

TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA SALA CIVIL – FAMILIA

ASUNTO; SUSTENTACIÓN RECURSO

RADICADO: 2021-0054800

Honorable Magistrado Ponente

Cuestión previa

Si el Tribunal estima conveniente, le solicito por favor remitir el expediente al Juzgado de origen, pues la sentencia de primer grado es confusa y pese a que se pidió la aclaración, tal pedimento, fue despachado desfavorablemente, así pues, se tornara inviable tomar una decisión en segundo grado.

En todo caso se sustenta como a continuación se expone.

Cordial Saludo,

Pese a que el suscrito sustentó el recurso en primera instancia, pero con el objeto de salvaguardar los derechos de los partes, se hace necesario indicar lo siguiente, por tanto, es menester reproducir lo decidido por el fallador A quo.

***-CUARTO: DECLARAR** de manera subsidiaria la inoponibilidad de la escritura de 1630 el 14 de Julio 2016 a la Junta de Vivienda Comunitaria Barrio El Manantial, al exceder su otrora representante legal las facultades estatutarias para disponer del bien raíz o bienes raíces que se relacionan en la misma, como de propiedad de la actora, efectos que se extienden a las Escrituras 2102 0581 0994 y 1496 de fechas 10 de septiembre 2016 la primera, 28 de marzo, 19 de mayo de 2017 la segunda y la tercera y 19 de junio de 2019 la última, respectivamente todas de la notaría segunda de Chía, debiéndose tomar nota de ello en la oficina de registro de registro respectiva oficiase por secretaria para que se tomen nota de ello.*

De tal suerte, debemos remitirnos a la figura de la inoponibilidad y una vez efectuado ello, adentrarnos en el caso en concreto, conforme se esbozó en la alzada.

“a juicio de la Corte, el artículo 1775 del Código Civil contempla un caso típico de **inoponibilidad**”, que no de nulidad u otros efectos como los derivados de la declaración del contrato simulado, pues, “como se sabe, la inoponibilidad, antes que destruir el acto jurídico, paraliza sus efectos frente a uno o varios sujetos..., piénsese en un tercero respecto del cual un determinado acto jurídico no podría producir efectos jurídicos. Empero, para su(s) autor(es) es eficaz y mantiene sus efectos jurídicos vinculantes. He aquí□ un rasgo protuberante que diferencia a la inoponibilidad de la nulidad: está ultima, ya absoluta, ya relativa, destruye -en principio, retroactivamente- el acto o negocio jurídico” Y más recientemente dijo: “De manera que, si el legislador patrio autoriza tal renuncia, «sin perjuicios de los terceros», es obvio que con esta última expresión instituye un típico caso de inoponibilidad -que no de nulidad”

De antaño la Corte ha protegido los derechos de aquellos **terceros de buena fe**, privilegiando el interés de quien en tal forma actúa. Dice el precedente:

«Recuerda ahora la Corte que en materia de simulación, de manera consistente la jurisprudencia ha protegido a los terceros ubicados en la margen del negocio simulado y tal resguardo se ha brindado porque sería injusto que quienes contrataron con el propietario aparente, cubiertos por el velo de la ignorancia sobre el acto oculto, y gobernados sólo por la apariencia, padecieran los efectos del arcano designio de los contratantes que sólo vería la luz como resultado de la sentencia que declara la simulación. Ha dicho la Sala a este propósito que ‘aquellos que sin incurrir en falta dadas las circunstancias particulares de cada caso, hayan adquirido el bien, derecho o cosa que en el contrato simulado aparece como transferido, tienen sin duda derecho a invocar esa apariencia que les sirvió de base, como única forma de sus determinaciones, en la negociación, y por lo tanto deben ser amparados, no sólo porque así lo mandan los textos legales recién citados (Arts. 1766 del C.C. y 276 del C. de P.C.), sino porque así lo exige la normalidad y estabilidad económica de las transacciones a que da lugar la vida de relación en las sociedades modernas’ (G.J. Tomo CCXVI, pág. 289)» (CSJ SC 4 sep. 2006, Exp. 1997-5826-01).

En un caso de contornos similares, dijo la Corte:

«Aunque tratándose de inmuebles, la declaración de simulación produce la necesaria consecuencia de cancelar los registros respectivos, pues solo así se logra devolver el dominio al verdadero propietario, en este caso, resulta improcedente la restitución jurídica y material del bien enajenado, porque la declaración sobre el fingimiento del negocio no produce efectos frente a la adquirente de buena fe» (CSJ SC16669-2016).

