



**JUZGADO TREINTA Y SEIS ADMINISTRATIVO ORAL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN**  
Medellín, veintidós (22) de marzo de dos mil diecinueve (2019)

MEDIO DE CONTROL:	NULIDAD
DEMANDANTE:	SANTIAGO ALBERTO SALAZAR RESTREPO
DEMANDADO:	MUNICIPIO DE GIRARDOTA
RADICADO:	05001 33 33 036 2017 00274 00
SENTENCIA N°:	062 DE 2019
TEMAS Y SUBTEMAS:	CAUSALES DE NULIDAD DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS - RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y COMPETENCIAS ESPECÍFICAS DE LAS ALCALDÍAS - REQUISITOS PARA LA EXTENSIÓN DE LA CERTIFICACIÓN SOBRE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA LEY 675 DE 2001
DECISIÓN:	ACCEDE PRETENSIONES

Decide de fondo el Despacho sobre la pretensión de **NULIDAD** promovida por el señor **SANTIAGO ALBERTO SALAZAR RESTREPO** contra el **MUNICIPIO DE GIRARDOTA** con el propósito de obtener un pronunciamiento, entre otras, sobre las siguientes:

**1. DECLARACIONES Y CONDENAS**

*"(...) PRIMERA: Que es NULA en todas sus partes la Resolución 035 de 2009 (enero 29), expedida por la Alcaldía Municipal de Girardota, Departamento de Antioquia, "POR MEDIO DE LA CUAL SE INSCRIBE LA PERSONA JURÍDICA Y SE CERTIFICA LA EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, "PARCELACIÓN EL LIMONAR PROPIEDAD HORIZONTAL", CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA 284 DEL 29 DE ENERO DE 1998 DE LA NOTARÍA 1ª DE ENVIGADO, MODIFICADA POR LA ESCRITURA 1941 DEL 25 DE AGOSTO DEL 2005 DE LA NOTARÍA TRECE (13) DE MEDELLÍN ANTIOQUIA Y SE NOMBRA COMO ADMINISTRADORA DE LA PERSONA JURÍDICA A LA SEÑORA MARÍA CRISTINA SANTAMARÍA VARONA CON CÉDULA Nro. 25.269.193 DE POPAYÁN".*

*SEGUNDA: Que como consecuencia del anterior pronunciamiento, queda sin ningún efecto legal el acto administrativo acusado.*

*TERCERA: Que oficie al señor Alcalde Municipal de Girardota, para que cancele el registro de la persona jurídica denominada "PARCELACION EL LIMONAR PROPIEDAD HORIZONTAL", cuya inscripción fue ordenada mediante el acto administrativo rebatido. (...)"*

Dan sustento a las pretensiones los siguientes:

**2. HECHOS RELEVANTES**

La situación fáctica referida en la demanda da cuenta de lo siguiente;

Se expresa por el extremo activo como el alcalde de Girardota, en atención a la solicitud elevada por la señora María Cristina Santamaría Varona, profiere la Resolución No. 035 del 29 de enero del 2009 "POR MEDIO DE LA CUAL SE INSCRIBE LA PERSONA JURIDICA Y SE CERTIFICA LA EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL "PARCELACIÓN EL LIMONAR PROPIEDAD HORIZONTAL", CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA 284 DEL 29 DE ENERO DE 1998 DE LA NOTARIA 1ª DE ENVIGADO, MODIFICADA POR LA ESCRITURA 1941 del 25 DE AGOSTO DEL 2005 DE LA NOTARÍA TRECE (13) DE MEDELLÍN ANTIOQUIA Y SE NOMBRA COMO ADMINISTRADORA DE LA PERSONA JURÍDICA A LA SEÑORA MARIA CRISTINA SANTAMARIA VARONA CON CÉDULA Nro. 25.269.193 DE POPAYAN", luego, transcribe el predicho acto administrativo.

Seguidamente, quien demanda, hace alusión a los requisitos que, según él, son los previstos para la inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude la Ley 675 de 2001, puntualmente, su artículo 8º, enlistando los siguientes:

*"(...) Así las cosas, algunos de los requisitos esenciales e inexcusables a los cuales se ha hecho referencia, son los siguientes:*

- a) Aportar la Escritura Pública de Constitución del Régimen de Propiedad Horizontal (debidamente otorgada).
- b) Aportar constancia del debido Registro de la Escritura Pública de Constitución del Régimen de Propiedad Horizontal en todos y cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los predios con los cuales se conformó la Parcelación o Condominio.
- c) Aportar el Acta de nombramiento y constancia de aceptación del cargo de Representante Legal.
- d) Aportar el Acta de nombramiento y constancia de aceptación del cargo de Revisor Fiscal. (...). Destacado del texto.

Para esa parte, la representante legal de la "Parcelación El Limonar Propiedad Horizontal" no satisface la entrega de los predichos requisitos, en tanto, según ese extremo, se acude ante el Municipio de Girardota *"(...) sin aportar las pruebas esenciales que para el efecto demanda el artículo 8º de la Ley 675 de 2001; como es la Escritura Registrada de Constitución del Régimen de Propiedad Horizontal y el Acta de Nombramiento y Constancia de Aceptación del Cargo de Revisor Fiscal (...)*". Destacado del texto

Dice, además, que resulta inexplicable que *"(...) el señor Alcalde, por sí y ante sí, ordena la inscripción de una persona jurídica distinta, cual es la "Parcelación El Limonar P. H.", sin el cumplimiento de los requisitos legales y sin dar ninguna explicación en la parte motiva de la Resolución 035 de 2009, pasando por encima del ordenamiento legal (...)*".

A renglón seguido, se ocupa de la apreciación que hace el alcalde de Girardota, en el contenido de la Resolución 035 del 29 de enero del 2009, en donde se hace mención y se tiene en cuenta la escritura pública No. 284 de 1998 de la Notaría 1ª de Envigado, la cual, a juicio suyo, nada tiene que ver con la situación jurídica de la Parcelación El Limonar P. H.

Sobre este punto, mas luego, insiste en la ajenidad de ese acto escritural con aquellos asuntos relacionados con la Parcelación El Limonar P. H., específicamente, sostiene que la *"(...) Escritura Pública No 1.941 de 2005 de la Notaría 13 de Medellín, en ninguna parte dice que modifica la Escritura pública 284 de 1998 de la Notaría 1ª de Envigado, como arteramente sostiene el señor Alcalde en el punto primero de la parte considerativa del acto acusado (...)*".

Insiste en el incumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 8º de la Ley 675 de 2001, destacando puntualmente, que no se *"(...) aporta el Acta de Nombramiento ni la Constancia de Aceptación del Cargo de Revisor Fiscal. Produciéndose así todo un fraude a la ley, urdido en el trasfondo de la administración municipal (...)*".

Al hacerse referencia a la parte motiva del acto acusado, se discrepa en cuanto al lugar de ubicación de la Parcelación El Limonar P. H.; es para ese demandante irregular el hecho de que el alcalde, en el acto atacado, nada dijo en relación con el sitio donde se realiza la *"(...) aprobación de la Reforma del Reglamento de Propiedad Horizontal, la reunión del 2 de mayo de 2005 fue celebrada en la Empresa Coimpresores ubicada en la ciudad de Medellín. Ésta Acta forma parte de la Escritura Pública 1.941 de 2005, estando viciada, o mejor, siendo inexistente, entre otras cosas por lo indicado. Además, según el Acta en mención solo asistieron 15 propietarios y 34 delegados pero estos fueron de boca porque no consta en el cuerpo de la correspondiente Escritura los poderes otorgados por los propietarios debidamente autenticados (...)*".

Al referirse al aporte que, según el acto enjuiciado, se hace de la escritura No. 1941 de agosto 25 del 2005 de la Notaría Trece de Medellín, la cual versa sobre la adecuación del Reglamento de Propiedad Horizontal y la constancia de que fue designada como administradora la señora María Cristina Santamaría Varona, para esa parte *"(...) se infiere*

SENTENCIA

Expediente No. 05001 - 33 - 33 - 036 - 2017 - 00274 - 00

MEDIO DE CONTROL DE NULIDAD

que la administradora no aportó la documentación exigida por el inciso segundo del artículo 8º de la Ley 675 de 2001, para que hubiese sido procedente la inscripción, o sea:

- a.) *La Escritura Registrada de Constitución como propiedad horizontal de la Parcelación El Limonar;*
- b.) *La prueba de la designación y aceptación del cargo de Revisor Fiscal.*

*De esto se colige claramente que para la administración municipal no rige la Constitución ni la Ley, sino el capricho del Alcalde y en esta forma, obró de espaldas a lo reglado en la ley en defensa de los intereses de la Parcelación, ya que tuvo como escritura constitutiva de la propiedad horizontal de la Parcelación El Limonar la No. 1.941 de 2005 de la Notaría 13 de Medellín, que nada tiene que ver con este hecho jurídico (...)*. Destacado del texto.

