrilla son del suscrito).

PETICIÓN.- En ese orden de ideas, como en la sentencia que recurro no se dio la oportunidad de alegar de conclusión, con el debido respeto SOLICITO desde ya SE DECLARE LA NULIDAD DE LA SENTENCIA por cuanto dicha irregularidad no podrá subsanarla el juez de segunda instancia en la medida en que el numeral 7° de la misma norma y obra legal, sanciona también con nulidad “**Cuando la sentencia se profiera por un juez distinto del que escuchó los alegatos de conclusión**” (la subraya y negrilla son del suscrito).

2.- FUNDAMENTOS DE LA SENTENCIA RECURRIDA.- El juez de primera instancia, luego de memorar el discurrir procesal indicando tanto los hechos y pretensiones planteados en el incidente como la respuesta dado el mismo por el incidentado, así como las pruebas obrantes en el plenario dentro de las cuales hace mención al certificado de existencia y representación del Parque Industrial Caucaresa I Etapa P.H. y al certificado de tradición del bien inmueble trabajado en el incidente, comienza sus consideraciones haciendo referencia a lo señalado en los numerales 6°, 7° y 13 del artículo 399 y al artículo 283 ambos del Código General del Proceso. Seguidamente establece como problema jurídico a resolver el de analizar y decidir si en el presente incidente de regulación de perjuicios existe legitimación en la causa por activa, esto es del Parque Industrial Caucaresa I Etapa Propiedad Horizontal, anticipado que no la tiene.

Para llegar a esa conclusión, luego de citar lo que sobre la legitimación expresó un doctrinante (Luis Alonso Rico Puerta) y lo relatado en el hecho 13 del escrito del incidente, manifiesta que se debe verificar si el Parque Industrial Caucaquesa I Etapa P.H., es el propietario del bien expropiado “...o de los bienes comunes del mismo o de quienes conforman el señalado Parque Industrial son los copropietarios del mismo...”.

Para esa tarea, recuerda que a folio 234 del cuaderno principal obra copia de la Resolución No. 404 de mayo de 2014 mediante la cual se inscribe una personería jurídica, revisor fiscal y administradora de la cual lee su parte resolutoria, afirmado que de ella “no se puede extraer quienes forman parte de la propiedad horizontal Parque Industrial Caucaquesa I Etapa. Es más incluso ni siquiera de la parte considerativa de la misma se puede señalar que la conformación y reglamento de la propiedad horizontal Parque Industrial Caucaquesa I Etapa se haya elevado a escritura pública pues en ella se menciona la escritura pública No. 4891 del 20 de diciembre de 1997 mediante la cual se reglamenta la propiedad horizontal Caucaquesa, la escritura pública No. 4911 (sin fecha de otorgamiento) mediante la cual se reforma el reglamento de la propiedad horizontal del Condominio Parque Industrial Caucaquesa, sin señalar si es la Etapa I o si es la Etapa II...”.

Agrega que en el folio de matrícula inmobiliaria 132-37147 no se encuentra inscripción alguna relacionada con el Parque Industrial Caucaquesa I Etapa, ya que “... si bien es cierto que en la anotación No. 04 se tiene la inscripción de la escritura No. 4891 del 20 de diciembre de 1997 de la notaría 14 de Cali, del reglamento de Propiedad Horizontal y loteo (...) el reglamento se dio para la Compañía Caucana de Desarrollo S.A. Caucaquesa S.A., y no para el Parque Industrial Caucaquesa I Etapa...”. Igual afirma que en dicho folio de matrícula inmobiliaria no existe anotación de la escritura pública 4911 ni existe anotación en el folio No. 132-35799.

Acto seguido memora lo expresado por la Representante legal del Parque Industrial Caucaquesa I Etapa en el interrogatorio de parte, respecto a que la entidad que ella representa es totalmente diferente a la sociedad CAUCADESA S.A., y resalta que no existe en el expediente principal ni en el del incidente de perjuicios, ningún documento que haga relación a la conformación de la copropiedad Parque Industrial Caucaquesa I Etapa, concluyendo entonces que no se encuentra acreditada que “...los propietarios de la propiedad horizontal Parque Industrial Caucaquesa I Etapa sean los propietarios del inmueble que fue objeto del proceso de expropiación o de sus zonas comunes...” y que por tanto tampoco se puede concluir que ellos hayan sufrido perjuicios por causa del proceso de expropiación, negando entonces las pretensiones planteadas en el incidente.