De lo anterior se extrae, que si bien la jurisprudencia acotada hace referencia a la acción de simulación, es absolutamente claro que guarda relación con los terceros de buena fe, es decir personas ajenas al negocio, de allí la importancia de la legitimación, pues desde ya se advierte que la acción de inoponibilidad la puede ejercer únicamente un tercero que tenga interés legítimo, pues no puede ser que como en el caso puesto a consideración, sea la propia demandante la que alegue la inoponibilidad, pues ello implicaría beneficiarse de su propia culpa o dolo y generaría un enriquecimiento sin causa.

Ahora la acción de inoponibilidad no era la llamada a ejercitar ante la jurisdicción, pues si presuntamente el representante legal extralimitó sus funciones, lo prudente y procedente era haber iniciado un proceso de nulidad relativa, por falta de capacidad o en su defecto las acciones propias contra el administrador, pues no se olvide que el señor **Leónidas Correa** fungió como representante legal de la persona jurídica sin animo de lucro que hoy demanda propio acto, por tanto la sentencia emitida es imposible de cumplir, por cuanto la inoponibilidad no la puede ejercer quien fue contrayente en el acto escritural demandado, si ello fuera si sería una fuente del abuso del derecho.

Ahora y si creyéramos en la tesis del juzgado del primer grado, podríamos decir que el señor representante legal estaba debidamente autorizado, conforme a los estatutos y las pruebas que obran en el expediente y que no fueron tenidas en cuenta, mas aun, si se pidió la aclaración y el Despacho no supo que decir, además y vistas las cosas de otra forma, ni siquiera se emitió condena en contra de mi representado, generado así una falta de

legitimación en la causa para proponer la alzada, y es que debe decirse, el fallo de primer grado es absolutamente confuso e irreal, pues la inoponibilidad no opera en este caso y existiendo, esta debidamente demostrado que el representante legal de la sociedad civil demandante si tenía plena capacidad para celebrar negocios, pues itérese que la acá demandante esta demandado su propio acto, debiendo ejercitar otras acciones, pues el supuesto factico y jurídico no dan vía favorable para mantener la decisión recurrida.

Aquí no es menester entrar a discutir la inoponibilidad contractual que decretó el Tribunal, dado que es un asunto que no concierne al recurso extraordinario, desde que no aparece discutido a esta altura del proceso. La impugnación, que no ha sido ejercida sino por lo parte actora, muestra inconformidad es con los efectos de la inoponibilidad, exactamente en cuanto el Tribunal denegó la cancelación de las anotaciones en el registro inmobiliario. Entonces, por lo que ha ce a este cargo, es ese el preciso ámbito de lo decisión que adopte la Corte. Habrá de recordarse sí que tal inoponibilidad halló venero en el fenómeno de la venta de cosa ajena; y que, acompasa do con lo preceptiva del artículo 1871 del Código Civil, el ad-quem dijo que una venta de tal naturaleza no compromete los derechos del verdadero dueño. Coso que de veros se torna incontestable, porque ello no es mas que la res puesto adecuada a lo organización que de titulo y modo consagro nuestro ordenamiento civil, en el que, según la disposición en cita, la venta, esto es, el contrato en sí, sin más, es válido; como fuente obligacional que es, no está llamada, per sé, a mutar los derechos reales - en este específico evento el de dominio, sino a producir obligaciones, entre éstos la que está a cargo del vendedor, con sustente en la transferencia de la propiedad; para decirlo con total -afán de síntesis, vender no es transferir dominio. De ahí que la condición de dueño no constituya exigencia insalvable para poderse vender válidamente, o sea para celebrar el contrato; a, lo que es la misma, para realizar el título. Precisamente, porque lo venta no creo por sí el -derecho real, es por lo que el derecho del verus domino no resulto afectado en la venta de cosa ajena, quien, por consiguiente, continúa siendo el dueño, salvo el caso obvio de que propicie la prescripción. La condición de titular del dominio es lo que asegura el artículo 1871, cuando expreso que en tal caso la venta vale sin perjuicio de los derechos del dueño.

En razón de lo referido puede decirse, igualmente, que si bien la venta vale, en cuanto sea apta para generar las obligaciones que le son inherentes, el tropiezo lo halla el vendedor es en lo etapa de ejecución del contrato, lo que es decir, cuando, estándose - más alió del título, débele cumplir al comprador con la transferencia -del dominio, por supuesto que carece de este derecho: el verdadero -dueño es otro. Para decirlo en pocas palabras, el vendedor esta compelido, por el contrato válidamente celebrado, a realizar la tradición, o -sea el modo concreto que hace al caso, y para el que, en marcado contraste con lo que sucede en el título, sí se requiere ser el dueño, da do que la ley, con estribo en el principio varias veces secular según -el cual nadie puede dar más derechos de los que él mismo tiene, dice que ella, la tradición, es la “entrega que el dueño hace” de lo cosa (). Quien no es titular del dominio, entonces, vende válidamente, pero no puede hacer una tradición eficaz.