Se reclama por el demandante que la solicitud arrimada al municipio por parte de la señora María Cristina Santamaría Varona, la cual define la extensión del acto reprochado, se acompaña sólo lo siguiente; "(...) a.) Copia del acta de nombramiento; b.) Copia de la renuncia del anterior administrador; c.) "carta de aceptación, del acta firmada por la suscrita; solicitud de inscripción como representante legal". Dice además que; "**que no anexó al texto del pedimento la Escritura Pública Registrada de Constitución de la Propiedad Horizontal del "CONDominio CAMPESTRE EL LIMONAR", como tampoco la prueba de la designación y aceptación del Revisor Fiscal (...)**". Destacado del texto.

Sostiene el extremo activo que "(...) Revisados los 58 Folios de Matrícula Inmobiliaria de los Predios con los cuales se pretendió constituir el Régimen de Propiedad Horizontal a través de la E.P. No. 420 de 1998, ésta Escritura Pública NO fue inscrita en los Folios de Matrícula Inmobiliaria de éstos predios (FMI Nos. 5518, 5519, 5520, 5521, 5527, 5528, 5529, 5530, 5531, 5534, 5539, 5540, 5541, 5542, 5543, 5544, 5545, 5547, 5548, 5549, 5551, 5552, 5555, 5556, 5557, 5558, 5559, 10547, 9853, 5560, 5561, 35298, 35297, 5563, 5564, 5567, 5568, 5570, 5574, 5575), como tampoco se inscribió en el Folio Matriz del predio de mayor extensión del cual se derivan los 58 predios o "parcelas" (...)

Seguidamente, se hace alusión a la extensión de distintos actos notariales que datan del año 1981 y siguientes, relacionados con los predios donde yace la Parcelación El Limonar P. H., y de la existencia de decisiones judiciales y administrativas que versan sobre derechos colectivos y restituciones de áreas.

Informa sobre el trámite de revocatoria del acto ahora enjuiciado y de la negativa del municipio de Girardota para atender ese llamando.

### 3. NORMAS VIOLADAS Y CONCEPTO DE VIOLACIÓN

Aduce como vulneradas las siguientes normas:

-De orden constitucional: Artículos 2º, 4º inciso 2º.

-De orden legal: Artículo 5º, Inciso segundo del artículo 8º, artículo 33, artículo 85, Ley 675 de 2001, artículo 86 del Código Civil, Artículo 256 del Código General del Proceso.

Hace referencia además a las siguientes normas; Ley 9ª de 1989, artículos 5º, 6º.- Ley 4ª de 1913, artículo 208.- Ley 1228 de 2008, artículos 1º, 2º.

Como **CONCEPTO DE VIOLACIÓN**, explica que el demandado quebranta la normativa en cita, en tanto, según estima esa parte, esa disposición administrativa "(...) desconoció abiertamente las disposiciones legales que señalo, no solamente por omisión sino además por acción, ya que no tuvo en cuenta que la solicitud de inscripción formulada por la señora MARIA CRISTINA SANTAMARIA VARONA, la hizo sin la presentación de la escritura registrada de constitución de propiedad horizontal de la Parcelación El Limonar y, además, huérfana de la prueba de la designación y aceptación del cargo de Revisor Fiscal. En consecuencia, la solicitud de inscripción no cumplía con las exigencias que expresamente señala el inciso segundo del artículo 8º de la Ley 675 de 2001, por lo que era improcedente ordenar la inscripción de la Parcelación El Limonar. De consiguiente, al obrar deliberadamente en contravía de lo reglado en este precepto, el Alcalde Municipal de Girardota, incuestionablemente violó de manera ostensible el ordenamiento jurídico (...)

#### 4. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

**4.1 PARTE DEMANDADA MUNICIPIO DE GIRARDOTA:** En el escrito de contestación<sup>1</sup> el demandado al referirse a la situación fáctica que se le expone, indica que resulta cierta la expedición del acto administrativo demandado, exponiendo luego, las razones que dan cuenta de su legalidad.

Estima que el “*Condominio Campestre El Limonar*” se encontraba inscrito desde el 02 de mayo de 2006 mediante resolución 0481.

Hace referencia a la presentación de solicitudes sobre certificación desde en los años 2008 y 2009 y, en ese contexto, explica que el “*(...) aporte de la escritura inicial no era necesario puesto que, como atrás se dejó dicho, la Parcelación existía y venía inscrita y reconocida desde el año 2006, sólo que funcionaba según el régimen derogado por la Ley 675, y si bien se cometió un error inducido por la escritura que reformó y adecuó los estatutos, el mismo carece de trascendencia (...)*”.

Sostiene que las discusiones sobre decisiones de la asamblea general de esa copropiedad son ajenas a este tipo de procesos judiciales.

En capítulo aparte desdice de la procedencia del presente medio de control, toda vez que, en parecer suyo el “*(...) régimen de propiedad horizontal es en sí mismo una limitación al dominio inmobiliario (...) Si el reglamento perdiera la fuerza vinculante que le confiere su inscripción en la Alcaldía, desaparecerían estas restricciones, y cualquiera de los propietarios podría por tanto destinar su parcela a un uso diferente con tal de que lo permitieran las normas urbanísticas locales, y por ejemplo establecer un bar abierto al público (...)*”.

Seguidamente, replica que el paso del tiempo -ocho años- logra la consolidación de presunción de validez del acto acusado “*(...) máxime si el yerro que contiene, derivado, se reitera, de la escritura 1.941 de 2005, ha sido corregido también por escritura pública 6.812 otorgada el día 17 de noviembre de 2016 en la Notaría Diecinueve de Medellín, y anexado como prueba con la demanda, folio 163 del expediente (...)*”.

Se ocupa de explicar por qué la normativa citada como conculcada, para ese extremo, ha sido satisfecha, reclamándose, lo que denomina inexistencia de violación a las normas.

**4.2 TERCERO VINCULADO PARCELACIÓN EL LIMONAR P.H.:** Se ofrece contestación<sup>2</sup> dando cuenta inicialmente sobre las diferencias entre el presente medio de control y el de nulidad y restablecimiento del derecho, para, después, citarse el artículo 8º de la Ley 675 de 2001.

En relación con las manifestaciones que se hace de haberse mencionado en el acto acusado un acto notarial ajeno a la situación jurídica de esa persona jurídica en la escritura No. 1941 del 25 de agosto de 2005 de la notaría 13 de Medellín, por ser un error de transcripción, ello no desdice de la legalidad de la actuación, en tanto, según ese interviniente, la citada escritura “*(...) es una adecuación del reglamento a la ley 675 de 2001. Y la notaría 13 de Medellín, citó por error una escritura que no corresponde a la Parcelación, pero fue un error involuntario, que no constituye delito, ni fraude como lo ha querido hacer ver la parte demandante del proceso de la referencia (...)*”.

En cuanto a la reclamación que hace el extremo activo de no haberse, entre otras cosas, acreditado el nombramiento y aceptación del revisor fiscal, ese tercero sostiene que es “*(...) cierto que no se registró el nombramiento del revisor fiscal, pero no por ello se da la nulidad de la resolución. No es obligación registrar al revisor fiscal, y, de hecho ninguna copropiedad lo hace en la práctica, pero no por ello se da una nulidad, ya que todos los copropietarios saben quien es el revisor fiscal (...)*”.

replica que las actas de la asamblea general no han sido impugnadas y el paso del tiempo ha saneado cualquier irregularidad que se haya presentado.

<sup>1</sup>Folios 459- 468

<sup>2</sup>Folios 1084- 1100

## SENTENCIA

Expediente No. 05001 – 33 – 33 – 036 – 2017 – 00274- 00  
MEDIO DE CONTROL DE NULIDAD

Advierte ese tercero que "(...) EL VERDADERO ACTO DE CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ES LA ESCRITURA 420 DE 1998 DE LA NOTARIA 13 DE MEDELLIN (...)"; dice además que "(...) se trató de aclarar, pero el demandante y su apoderado han truncado todos los intentos de la administración por corregir este error (...)".

Propone el siguiente marco exceptivo: Improcedencia de la acción por no haber agotado el actor el requisito de procedibilidad previo de conciliación prejudicial ante el Ministerio Público, caducidad de la acción, falta de la legitimación en la causa por activa, mala fe del demandante, buena fe de la Parcelación El Limonar, prescripción y, por último, lo que denomina pre judicialidad penal.

### 5. TRAMITE PROCESAL

La demanda fue admitida mediante auto del 01 de junio de 2017 (*folio 400*), y debidamente notificada a la demandada (*folios 454 a 458*), termino dentro del cual este extremo pasivo presentó la respectiva contestación (*folios 459- 468*).

#### 5.1 AUDIENCIA INICIAL

El 24 de noviembre de 2017, se procura dar curso a esta diligencia, pero, en ella, se resuelve oficiosamente, vincular por pasiva a la Parcelación El Limonar P.H., surtiéndose con ella, la notificación personal el 21 de febrero de 2018<sup>3</sup>.