3.- MOTIVOS DE INCONFORMIDAD.- No hay duda que la entidad que represento sí está legitimada por activa para iniciar el trámite que no ocupa en la medida en que es el Parque Industrial Caucaquesa I Etapa Propiedad Horizontal, representada por la doctora MARÍA ISABEL MEJÍA ARANGO quien por ministerio de la ley (ley 675 de 2001) y del contrato (escrituras públicas Nos. 4.891 y 4.911 del 20 y 22 de diciembre de 1997 respectivamente, otorgadas ambas en la Notaría Catorce de Cali), representa a todos los copropietarios de lo que se conoció como PARQUE INDUSTRIAL CAUCADESA S.A., otrora de propiedad de la sociedad COMPAÑÍA CAUCANA DE DESARROLLO S.A. CAUCADESA S.A., hoy en día liquidada por la Superintendencia de sociedades.

Y es que debe recordarse que conforme así lo estipula el artículo 4° de la Ley 675 de 2001, con la sola inscripción de la escritura pública que protocoliza la creación de una propiedad horizontal en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, surge la persona jurídica a la que se refiere la ley 675, legitimada por tanto para realizar todos los actos y contratos encaminados a la protección y obligaciones de los todos los copropietarios.

De la misma forma el artículo 8° prevé que quien expide la certificación de la existencia tanto de la persona jurídica como de su representante legal es el Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien éste delegue esta facultad y que 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. (...) **En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales**” (la subraya y negrilla son del suscrito).

Que significa lo anterior?. Pues ni más ni menos que el o los documentos que echó de menos el Juez de primera instancia NO SON NECESARIOS para demostrar la legitimación por activa, como tampoco lo es el que se demuestre titularidad del actor sobre el predio objeto del trámite de la expropiación, entre otras cosas porque lo que da la legitimación para actuar a una copropiedad no es el que sea titular del derecho de dominio que se discute como al parecer lo entiende el juzgado, sino por el contrario, el que se encuentre inscrita su escritura de constitución como propiedad horizontal y su administradora y/o representante legal. De ahí porque la sentencia que recurro debe REVOCARSE y en su lugar, acceder en un todo a las súplicas del escrito del incidente.

En efecto, en el caso que nos ocupa, obró en autos la Resolución No. 404 del 14 de mayo de 2014, por la cual, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 4° y 8° de la Ley 675 de 2.001 antes citados, la Secretaría de Gobierno, Paz y Convivencia Ciudadana del Municipio de Santander de Quilichao, entre otras cosas inscribió como administradora y por lo tanto representante legal de PARQUE INDUSTRIAL CAUCADESA I ETAPA a la doctora MARÍA ISABEL MEJÍA ARANGO, quien es la que en tal calidad otorgó poder al suscrito para adelantar el presente incidente, y es la misma a la cual, su señoría ordenó su notificación como legitimada para concurrir al proceso en representación de todos los copropietarios (ver folio 238).

En dicha Resolución expresamente se dejó acreditado que para solicitar la inscripción se presentó copia de las escrituras públicas Nos. 4.891 y 4.911 del 20 y 22 de diciembre de 1997 respectivamente, otorgadas ambas en la Notaría Catorce de Cali, mediante las cuales, primero se reglamenta la propiedad horizontal y después se reforma, por lo demás, único requisito exigido por el artículo 8° de la Ley 675 de 2.001; lo anterior significa que al hacer mención de tales escrituras públicas, lo que hizo la Resolución 404 del 14 de mayo de 2014, fue, además de inscribir a la administradora, también certificar la existencia de la propiedad horizontal y de su reglamento, razón por la cual no era necesario aportarlas a los infolios.

Pero es que, además, si el señor juez pensaba que el aporte de tales escrituras públicas o de cualquier otro documento fuere necesario para la verificación de los hechos relacionados con las alegaciones de las partes, era su deber hacer uso de lo señalado en el artículo 169 del Código General del Proceso y como PRUEBA DE OFICIO, solicitar que se aporten pues de esa manera contribuye al fin del proceso que no es otro diferente que buscar la verdad para hacer justicia. Aquí debe recordarse que tanto la entidad incidentada como la concesión han usufructuado por varios años la franja de terreno que fue objeto de expropiación y, recordarse además que el fin del proceso principal fue precisamente el pago de lote expropiado. Por supuesto que con la decisión que recurro, tal compensación o pago se hace inane.

Sobre la prueba de oficio de la que se viene hablando ha dicho la Corte Constitucional: “...*El decreto oficioso de pruebas, en materia civil, no es una atribución o facultad postestativa del Juez: es un verdadero deber legal. En efecto, el funcionario deberá decretar pruebas oficiosamente siempre que, a partir de los hechos narrados por las partes y de los medios de prueba que estas pretendan hacer valer, surja en el funcionario la necesidad de esclarecer espacios oscuros de la controversia; cuando la ley le marque un claro derrotero a seguir; o cuando existan fundadas razones para considerar que su inactividad puede apartar su decisión del sendero de la justicia material. Como lo ha expresado la Corte Suprema de Justicia, la facultad oficiosa del juez, deviene en un deber derivado de su papel como director del proceso y de su compromiso por hallar la verdad como presupuesto de la justicia, especialmente, si se toma en cuenta que la ley no impuso límites materiales al decreto de pruebas por parte del juez, como sí ocurre en el caso de las partes*¹...”.