Es así Honorables Magistrados que el Señor **Leónidas**, fungió como representante legal de la convocante a juicio, convocante que, dicho sea de paso ostenta la calidad de persona jurídica y por tanto esta sujeta a derechos y obligaciones, siendo responsable de sus actos, contratos y convenios, por tanto mal hizo la asociación de vivienda en buscar la inoponibilidad de sus propios actos y peor aún, el Despacho acceder a dicha pretensión.

Buena fe.

La buena fe es un principio general del derecho, que ha sido objeto de pronunciamiento por esta Corporación de manera inveterada, y hace referencia a «que las personas deben celebrar sus negocios, cumplir sus obligaciones y, en general, emplear con los demás una conducta leal» (C.S.J. SC 23 de junio de 1958. G.J. No. 2198 págs. 230 y s.s.), que encuentra consagración constitucional y legal. Respecto a la primera el artículo 83 de la Constitución Política establece que «las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas». En cuanto al segundo, tanto el Código Civil como el estatuto mercantil la desarrollan.

En el estatuto civil el inciso 1° del artículo 768 prevé que «La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraudes y de todo otro vicio». A su turno el artículo 769 prevé que «La buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria» y agrega que «En todos los otros, la mala fe deberá probarse»,

Es curioso como la asociación de vivienda elevó un elenco de pretensiones contradictorias entre sí, por tanto el despacho de primer grado, para no emitir un fallo inhibitorio, decidió acoger la pretensión que menos resultaba acorde al supuesto factico, materializándose así lo que se denomina, pescar en río revuelto, pues a decir verdad no podía el fallador escoger una u otra pretensión, ya que existía una indebida acumulación de pretensiones, pues sabido es que el juez es que decide, so pretexto de invocar la excepción previa de inepta demanda por indebida acumulación de pretensiones, pues la parte no tiene permitido aplicar el derecho, siendo una actividad exclusiva del operador judicial.

Buena fe y tercero adquirente.

Claro está que la buena fe requerida en el tercero debe reunir un máximo de cualidades: debe estar exenta de toda culpa; es decir, que no basta que el tercero que la invoca haya tenido la creencia o la convicción de estar negociando con el verdadero heredero o con el verdadero propietario, sino que es menester que esa creencia no sea el resultado de una imprudencia o de una negligencia en que no habría incurrido una persona avisada y diligente

Además, en muchos casos no será suficiente la ignorancia propiamente dicha con respecto a la realidad jurídica. Será menester una verdadera convicción de que se está procediendo conforme a esa realidad.

Ni está por demás advertir que la presunción general de buena fe contenida en el art. 769 de nuestro Código Civil es muy frágil y susceptible de ser destruida por presunciones simples y especialmente por las que conduzcan a la conclusión de que un hombre prudente y diligente habría hecho investigaciones, averiguaciones y gestiones omitidas por el tercero que invoca la buena fe.

Bajo ese derrotero, se insiste que la inoponibilidad esta destinada para los terceros de buena fe, que adquieren un bien mueble e inmueble y que sustentan su postura de adquirir en la fe registral, pues indagan sobre el certificado de libertad y tradición y concluyen si es viable la compra o no, y es lo que paso en este caso, pues las ventas se hicieron, se protocolizaron, se registraron y luego de transcurridos varios años la misma demandante cuestiona el actuar de su representante legal, como si el representante legal no hubiese tenido las facultades que ahora desconoce, pues se reitera, que en el presente caso debió iniciarse otra acción, bien sea en contra del representante legal como persona natural o la acción de nulidad relativa por falta de capacidad, pero jamás la de inoponibilidad.

Fe registral.

El registro inmobiliario es un servicio del Estado que tiene por objeto «la publicidad oficial de las situaciones jurídicas de los bienes inmuebles», a través del cual se da a conocer el estado de los derechos reales que recaen sobre los bienes raíces, buscando dar seguridad a quienes participan en el mercado inmobiliario, esto es, que quien adquiere lo hace con la certeza de que lo que allí consta se corresponde con la realidad, y dentro de este juega un papel fundamental el principio de la fe pública registral, que significa que el contenido de los folios de matrícula emitidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para la fecha y hora de su expedición es exacto, aunque pueda ocurrir que no lo sea.