El 08 de noviembre de 2018 se lleva a cabo, en últimas, esta diligencia (*folios 1165 a 1171*). En la etapa de pruebas, esta Agencia Judicial decretó como pruebas las documentales aportadas con la demanda y sus contestaciones. Se ordena la práctica de pruebas, lo cual se consigue en la audiencia para ese fin lograda el 29 de noviembre de 2018 (*folios 1188- 1189*), se dispone allí, correr traslado para la presentación de alegatos.

#### 5.2 ALEGATOS DE CONCLUSIÓN Y CONCEPTO DEL MINISTERIO PÚBLICO.

**5.2.1 PARTE DEMANDADA MUNICIPIO DE GIRARDOTA:** A folios 1195 a 1198 este extremo arrima sus alegaciones insistiendo en la postura contestataria. Se precisa, además, la improcedencia del medio de control de nulidad para la discusión de asuntos como el puesto ahora consideración del Juzgado, cita ahí, apartes de la sentencia del Concejo de Estado calendada el 04 de mayo de 2016.

**5.2.2 PARTE DEMANDANTE:** A folios 1199 a 1202 se arriman las alegaciones finales, en donde, se plantea la misma postura demandataria. Se insiste en la falsa motivación del acto acusado al darse cuenta en él, de un acto notarial ajeno a la situación jurídica de la Parcelación el Limonar P.H.; se hace lución a los requisitos para la certificación de ese tipo de personas jurídicas de cara con la norma del artículo 8 de la Ley 675 de 2001.

**5.2.3 TERCERO VINCULADO PARCELACIÓN EL LIMONAR P.H.:** Reitera lo dicho en la contestación, acuñando que la notación que se hiciera en la escritura No. 1941 de 2005 de la Notaría Trece de Medellín en relación con otra escritura ajena a su situación es un error de citación. Puntualmente, sostiene que frente al no registro de la escritura 420 de 1998, esa omisión se está corrigiendo en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardota. En parecer suyo, el régimen horizontal sigue vigente.

**5.2.3 MINISTERIO PÚBLICO:** No rinde concepto.

### 6. ROBLEMA JURÍDICO

Consiste en determinar si hay lugar o no a declarar la nulidad de la **Resolución No. 035 del 29 de enero del 2009**, "Por medio de la cual se inscribe la persona jurídica y se certifica la existencia y representación de la propiedad horizontal, "Parcelación El Limonar Propiedad Horizontal", constituida mediante escritura pública 284 del 29 de enero de 1998 de la Notaría 1ª de Envigado, modificada por la escritura 1941 del 25 de agosto del 2005 de la Notaría trece (13) de Medellín Antioquia y se nombra como administradora de la persona jurídica a la señora MARÍA

<sup>3</sup> Folio 1083

CRISTINA SANTAMARÍA VARONA con cédula nro. 25.269.193 de Popayán”, proferida por el Alcalde del Municipio de Girardota, en virtud de la probada o no desatención de los requisitos previstos en el artículo 8º de la Ley 675 de 2001.

## 7. TESIS DEL DESPACHO

Esta Agencia Judicial considera que las pretensiones de la demanda, **están llamadas a prosperar**, por cuanto, se logra probar que la representante legal de la “Parcelación El Limonar propiedad horizontal” en el curso de la actuación administrativa tendiente a la obtención de la certificación sobre existencia y representación legal de la citada persona jurídica, no acredita la totalidad de los requisitos formales exigidos por el artículo 8º de la Ley 675 de 2001, lo cual desdice de la legalidad de la **Resolución No. 035 del 29 de enero del 2009**, “Por medio de la cual se inscribe la persona jurídica y se certifica la existencia y representación de la propiedad horizontal, “Parcelación El Limonar Propiedad Horizontal”, constituida mediante escritura pública 284 del 29 de enero de 1998 de la Notaría 1ª de Envigado, modificada por la escritura 1941 del 25 de agosto del 2005 de la Notaría trece (13) de Medellín Antioquia y se nombra como administradora de la persona jurídica a la señora MARÍA CRISTINA SANTAMARÍA VARONA con cédula nro. 25.269.193 de Popayán”, de ahí que, logra desvirtuarse su legitimidad, lo que obliga su nulidad, sin que ello implique en modo alguno, el restablecimiento automático y derivado de derechos particulares o concretos y, en ese contexto, la decisión sólo cobijará la legalidad del acto censurado sin que pueda el Juez del caso adentrarse, siquiera, discutir aspectos derivados de los actos notariales y registrales y sus efectos relacionados con la situación jurídica de ese ente inmobiliario.

Lo anterior, con fundamento en lo siguiente:

## 8. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

### 8.1 PROCEDENCIA DE DEMANDAR EN SIMPLE NULIDAD ACTOS ADMINISTRATIVOS, GENERALES Y PARTICULARES CUANDO LA PRETENSIÓN SEA ÚNICAMENTE LA DE TUTELAR EL ORDEN JURÍDICO.

El Consejo de Estado en providencia del 28 de agosto de 2014<sup>4</sup>, señaló la procedencia de demandar en simple nulidad actos administrativos generales y particulares cuando la pretensión, como en este caso, sea únicamente la de tutelar el orden jurídico, caso en el cual la competencia del juez se limita a decretar la simple anulación sin adicionar ninguna otra declaración, pese a que, con el retiro del acto impugnado, eventualmente, se restablezcan derechos o se ocasionen daños al actor o a terceros:

*“(…) Sobre el ejercicio de la acción de nulidad respecto de actos de contenido particular y concreto ha dicho la Sala*

*Plena de esta Corporación*

*“Estima la Sala que además de los casos expresamente previstos en la ley, la acción de simple nulidad también procede contra los actos particulares y concretos cuando la situación de carácter individual a que se refiere el acto, comporte un especial interés, un interés para la comunidad de tal naturaleza e importancia, que vaya aparejado con el afán de legalidad, en especial cuando se encuentre de por medio un interés colectivo o comunitario, de alcance y contenido nacional, con incidencia trascendental en la economía nacional y de innegable e incuestionable proyección sobre el desarrollo y bienestar social y económico de gran número de colombianos. De otra parte, el criterio jurisprudencial así aplicado, habrá de servir como de control jurisdiccional frente a aquellos actos administrativos que no obstante afectar intereses de particulares, por su contenido y trascendencia impliquen, a su vez, el resquebrajamiento del orden jurídico y el desmejoramiento del patrimonio económico, social y cultural de la Nación”.*

*En la sentencia C-426 de 29 de mayo de 2002, la Corte Constitucional consideró que en aras de garantizar el restablecimiento de la legalidad en abstracto, procede la acción de nulidad contra actos de contenido particular, al precisar:*

<sup>4</sup> CONSEJO DE ESTADO SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN PRIMERA - Bogotá, D.C., veintiocho (28) agosto de dos mil catorce (2014). CONSEJERO PONENTE: DOCTOR MARCO ANTONIO VELLILLA MORENO. REF: Expediente 76001-23-31-000-2004-02807-01

**“Bajo este entendido, consultando el espíritu de la Constitución y de la ley, se tiene que la acción de simple nulidad procede contra todos los actos administrativos, generales y particulares, cuando la pretensión es únicamente la de tutelar el orden jurídico, caso en el cual la competencia del juez se limita a decretar la simple anulación sin adicionar ninguna otra declaración, pese a que con el retiro del acto impugnado eventualmente se restablezcan derechos o se ocasionen daños al actor o a terceros (...).”**

De otra parte, la Constitución Política garantiza la prevalencia del interés general sobre el particular y al respecto ha señalado la Corte Constitucional la necesidad de armonizar éste con los intereses individuales en caso de conflicto, al precisar:

*“Es precisamente el carácter jurídicamente abstracto e indeterminado del concepto de interés general, lo que ha llevado a que las constituciones liberales modernas consideren la necesidad de armonizarlo con los derechos individuales y con el valor social que tiene la diversidad cultural. Por ello, constituye un requisito indispensable para la aplicación de la máxima de la prevalencia del interés general, que el operador jurídico analice minuciosamente las particularidades de cada caso, intente armonizar el interés general con los derechos de los particulares y, en caso de no ser posible, lo pondere teniendo en cuenta la jerarquía de valores propia de la Constitución.”*

**Frente al caso en estudio, la Sala considera que si bien la Licencia de Construcción es un acto de contenido particular y concreto en cuanto genera efectos vinculantes a particulares determinados pero si con su expedición se afecta el ordenamiento jurídico en abstracto, resulta viable promover la acción de simple nulidad con miras a establecer si se ajustó a las disposiciones urbanísticas previstas por el Plan de Ordenamiento Territorial, con miras a garantizar el interés general.**

**Como el objeto de la presente demanda radica únicamente en la tutela del orden jurídico en abstracto, en aras de garantizar el interés general, el Alcalde de Santiago de Cali estaba legitimado para promover la acción de simple nulidad contra la licencia de construcción contenida en la Resolución CU1 – 0493 de 2002, expedida por la Curaduría Urbana 1 de Santiago de Cali.**