No obstante lo anterior, para mayor claridad, con este escrito aporto copia de las citadas escrituras públicas Nos. 4.891 y 4.911 del 20 y 22 de diciembre de 1997 respectivamente, otorgadas ambas en la Notaría Catorce de Cali.

¹ Corte Constitucional. Sentencia del 03 de abril de 2009. M.P. Dr. Luis Ernesto Vargas Silva.

No sobra agregar que en virtud a esa inscripción, el PARQUE INDUSTRIAL CAUCADESA I ETAPA se hace sucesor o causahabiente de la propiedad horizontal que se creó mediante las escrituras públicas citadas (art. 68 C.G.P), e inscrita como así lo aceptó el juez de primera instancia, en el correspondiente certificado de tradición, esto es 132-37147 (matriz) y 132- 35799 los cuales obran también en los infolios.

Y es que tanto es así que incluso la propia entidad actora en el proceso principal realizó la oferta de compra del terreno hoy ya expropiado, a los copropietarios del Parque Caucaquesa y no a la sociedad COMPAÑÍA CAUCANA DE DESARROLLO S.A. CAUCADESA S.A., indicando en la Resolución 563 del 30 de agosto de 2006 que igual obró en autos, que el predio objeto de la expropiación judicial es de propiedad de los copropietarios del Parque Industrial Caucaquesa y que se trata “...de una zona común sometido al régimen de propiedad horizontal...”.

Agréguese a lo anterior, que al contestar el incidente, la Agencia Nacional de Infraestructura ANI antes Instituto Nacional de Concesiones INCO. ACEPTÓ COMO CIERTO y por lo tanto CONFESÓ lo expresado en el hecho primero del incidente esto es, que El **Parque Industrial Caucaquesa** se constituyó en **PROPIEDAD HORIZONTAL** mediante escritura pública No. 4891 del 20 de Diciembre de 1997 de la notaria 14 de Cali, posteriormente reformada por Escritura pública No. 4911 del 22 de Diciembre de 1997 de la notaria 14 de Cali, lo cual se encuentra anotado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 132-37147 de la oficina de registro de Santander de Quilichao (folio abierto por englobe de varios lotes de terreno, entre los que se encuentra el folio 132-35799).

Tal legitimación también la aceptó tanto la entidad incidentada como el propio Juzgado Primero Civil del Circuito cuando a petición del apoderado de la ANI (ver folio 237 cdo. 1º), su señoría mediante auto del 07 de diciembre de 2015 obrante a folio 238 del cuaderno principal, ordenó la notificación del auto admisorio de la demanda de expropiación a la Doctora MARÍA ISABEL MEJÍA, misma que conforme a la Resolución 404 antes citada, es la administradora del Parque Industrial Caucaquesa I Etapa.

Pero para ahondar en detalles, del bueno es traer a colación el tenor literal de los artículos 32, 50 y 51 de la citada ley 675 así:

“ARTÍCULO 32. OBJETO DE LA PERSONA JURÍDICA. *La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal”.*

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

“ARTÍCULO 51. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. *La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: (...) 10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija”.* (la subraya es para destacar).

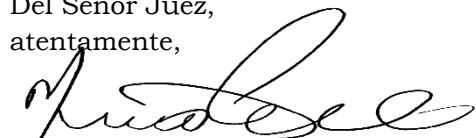
Nótese entonces que una vez constituida legalmente, la propiedad horizontal da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular sin que sea necesario señalar quienes y cuantos son, toda vez que todos ellos serán representados por quien se designe como administrador, quien ostentará su representación legal y por lo tanto, será el encargado de representar judicial y extrajudicialmente a dicha persona jurídica así como para conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.

PETICIÓN.- Siendo así las cosas como lo son, en el evento en que no se decrete la nulidad que igual reclamo, reitero mi solicitud de que se REVOQUE la sentencia recurrida y en su lugar, se acceda en un todo a las súplicas del escrito del incidente toda vez que como lo demostré, no se cumplen los requisitos de hecho y de derecho para afirmar que existe una falta de legitimación por activa en el presente incidente.

NOTA: En cumplimiento de lo ordenado en el Resuelve Tercero del auto del 18 de Febrero de 2021 informo que los datos ahí señalados son los siguientes:

ORLANDO MORENO ECHAVARRÍA: Dirección carrera 35A No. 3A-33 de Cali. Tel celular: 310-5386872. Correo electrónico: ome_asesoriajuridica@hotmail.com

Del Señor Juez,
atentamente,



ORLANDO MORENO ECHAVARRIA

C.C. No. 16.626.9878 de Cali

T.P. No. 98.142 del C. S de la Judicatura