*En estos términos, como la acción ejercida por el municipio de Santiago de Cali es la de nulidad, dada su naturaleza pública tiene por objeto restablecer el ordenamiento jurídico en abstracto, carece de término de caducidad y por ende, podía promoverse en cualquier tiempo.*

*Así las cosas, las excepciones planteadas por los apelantes de indebida escogencia de la acción y caducidad de la misma no están llamadas a prosperar (...). Destacado fuera de texto.*

En ocasión más reciente y en esa línea de limitación sobre la procedencia de este medio de control, el Consejo de Estado<sup>5</sup> concluye;

*“(...) La acción de simple nulidad procede contra los actos de carácter general y particular, caso este último cuando comporte un especial interés para la comunidad y, cuando no se esté en presencia de una pretensión litigiosa. El nuevo Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo contenido en la Ley 1437 de 2011 estableció el medio de control de nulidad para los actos administrativos de carácter general y excepcionalmente previó esta misma acción contra actos administrativos de carácter particular, en los siguientes casos: 1. Cuando con la demanda no se persiga o de la sentencia de nulidad que se produjere no se genere el restablecimiento automático de un derecho subjetivo a favor del demandante o de un tercero. 2. Cuando se trate de recuperar bienes de uso público. 3. Cuando los efectos nocivos del acto administrativo afecten en materia grave el orden público, político, económico, social o ecológico. 4. Cuando la ley lo consagre expresamente. Las reglas a las que alude el párrafo de la norma transcrita son las señaladas en el artículo 138 ibidem para el medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho. En el caso sub judice de las pretensiones del*

<sup>5</sup> Consejo de Estado-Sala De Lo Contencioso Administrativo-Sección Segunda-Sub Sección A- Consejero Ponente: Rafael Francisco Suárez Vargas-Veintiuno (21) de septiembre de dos mil diecisiete (2017)- Radicación número: 11001-03-25-000-2012-00177-00(0753-12)

*actor se desprende que propugna la declaratoria de nulidad de normas que establecen el sistema de nomenclatura y clasificación de empleos públicos, y específicamente de aquellas que señalaron diferentes grados de defensor de familia, por lo que no cabe duda de que su contenido y objetivos trascienden su mero interés particular y que su proyección va más allá en cuanto afectan derechos de un amplio sector de la comunidad, circunstancia ésta que legitima la acción de simple nulidad. Es decir, la decisión que eventualmente se adopte tendría repercusiones de orden social y económico en un importante número de personas. Así las cosas y sin necesidad de más consideraciones, es claro para la Sala que el actor estaba en su derecho de incoar la acción de simple nulidad contemplada en el artículo 84 del CCA, por lo que se declarará no probada la excepción de inepta demanda propuesta por las entidades demandadas (...)*". Destacado fuera de texto.

En ese sentido, puede decirse que la finalidad de este medio de control es que se declare nulo un acto administrativo expedido por una autoridad administrativa, siempre y cuando se haya incurrido en cualquiera de las causales de nulidad.

La discusión respecto a qué tipo de actos pueden ser demandados a través de esta acción conllevó a la teoría de los móviles y las finalidades, la cual tuvo una importante evolución jurisprudencial en el Consejo de Estado.

La declaración de nulidad a través del medio de control de simple nulidad no implica ninguna indemnización o restablecimiento del derecho, lo cual es la principal característica que la diferencia del medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho; para poder interponer una demanda de simple nulidad se deben tener en cuenta los requisitos de la demanda señalados en el artículo 162 de la Ley 1437 de 2011, además hay que tener en cuenta lo siguiente:

La pretensión de nulidad es pública, cualquier persona sin distinción de sexo o nacionalidad puede interponerla, incluso a través de apoderado puede iniciarse el proceso.

Debido a que no hay que agotar ningún requisito previo a demandar se puede interponer de manera directa.

No tiene termino de caducidad, en cualquier tiempo se puede incoar el medio de control, es decir, no se requiere haber interpuesto los recursos que procedían contra el acto o haber celebrado conciliación extrajudicial.

Es importante determinar que esta acción procede contra actos de carácter general, sin embargo, excepcionalmente, en los casos señalados en el artículo 137 del código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo (*Ley 1437 de 2011*) procede contra actos de carácter particular; entonces procede el medio de control de simple nulidad contra actos de carácter particular: cuando no se persiga o no se desprenda de la declaratoria de nulidad del acto un restablecimiento automático de un derecho subjetivo.

Además, procede contra actos particulares cuando la finalidad sea recuperar bienes de uso público, cuando los efectos nocivos del acto administrativo afecten el orden público, político, económico, social o ecológico y, por ultimo, cuando la ley expresamente así lo señale; la Ley 1437 de 2011 con estas excepciones aplicó la teoría de los motivos y las finalidades mencionada anteriormente.

## **8.2 MARCO NORMATIVO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y COMPETENCIAS ESPECÍFICAS DE LAS ALCALDÍAS.**

La Ley 675 de 2001, fija el marco normativo del régimen de propiedad horizontal y en su artículo 3º, define dicho régimen como el sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse y el reglamento de Propiedad Horizontal como el estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

En cuanto a la constitución del régimen de propiedad horizontal, el artículo 4º de la predicha ley establece;

SENTENCIA

Expediente No. 05001 – 33 – 33 – 036 – 2017 – 00274- 00  
MEDIO DE CONTROL DE NULIDAD

*"(...) ARTÍCULO 4o. CONSTITUCIÓN. 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.** (...)"*. Destacado fuera de texto.

Por su parte, el artículo 32 de la misma disposición determina que 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.

Reza el artículo 32 en mención;

*"(...) 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. (...)"*. Destacado fuera de texto.

Respecto de las entidades territoriales, esta disposición señala como obligación de los alcaldes municipales y distritales del lugar de ubicación del edificio o conjunto o de la persona o entidad en quien éste delegue, la de realizar la inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esa ley, la cual se realiza 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 ese contexto, el artículo 8º de la Ley 675 de 2001 señala;

*"(...) ARTÍCULO 8º **CERTIFICACIÓN SOBRE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL 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 (...)"*. Destacado fuera de texto.

Adicionalmente, el párrafo del artículo 47 de la misma norma señala como obligación, igualmente, de los alcaldes municipales o distritales, la de ordenar la entrega de la copia del acta de la asamblea general, a los propietarios a los que aquella se las niegue.

Expresa la norma en comentario;

*"(...) ARTÍCULO 47. ACTAS. (...) PARÁGRAFO. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo (...)"*.

Efectuadas las anteriores precisiones, procede el Juez Administrativo al análisis del caso concreto, en los siguientes términos;

### 8.3 DE LO PROBADO EN EL PROCESO:

Al proceso se aporta la siguiente probanza de orden documental:

#### A instancia de la parte demandante:

- Copia de la Resolución No. 035 del 29 de enero del 2009 “POR MEDIO DE LA CUAL SE INSCRIBE LA PERSONA JURÍDICA Y SE CERTIFICA LA EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL “PARCELACIÓN EL LIMONAR PROPIEDAD HORIZONTAL”, CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA 284 DEL 29 DE ENERO DE 1998 DE LA NOTARÍA 1ª DE ENVIGADO, MODIFICADA POR LA ESCRITURA 1941 DEL 25 DE AGOSTO DEL 2005 DE LA NOTARÍA TRECE (13) DE MEDELLÍN ANTIOQUIA Y SE NOMBRA COMO ADMINISTRADORA DE LA PERSONA JURÍDICA A LA SEÑORA MARÍA CRISTINA SANTAMARÍA VARONA CON CÉDULA NRO. 25.269.193 DE POPAYÁN”, acompañada de constancia de notificación y de firmeza y ejecutoria (folios 27-30).
- Copia certificado de existencia y representación de la persona jurídica “PARCELACIÓN EL LIMONAR PROPIEDAD HORIZONTAL” expedida por el Secretario de Gobierno del Municipio de Girardota (folio 31).
- Copia escritura pública 601 de 1981 (relofeo y cesión de vías), (folios 32-55).
- Copia escritura pública 77 de 1982 (aclaración), (folios 56-69).
- Copia escritura pública 420 de 1998 (Reglamento de Copropiedad de la Parcelación El Limonar), (folios 70-116).
- Copia acta asamblea extraordinaria de propietarios de la Parcelación El Limonar de fecha 18 de octubre de 1997 (folios 117-119).
- Copia certificado de existencia y representación de entidades sin ánimo de lucro (folios 120-125).
- Copia escritura pública 1941 de 2005 (Adecuación del reglamento propiedad horizontal condominio campestre el limonar), (folios 126-162).
- Copia escritura pública 6812 de 2016 (aclaración al reglamento de propiedad horizontal), (folios 163-164).
- Copia escritura pública 284 de 1998 (Reglamento de Propiedad Horizontal y Administración de la Urbanización Alto Bonito), (folios 165-168).
- Copia solicitud de inscripción y reconocimiento representación legal presentada por la señora MARÍA CRISTINA SANTAMARÍA VARONA en calidad de Administradora del Condominio Campestre El Limonar, ante la Secretaría de Gobierno del Municipio de Girardota en la fecha del 22 de diciembre de 2008 (folio 169).
- Copia de decisiones administrativas y judiciales que versan sobre derechos colectivos y restituciones de áreas relacionadas con la Parcelación El Limonar (folios 170-210).
- Copia certificados de tradición y libertad predios Parcelación El Limonar Propiedad Horizontal (folios 211-422).
- Copia derecho de petición presentado por el demandante ante el Municipio de Girardota en la fecha del 10 de mayo de 2016 (folios 423-435).
- Copia respuesta derecho de petición ofrecida por el Municipio de Girardota al antedicho petitorio (folios 436-441).

#### A instancias del demandado:

- Copia antecedentes de la actuación administrativa adelantada por el Municipio de Girardota en relación con la certificación de la existencia y representación de la persona jurídica Parcelación El Limonar Propiedad Horizontal (folios 469-1056).

#### A instancias de lo aportada por el tercero vinculado:

- Copia comunicaciones cruzados entre la Parcelación El Limonar Propiedad Horizontal y el Municipio de Girardota en relación con la certificación de la existencia y representación legal de esa copropiedad (folios 1101-1145).

#### A instancia de lo ordenado por el despacho se práctica e incorpora al plenario:

SENTENCIA

Expediente No. 05001 - 33 - 33 - 036 - 2017 -00274- 00

MEDIO DE CONTROL DE NULIDAD

- Informe bajo juramento extendido por el Alcalde del Municipio de Girardota sobre los hechos debatidos en el presente juicio contencioso (folio 1180).
- Oficio 0488 de 2018, suscrito por la Fiscal 78 Seccional (folio 1181).
- Oficio 20180130150721 expedido por Empresas Públicas de Medellín (folios 1182-1183).
- Oficio 0122018EE01196 de 2018 emanado de la Registraduría de Instrumentos Públicos Seccional Girardota (folios 1185-1187).
- Oficio 298 de 2018 suscrito por el Secretario del Juzgado Civil Municipal de Girardota acompañado de 3 cuadernos anexos referidos al proceso ejecutivo radicado 2014-00173 seguido en esa sede judicial (folios 195, 118 y 44 folios contenidos en cuadernos anexos).

#### 8.4 ANÁLISIS DEL JUEZ ADMINISTRATIVO

Da cuenta el Despacho que, en ese asunto, pese a la solución de fondo ofrecida en el curso de la audiencia inicial, en la cual se desestimó la procedencia de la excepción de *"ineptitud de la demanda por indebida escogencia de la acción propuesta por el MUNICIPIO DE GIRARDOTA"* y de la firmeza de esa decisión al no haberse recurrido en los alegatos de conclusión, ese extremo insiste en su acogimiento, razón que, de cara a lo resuelto en aquella diligencia, no se ofrece ahora la necesidad de otras explicaciones, por lo que debe irse el Juez del caso al análisis del asunto de autos.

Se ha probado la expedición de la Resolución 035 del 29 de enero del 2009 *"POR MEDIO DE LA CUAL SE INSCRIBE LA PERSONA JURÍDICA Y SE CERTIFICA LA EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL "PARCELACIÓN EL LIMONAR PROPIEDAD HORIZONTAL", CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA 284 DEL 29 DE ENERO DE 1998 DE LA NOTARIA 1ª DE ENVIGADO, MODIFICADA POR LA ESCRITURA 1941 DEL 25 DE AGOSTO DEL 2005 DE LA NOTARÍA TRECE (13) DE MEDELLÍN ANTIOQUIA Y SE NOMBRA COMO ADMINISTRADORA DE LA PERSONA JURÍDICA A LA SEÑORA MARÍA CRISTINA SANTAMARÍA VARONA CON CÉDULA NRO. 25.269.193 DE POPAYÁN"*, cuyo texto es el siguiente;

*"(...) El Alcalde Municipal de Girardota Antioquia, en uso de sus facultades legales y constitucionales, en especial las conferidas por el Artículo 8º de la Ley 675 del 3 de Agosto del 2001 sobre la existencia y representación legal de la persona jurídica en los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal y,*

*"CONSIDERANDO*

***"1. Que el día 22 de Enero del 2009 fue presentado ante este Despacho la solicitud de inscripción y la posterior certificación de la existencia y representación de la persona jurídica** de la "PARCELACION EL LIMONAR PROPIEDAD HORIZONTAL," constituida mediante escritura pública 284 del 29 de Enero 1998 de la Notaría Primera (1ª) de Envigado, modificada por el (sic) Escritura Pública 1941 del 25 de Agosto de 2005 de la Notaría Trece (13) de Medellín, debidamente registrada al Folio de Matrícula inmobiliaria número 001-0200707 y folios 001734973 al 001 - 735017, ambos extremos incluidos, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardota.*

*"2. Que el lugar de ubicación de la Parcelación sometida al régimen, es el Paraje San Esteban, Municipio de Girardota, Departamento de Antioquia, República de Colombia, por tanto el Alcalde de Girardota es el facultado para realizar la inscripción y expedir la posterior certificación sobre la existencia y representación legal de la persona jurídica a la que se refiere la Ley 675 de Agosto 3 del 2001 en su Artículo 8º.*

***"3. Que para la inscripción allega la solicitante, copia de las escritura (sic) 1941 de Agosto 25 del 2005 de l Notará Trece (13) de Medellín,** sobre adecuación de Reglamento de Propiedad Horizontal y constancia de que fue designada administradora la señora MARIA CRISTINA SANTAMARIA VARONA, conforme al Capítulo XII, Artículo 74 y SS de la Adecuación de Reglamento y fotocopia del Acta Nro. 064 del Consejo de Administración, de 23 de Noviembre del 2008, sin que esa situación se haya modificado hasta el momento, verificándose el cumplimiento del procedimiento regulado en la normatividad pertinente y no se observa ningún vicio en la designación.*

SENTENCIA

Expediente No. 05001 – 33 – 33 – 036 – 2017 – 00274- 00

MEDIO DE CONTROL DE NULIDAD

"4. Que se ordenará la inscripción y posteriormente se certificará la existencia y representación de la persona jurídica en los términos en que lo establece la ley.

"Por lo anteriormente expuesto, la Alcaldía del Municipio de Girardota,

"RESUELVE:

"ARTÍCULO PRIMERO.- ORDENAR LA INSCRIPCIÓN DE LA Persona Jurídica "PARCELACION EL LIMONAR PROPIEDAD HORIZONTAL" y como su representante legal a la señora MARÍA CRISTINA SANTAMARÍA VARONA, con cédula de ciudadanía número 25.269.193 de Popayán, designada conforme al Capítulo XII, Artículo 74 y SS de la Adecuación del Reglamento contenido en la Escritura 1941 de Agosto 25 del 2005 de la Notaría trece (13) de Medellín y fotocopia del Acta Nro. 064 del Consejo de Administración, del 23 de noviembre del 2008.

"ARTÍCULO SEGUNDO. - Expedir certificado de la existencia de la persona jurídica y de su representante legal, conforme lo establece el Artículo 8º de la Ley 675 de Agosto 3 del 2001.

"ARTÍCULO TERCERO. - Contra la presente Resolución no procede recurso alguno (...)"  
Destacado fuera de texto.

Se acredita que previo, a la extensión de aquel acto, la señora María Cristina Santamaría Varona, obrando en calidad de presentante legal de la precitada parcelación, el 21 de noviembre de 2008<sup>6</sup> eleva ante el municipio de Girardota la siguiente petición;

"(...) Ante Referencia: Solicitud Resolución Aclaratoria de la 0481 de 2006.

En condición de Administrador de la "PARCELACIÓN EL LIMONAR - PROPIEDAD HORIZONTAL", de conformidad con los artículos: 74 y 75 del reglamento de propiedad horizontal que contiene la escritura pública 1941 del 25 de agosto de 2005 de la Notaría Trece de Medellín, legalmente inscrita y como aparece en la Resolución de la referencia, haciendo uso de lo conferido por el artículo 23 de la Constitución, de forma respetuosa elevo Derecho de Petición en Interés Particular, para que mediante acto administrativo, se proceda a corregir la Resolución 0481 del 02 de mayo de 2006 "Por medio de la cual se registra el nuevo consejo de administración del Condominio Campestre El Limonar del Municipio de Girardota", según consta en el acta 001 del 29 de marzo de 2006, en el sentido de expresar que la entidad cuyo nuevo consejo de administración se registró, se denomina: "PARCELACIÓN EL LIMONAR PROPIEDAD HORIZONTAL" no de la forma como en dio acto, quedo plasmado (...)" Destacado fuera de texto.

Se documenta que con ocasión del predicho petitorio, el Secretario de Gobierno de esa municipalidad, en oficio del 03 de diciembre de 2008<sup>7</sup>, responde y, por demás, requiere lo siguiente;

"(...) ASUNTO: SU SOLICITUD 4766 DE NOVIEMBRE 21 DEL 2008 (...)

1. El Artículo 80 de la Ley 675 del 2001, establece: "Certificación sobre existencia y representación legal 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 esa 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 la liquidación de la persona jurídica..... " Negrilla fuera del texto.

<sup>6</sup> Folios 763 a 765 (se repite)

<sup>7</sup> Folios 767-768

***Este trámite no ha sido adelantado por la parcelación solicitante, siendo necesario no solo para certificar la existencia y representación legal de la persona jurídica, sino de su administrador como lo establecen los Artículos 74 y 75 del Reglamento al que hace alusión en su solicitud.***

2. En el Numeral 50 del Acta 001 de Marzo 29 del 2006, del Consejo de Administración, se expresó: "Se aclara que quien debe firmar en nombre de la copropiedad es el Presidente del Consejo de Administración elegido el día de hoy.", situación que recae en el Doctor Mauricio Giraldo, elegido como presidente en esa fecha. Deberá aclararse por el Consejo de Administración, por cuanto esta constancia dejada en acta, es contraria a las disposiciones de los Artículos 74 y 75 establecidos en el reglamento.

3. **Existe constancia de esta Secretaría, de Junio 20 del 2006**, en la que se certifica por un Secretario de Despacho de la época, que el Representante legal de la Parcelación, es el señor Mauricio Giraldo, situación que deberá aclararse con la inscripción de la persona jurídica como lo establece el Art. 80 de la Ley 675 del 2001.

**Para ilustración, anexo copia de la certificación aludida.**

4. La petición, adolece de dirección y teléfono del interesado o de la sede de Parcelación, para efecto de la respuesta y la correspondencia en los términos del Artículo 5 y ss del Decreto 01 de 1984.

*Este requerimiento se hace con fundamento en el Artículo 12 el Decreto 01 de 1984, se servirá allegar los requisitos, para darle el trámite correspondiente a su solicitud (...)"* El destacado en subrayas es fuera del texto.

En efecto, a folio 769 obra la certificación señalada por aquel funcionario municipal en la cual "certifica";

*"(...) Que este Despacho mediante Resolución número 0481 del 2 de mayo de 2006, registro el Consejo de Administración del CONPOMINIO CAMPESTRE "EL LIMONAR", del municipio de Girardota-Antioquia, donde su Representante Legal es el Señor MAURICIO GIRALDO.*

*Se expide la anterior certificación a solicitud de la Secretaría de Planeación, Desarrollo Y Obras Públicas del municipio de Girardota-Antioquia.*

*Dada en la secretaría de Gobierno del municipio del 20 de junio de 2006 (...)"*

En orden cronológico, a folio 773 emerge oficio suscrito por la señora María Cristina Santamaría Varona, obrando en calidad de administradora de la antedicha parcelación, en donde al dirigirse al municipio de Girardota manifiesta;

*"(...) REF: **Solicitud inscripción y reconocimiento representación legal.** (...)"*

*Con todo respeto solicito se me inscriba y reconozca como representante legal del CONDOMINIO CAMPESTRE EL LIMONAR, toda vez que en sesión del Consejo de Administración **del día 23 de SEPTIEMBRE De 2008, fui nombrada como administradora** del CONDOMINIO CAMPESTRE EL LIMONAR.*

***Para los trámites legales anexo acta de nombramiento.** (...)"* Destacado fuera de texto.

Frente a ese pedimento el municipio de Girardota en oficio No. S.G. 701 del 11 de diciembre de 2008 indica lo siguiente;

*"(...) Señora*

*MARÍA CRISTINA SANTAMARÍA VARONA Administradora  
CONDOMINIO CAMPESTRE EL LIMONAR (...)"*

*Referencia: **Su solicitud 004982 del 9 de diciembre de 2008** (...)"*

**Se devuelve la solicitud por:**

1. Solicitud no es original.
2. Listado de propietarios que integran el condominio.
3. Copia original del acta.
4. Sede, dirección, teléfono donde funciona el condominio.
5. Nombres completos, apellidos completos y documento de identidad de los Miembros del Consejo de Administración y de los designados Fiscal y Administrador.
6. Con fundamento en el artículo 8 del Decreto 675 del 2002, para la inscripción de la persona jurídica se requiere acompañamiento de los Estatutos y del Certificado de Libertad.

Sírvanse allegar la documentación y presentar de nuevo la solicitud. (...). Destacado fuera de texto.

A folios 779 se evidencia un oficio del 01 de diciembre de 2008, suscrito por la señora María Cristina Santamaría Varona y dirigido al "CONSEJO DE ADMINISTRACION CONDOMINIO CAMPESTRE EL LIMONAR" en donde les dice;

"(...) Por medio de la presente, manifiesto que acepto el nombramiento del cargo de administradora del CONDOMINIO CAMPESTRE EL LIMONAR, ubicado en el Municipio de Girardota (Antioquia) y me comprometo a cumplir fielmente con las funciones que se me asignan para dicho cargo (...)."

A folios 775 a 776 aparece el acta No. 64 del 23 de septiembre de 2008, en donde el "CONSEJO DE ADMINISTRACION CONDOMINIO CAMPESTRE EL LIMONAR", entre otras cosas, expresa;

"(...) Y la **señora Santamaría quedó nombrada** Administradora de la Parcelación por unanimidad (...). Destacado fuera de texto.

A folio 789 se atisba un oficio con constancia de recibido del 22 de diciembre de 2008, signado por la señora María Cristina Santamaría Varona, en el cual se dirige al municipio de Girardota, así;

"(...) REF: SOLICITUD INSCRIPCIÓN Y RECONOCIMIENTO REPRESENTACION LEGAL (...)

CON TODO RESPETO SOLICITO SE ME INSCRIBA Y RECONOZCA COMO REPRESENTANTE LEGAL DEL " CONDOMINIO CAMPESTRE EL LIMONAR

"TODA VEZ QUE EN SESION DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2008, FUI NOMBRADA COMO ADMINISTRADORA DEL CONDOMINIO CAMPESTRE EL LIMONAR.

**PARA LOS TRÁMITES LEGALES ANEXO:**

**COPIA DEL ACTA DE NOMBRAMIENTO.**

**COPIA DE LA RENUNCIA DEL ANTERIOR ADMINISTRADOR.**

**CARTA DE ACEPTACIÓN DEL ACTA FIRMADA POR LA SUSCRITA**

**SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN COMO REPRESENTANTE LEGAL (...). Destacado fuera de texto.**

Se aprecia como el 06 de enero de 2009, el señor José Leonel Álzate Gómez, en calidad de Secretario de Gobierno del municipio de Girardota, se dirige **nuevamente** a la señora María Cristina Santamaría Varona, de la siguiente manera;

"(...) ASUNTO: **SU SOLICITUD 5165 DE DICIEMBRE 22 DEL 2008** (...)

**1. El Artículo 8º de la Ley 675 del 2001, establece: "Certificación sobre existencia y representación legal 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 esa 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 la liquidación de la persona jurídica " Negrilla fuera del texto.*

**Este trámite no ha sido adelantado por la parcelación solicitante, siendo necesario no solo para certificar la existencia y representación legal de la persona jurídica, sino de su administradora.**

2. Existe constancia de esta Secretaría, de Junio 20 del 2006, en la que se certifica por un Secretario de Despacho de la época, que el Representante legal de la Parcelación, es el señor Mauricio Giraldo, situación que deberá aclararse con la inscripción de la persona jurídica como lo establece el Art. 8º de la Ley 675 del 2001.

Para ilustración, anexo copia de la certificación aludida.

**3. La petición, adolece de dirección y teléfono de la interesada o de la sede de Parcelación, para efecto de la respuesta y la correspondencia en los términos del Artículo 5 y ss del Decreto 01 de 1984.**

*Este requerimiento se hace con fundamento en el Artículo 12 el Decreto 01 de 1984, se servirá allegar los requisitos, para darle el trámite correspondiente a su solicitud (...)"*. Destacado fuera de texto.

Obsérvese, léase bien, como para el 06 de enero de 2009, de cara con la aludida respuesta del municipio, sólo se adolece de este requisito "*dirección y teléfono de la interesada o de la sede de Parcelación*", por lo que se entendería que hasta ahí, se satisfacen ante esa dependencia local los demás requisitos que harían posible la extensión de la certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica, en los términos del artículo 8º de la Ley 675 de 2001.

Después de ese ir y venir de peticiones por parte de la señora María Cristina Santamaría Varona, en calidad de representante legal de la Parcelación El Limonar y de las respuestas del municipio de Girardota, se expide la citada y transcrita Resolución 035 del 29 de enero de 2009.

La pregunta obligada que debe hacerse el Despacho cuya respuesta vendrá a ofrecer solución al problema jurídico planteado, es, **si se ha logrado acreditar o no el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 8º de la Ley 675 de 2001** por parte de la Parcelación El Limonar, tendiente a la extensión de la certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica, la contestación de cara a lo probado **es la verificación parcial** de aquellas exigencias. Veamos el porqué de esta conclusión:

Del artículo 8º de la Ley 675 de 2001, se extrae que la extensión de la certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica por parte del alcalde dónde yace la copropiedad, se condiciona a la presentación por parte del interesado de los siguientes requisitos:

1º. *Presentación de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal*

2º. *Presentación de los soportes documentales que acrediten el nombramiento y aceptación de quienes ejerzan la representación legal.*

3º. *Presentación de los soportes documentales que acrediten el nombramiento y aceptación de quienes ejerza la revisoría fiscal en la persona jurídica.*

En principio, dirá el Despacho que de acuerdo a lo expuesto en la parte motiva de la Resolución 035 del 29 de enero del 2009 "POR MEDIO DE LA CUAL SE INSCRIBE LA PERSONA JURÍDICA Y SE CERTIFICA LA EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL "PARCELACIÓN EL LIMONAR PROPIEDAD HORIZONTAL", CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA 284 DEL 29 DE ENERO DE 1998 DE LA NOTARIA 1º DE ENVIGADO, MODIFICADA POR LA ESCRITURA 1941 DEL 25 DE AGOSTO DEL 2005 DE LA NOTARÍA TRECE (13) DE MEDELLÍN ANTIOQUIA Y SE NOMBRA COMO ADMINISTRADORA DE LA PERSONA JURÍDICA A LA SEÑORA MARÍA CRISTINA SANTAMARÍA VARONA CON CÉDULA NRO. 25.269.193 DE POPAYÁN", ese acto, entre otras cosas, se funda en;

*"(...) 3. **Que para la inscripción allega la solicitante, copia de las escritura (sic) 1941 de Agosto 25 del 2005 de la Notaria Trece (13) de Medellín**, sobre adecuación de Reglamento de Propiedad Horizontal y constancia de que fue designada administradora la señora MARIA CRISTINA SANTAMARIA VARONA, conforme al Capítulo XII, Artículo 74 y SS de la Adecuación de Reglamento y fotocopia del Acta Nro. 064 del Consejo de Administración, de 23 de Noviembre del 2008, sin que esa situación se haya modificado hasta el momento, verificándose el cumplimiento del procedimiento regulado en la normatividad pertinente y no se observa ningún vicio en la designación. (...)"*. Destacado fuera de texto.

Luego, al irnos a la citada escritura pública obrante a folios 936 a 972, se aprecia cómo, según el artículo 3º de ese acto, lo que allí se hace es reformar el reglamento de propiedad horizontal existente, en sentido estricto, adecuar lo que se tiene a la normativa de la Ley 675 de 2001.

Se observa como aquel acto notarial versa sobre los antecedentes de constitución de esa copropiedad haciéndose referencia, por ejemplo, a la escritura pública No. 601 del 06 de agosto de 1981 de la Notaria de Girardota.

Sin perjuicio del contenido y alcance de todos los actos notariales y registrales que se relacionan con la situación jurídica de la Parcelación El Limonar, lo cual en modo alguno corresponde valorar a este Juzgado, se dirá que, si bien es cierto, en el acto acusado se hace referencia al aporte de la escritura 1941 de agosto 25 del 2005 de la Notaria Trece de Medellín, que ajusta el reglamento de esa copropiedad a la normativa de la Ley 675 de 2001, no es menos cierto, que no se evidencia el aporte de otras escrituras relacionadas con la constitución de ese régimen, de ahí que, se concluye, que los interesados en el trámite de extensión de la certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica, **entregan de manera parcial la documentación** relacionada con el primer requisito, pues, aun definiendo aquella escritura la existencia y constitución previa de ese ente, se exigía, precisamente, la aducción en sede administrativa, de aquel o aquellos soportes, en aras de posibilitar la decisión de la administración y, al no haberse hecho tal cosa, ese proceder y, mejor, la omisión de la entidad en verificar la entrega íntegra de las escrituras públicas debidamente registradas que constituyeron y modificaron el reglamento de la copropiedad afecta la legalidad del acto censurado.

Con todo, dígase que a folios 211 a 422 se aporta por el extremo activo copia de los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que integran la copropiedad, allí se anota que el día 18 de mayo 2009<sup>8</sup>, en efecto, la escritura 1941 de agosto 25 del 2005 de la Notaria Trece de Medellín, que ajusta el reglamento de esa copropiedad a la normativa de la ley 675 de 2001, fue sometida a registro.

En cuanto al segundo requisito, se atisba a folios 775 a 776 el acta No. 64 del 23 de septiembre de 2008, en donde se consigna que "(...) Y la señora Santamaría quedó nombrada Administradora de la Parcelación por unanimidad (...)" y a folio 779 aparece oficio del 1º de diciembre de 2008, en donde la señora María Cristina Santamaría Varona, se dirige al Consejo de Administración de la Parcelación El Limonar, manifestando que acepta el nombramiento hecho en favor suyo, por lo tanto, se concluye que, frente a este ítem, ese extremo cumplió con la exigencia legal, situación que se verifica por parte del municipio ahora demandado.

<sup>8</sup> Folio 221, por ejemplo, la anotación No. 16

En cuanto al tercer requisito, no se acredita de ninguna manera, *primero*, el proceder de los interesados en el trámite de haber aportado los soportes documentales que acrediten el nombramiento y aceptación de quienes ejercen la revisoría fiscal en la persona jurídica y, *segundo*, se establece que la autoridad, frente a ese deber y comprobada omisión del particular, nada expone, lo cual desdice de la legalidad de la actuación y, por ende, afecta la legitimidad de la Resolución 035 del 29 de enero del 2009, es más, se replica por la representante judicial de la Parcelación El Limonar<sup>9</sup> que es "(...) cierto que no se registró el nombramiento del revisor fiscal, pero no por ello se da la nulidad de la resolución. No es obligación registrar al revisor fiscal, y, de hecho ninguna copropiedad lo hace en la práctica, pero no por ello se da una nulidad, ya que todos los copropietarios saben quien es el revisor fiscal (...)". En este sentido, se verifica por el Juez del caso, el desconocimiento pleno de este requisito formal y del todo necesario para la extensión de la pluricitada certificación.

Es sabido que el medio de control de nulidad o nulidad simple se encuentra establecido en el artículo 137 de la Ley 1437 de 2011. Este medio de control busca dejar sin efecto los actos administrativos de carácter general, pero, por excepción, puede ser dirigido en contra de actos administrativos de carácter particular cuando no se tiene como finalidad, el restablecimiento del derecho subjetivo.

Teniendo en cuenta lo anterior, recordemos lo que reza el artículo 137 del CPACA:

*"(...) Toda persona podrá solicitar por sí, o por medio de representante, que se declare la nulidad de los actos administrativos de carácter general.*

*Procederá cuando hayan sido expedidos con infracción de las normas en que deberían fundarse, o sin competencia, o en forma irregular, o con desconocimiento del derecho de audiencia y defensa, o mediante falsa motivación, o con desviación de las atribuciones propias de quien los profirió.*

*También puede pedirse que se declare la nulidad de las circulares de servicio y de los actos de certificación y registro.*

**Excepcionalmente podrá pedirse la nulidad de actos administrativos de contenido particular en los siguientes casos:**

- 1. Cuando con la demanda no se persiga o de la sentencia de nulidad que se produjere no se genere el restablecimiento automático de un derecho subjetivo a favor del demandante o de un tercero.**
2. Cuando se trate de recuperar bienes de uso público.
3. Cuando los efectos nocivos del acto administrativo afecten en materia grave el orden
4. Cuando la ley lo consagre expresamente.

*PARÁGRAFO. Si de la demanda se desprendiere que se persigue el restablecimiento automático de un derecho, se tramitará conforme a las reglas del artículo siguiente (...)*.  
Destacado fuera de texto.

En ese contexto, se precisa que las causales que se pueden invocar en una demanda de nulidad simple son:

1. Infracción de las normas en que debería fundarse el acto administrativo: Se da cuando el acto administrativo no está fundamentado con base en la legalidad y el ordenamiento jurídico.
2. Falta de competencia: Se da cuando quien expidió el acto administrativo, no era el competente para hacerlo, lo cual configura un vicio de legalidad.
3. **Expedición en forma irregular: Opera cuando no se ha respetado o no se ha cumplido con el debido proceso en los requisitos formales para la expedición del acto o éstos han sido cumplido de forma incorrecta, se puede invocar ésta causal.**
4. Desconocer el derecho de defensa o de audiencia: Es posible invocar ésta causal de nulidad, cuando no se permitió interponer los recursos de Ley en contra del acto

administrativo o cuando éste no fue notificado o fue notificado de forma indebida, violándose así, el debido proceso.

5. Falsa motivación: Aclaremos primero que ésta es diferente a la falta de motivación, pues en dicha falta, se tiene que no hay una motivación mientras que, en la falsa motivación, la administración motiva o explica el porqué del acto administrativo de forma incierta o irreal. Recordemos que la motivación de un acto administrativo, debe ser cierta, pertinente y real.

6. Desviación de atribuciones propias de quien lo expidió: Cuando el acto administrativo ha sido expedido con desviación de poder, desconociendo el interés general y dando prioridad a un interés particular; es muy común que, en estos casos, se haga alusión también, a la falsa motivación.

El Consejo de Estado<sup>10</sup> ha señalado que los vicios que atacan la presunción de legalidad de los actos administrativos son de dos clases; **los vicios formales**, que operan de pleno derecho, habida cuenta que representan la **vulneración a la objetividad del ordenamiento jurídico** y los vicios materiales que, por el contrario, no surgen de la mera confrontación con el ordenamiento, sino que nacen de la comprobación de circunstancias de hecho, es decir, de los comportamientos concretos de la Administración. De manera particular, el artículo 84 del Código Contencioso Administrativo, como causales de nulidad de los actos administrativos, contempla como vicios formales, los de infracción de las normas en las que deben fundarse, expedición por funcionario u organismo incompetente y expedición irregular y como vicios materiales su emisión con desconocimiento del derecho de audiencias y defensa, falsa motivación, o con desviación de las atribuciones propias del funcionario o corporación que lo profirió.

En este caso, debe concluirse que **se presenta una desatención a la objetividad del ordenamiento jurídico**, entendida ésta, como la inobservancia por parte del municipio de Girardota, de no exigir previo a la promulgación de la Resolución 035 del 29 de enero del 2009, el cumplimiento estricto o pleno -aporte- de los requisitos previstos en el artículo 8º de la Ley 675 de 2001, de acuerdo a lo precisado en precedencia.

Ahora bien, es cierto que se omite por parte de la administración el verificar el cumplimiento pleno de los enlistados tres requisitos, pero, con todo, dirá el Juez Administrativo, que en este escenario no se aprecia, no se acredita, un ánimo irregular por parte de los funcionarios comprometidos en el trámite que culmina con la expedición del acto acusado, ello, en los términos expuestos por el demandante, en tanto, por ejemplo, no resulta cierto que el alcalde al hacer referencia a "(...) *Que el día 22 de Enero del 2009 fue presentado ante este Despacho la solicitud de inscripción y la posterior certificación de la existencia y representación de la persona jurídica de la "PARCELACION EL LIMONAR PROPIEDAD HORIZONTAL," constituida mediante escritura pública 284 del 29 de Enero 1998 de la Notaría Primera (1ª) de Envigado, modificada por el (sic) Escritura Pública 1941 del 25 de Agosto de 2005 de la Notaría Trece (13) de Medellín (...)*" -se destaca- se esté, por parte suya, creando o formando esa consideración sin respaldo alguno, pues, lo que allí se hace por esa autoridad, es la referencia textual a lo contenido en la escritura Pública 1941 del 25 de agosto de 2005 de la Notaría Trece de Medellín, la cual, en efecto, por razones que no son del resorte del municipio de Girardota, ni de la propia copropiedad, fija en el artículo 1º ese tipo de anotaciones<sup>11</sup>, lo que luego es observado por los funcionarios locales, sin que ello, *per se* cómo lo quiere hacer ver el demandante, constituya una irregularidad, pues, esas estipulaciones notariales llevan al error a la autoridad, lo cual valga decir, no tendría la suficiencia para quebrar la nulidad del acto atacado.

Por todo lo expuesto, se estima por el Despacho que las pretensiones de la demanda, **están llamadas a prosperar**, por cuanto, se logra probar que la representante legal de la "*Parcelación El Limonar propiedad horizontal*", en el curso de la actuación administrativa tendiente a la obtención de la certificación sobre existencia y representación legal de la citada persona jurídica, no acredita la totalidad de los requisitos formales exigidos por el artículo 8º de la Ley 675 de 2001, situación que no es advertida por el municipio de Girardota y el cual, por lo visto, estimó que lo aportado satisfacía las exigencias de la predicha norma, lo cual desdice de la legalidad de la **Resolución No. 035 del 29 de enero del 2009**, "*Por medio de la cual se inscribe la persona jurídica y se certifica la existencia y representación de la*

<sup>10</sup> Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Segunda. Expediente No. 0601-2009. (Consejero Ponente Gustavo Eduardo Gómez Aranguren; 10 de febrero de 2011)

<sup>11</sup> Folio 998 vuelto

SENTENCIA

Expediente No. 05001 - 33 - 33 - 036 - 2017 -00274- 00

MEDIO DE CONTROL DE NULIDAD

propiedad horizontal, "Parcelación El Limonar Propiedad Horizontal", constituida mediante escritura pública 284 del 29 de enero de 1998 de la Notaría 1ª de Envigado, modificada por la escritura 1941 del 25 de agosto del 2005 de la Notaría trece (13) de Medellín Antioquia y se nombra como administradora de la persona jurídica a la señora MARÍA CRISTINA SANTAMARÍA VARONA con cédula nro. 25.269.193 de Popayán", de ahí que, logra desvirtuarse su legitimidad, lo que obliga su nulidad, **sin que ello implique en modo alguno, el restablecimiento automático y derivado de derechos particulares o concretos** y, en ese contexto, la decisión sólo cobija la legalidad del acto censurado sin que esta providencia, de ninguna forma, trate o afecte situaciones jurídicas derivadas de los actos notariales y registrales y sus efectos relacionados con de esa copropiedad y sus legitimados.

## 9. EXCEPCIONES

Considera el Juzgado que el marco exceptivo propuesto ha sido debidamente solucionado por lo que resulta innecesario el realizar otras apreciaciones.

## 10. COSTAS.

El artículo 188 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, establece que "(...) **salvo en los procesos en que se ventile un interés público, la sentencia dispondrá sobre la condena en costas, cuya liquidación y ejecución se regirán por las normas del Código de Procedimiento Civil (...)**". Destacado fuera de texto.

En este sentido, en controversias similares a la que ocupa el presente proveído, el Consejo de Estado<sup>12</sup> ha concluido lo que sigue:

*"(...) Finalmente ha de resolverse lo relacionado con la condena en costas, dado que el artículo 188 de la Ley 1437 de 2011 dispuso que las sentencias proferidas en esta jurisdicción deberán pronunciarse al respecto, señala esta disposición:*

*"Artículo 188. Condena en costas. (...)."*

*De la norma citada en precedencia se desprende que el juez deberá resolver sobre la condena en costas según las reglas trazadas en el Código de Procedimiento Civil, exceptuando aquellos procesos en los que se ventilen intereses públicos.*

*Pues bien, como quiera que el presente asunto fue promovido en ejercicio del medio de control de nulidad y este tiene por objeto la protección del ordenamiento jurídico en abstracto, se encuentra dentro de aquellos exceptuados por la norma para que se disponga condena en costas, ya que el interés que mueve al actor puede calificarse de público en tanto el mismo se circunscribe únicamente a que las decisiones administrativas se ajusten al orden constitucional y legal aplicable (...)"*. Destacado fuera de texto.

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO TREINTA Y SEIS ADMINISTRATIVO ORAL DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

## FALLA

**PRIMERO: PRIMERO: DECLARAR no PROBADA** la excepción denominada "inexistencia de violación a las normas" del acto acusado, propuesta por la entidad demandada, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva.

**SEGUNDO: DECLARAR LA NULIDAD** de la Resolución No. 035 del 29 de enero del 2009, proferida por el municipio de Girardota "Por medio de la cual se inscribe la persona jurídica y se certifica la existencia y representación de la propiedad horizontal, "Parcelación El Limonar Propiedad Horizontal", constituida mediante escritura pública 284 del 29 de enero de 1998 de la Notaría 1ª de Envigado, modificada por la escritura 1941 del 25 de agosto del 2005

<sup>12</sup> CONSEJO DE ESTADO - SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO - SECCIÓN PRIMERA. Consejero ponente: Dr. GUILLERMO VARGAS AYALA. Bogotá, D.C., siete (7) de abril de dos mil catorce (2014). Radicación núm.: 11001-03-24-000-2013-00055-00.

SENTENCIA  
Expediente No. 05001 – 33 – 33 – 036 – 2017 –00274- 00  
MEDIO DE CONTROL DE NULIDAD

*de la Notaría trece (13) de Medellín Antioquia y se nombra como administradora de la persona jurídica a la señora MARÍA CRISTINA SANTAMARÍA VARONA con cédula nro. 25.269.193 de Popayán”, por la razones vertidas en esta providencia.*

**TERCERO:** La parte demandada dará cumplimiento a esta sentencia, en los términos de los artículos 192 a 195 del CPACA.

**CUARTO:** No condenar en costas a la parte demandada.

**QUINTO:** La presente decisión se notificará conforme lo dispone el artículo 203 de la Ley 1437 de 2011 y contra la misma, procede el recurso de apelación, en el efecto suspensivo, ante el H. Tribunal Administrativo de Antioquia, recurso que podrá interponerse y sustentarse dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 247 del CPACA.

**SEXTO:** ARCHIVAR el expediente una vez en firme la presente decisión

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

**FRANKY GAVIRÍA CASTAÑO**  
**JUEZ**