El propósito del principio de publicidad es otorgar a los particulares certeza respecto de la situación jurídica de determinado predio; de los efectos frente a terceros, recuérdese que conforme el artículo 46 del decreto 1250 de 1970 **«por regla general ningún título sujeto a registro o inscripción surtirá efectos respecto de terceros, sino desde la fecha del registro o inscripción»**

Ahora, la inoponibilidad, hace referencia a una situación jurídica en virtud de la cual un acto no surte efectos jurídicos respecto de determinadas personas, sobre el particular la Corporación en sentencia **SC3644 de 2021** **precisó:**

La inoponibilidad, guarda relación con que los efectos jurídicos de los actos o negocios solo se surten entre los intervinientes, pero no frente a terceros. Respecto a esta figura, en CSJ SC9184-2017 reiterada en SC3201-2018 y SC3251-2020, se expuso que, (...) **es la ineptitud frente a terceros de buena fe**, de un negocio jurídico válido entre las partes, o de su declaración de invalidez.

Es decir que la inoponibilidad **es una garantía que tienen los terceros adquirentes de buena fe** para que un negocio del que no hicieron parte no los afecte cuando no se cumplió el requisito de publicidad; de suerte que ni su celebración ni su eventual nulidad pueden perjudicarlos, por lo que la declaración judicial que se haga respecto de la validez de aquel acto no tiene la aptitud de afectar su propio derecho legítimamente conseguido. **La inoponibilidad valora la confianza razonable de los terceros de buena fe en aquellos negocios que se presentan objetivamente como válidamente celebrados.**

«En términos generales, terceros son todas aquellas personas extrañas a la convención. Todos aquellos que no han concurrido con su voluntariedad a su generación. Toda persona que no es parte, es tercera» (Raúl Díez Duarte. La simulación de contrato en el Código Civil Chileno. Santiago de Chile, 1957. p. 64.).

Son terceros relativos quienes no tuvieron ninguna intervención en la celebración del contrato, ni personalmente ni representados, pero con posterioridad entran en relación jurídica con alguna de las partes, de suerte que el acto en el que no participaron podría acarrearles alguna lesión a sus intereses, por lo que les importa establecer su posición jurídica frente al vínculo previo del que son causahabientes, y esa certeza sólo la pueden adquirir mediante una declaración judicial; como por ejemplo el comprador, el acreedor hipotecario, el acreedor quirografario, el legatario, el donatario, el cesionario, etc. Son terceros absolutos (*penitus extranei*) todas las demás personas que no tienen ninguna relación con las partes, por lo que el vínculo jurídico no les concierne ni les afecta de ninguna manera, pues sus consecuencias jurídicas no los alcanzan en virtud del principio de relatividad de los efectos del negocio jurídico; o sea que carecen de todo interés en la causa.

Para que una persona pueda beneficiarse de la invocación de la inoponibilidad, tiene que ser un tercero relativo al que la celebración del contrato, su nulidad, simulación, o cualquier efecto entre las partes, no puede degradar su posición jurídica por ser un adquirente in loco domini, es decir que su derecho deriva legítimamente del dominus; de manera que la suerte que corra el acto ajeno (válido o inválido entre las partes) en virtud de una declaración judicial, tendrá que respetar y reafirmar el carácter incuestionable de su propio derecho.

De conformidad con el artículo 22 de la Ley 222 de 1995, «son administradores, el representante legal, el liquidador, el factor, los miembros de juntas o consejos directivos y quienes de acuerdo con los Estatutos ejerzan o detenten esas funciones».

En virtud de la libertad de estipulación contractual, también pueden ser administradores quienes no desempeñan ese cargo de manera permanente, pero están facultados para actuar como suplentes en ausencia temporal o definitiva del principal. Esta falta no tiene que ser necesariamente material, sino que el principal debe estar imposibilitado para desempeñar sus funciones.

Los representantes y administradores de las personas jurídicas (principales y suplentes) son exponentes y defensores del interés del ente representado, por lo que los actos o negocios que celebran en su propio favor y en detrimento de los intereses de su representado son sancionados por la ley comercial con su rescisión o anulabilidad.

El conflicto de intereses entre la sociedad y sus administradores está regulado por el artículo 838 del Código de Comercio: «El negocio jurídico concluido por el representante en manifiesta contraposición con los intereses del representado, podrá ser rescindido a petición de éste, cuando tal contraposición sea o pueda ser conocida por el tercero con mediana diligencia y cuidado».

Del representante legal de la asociación de vivienda

El interés del administrador es contrario al de la sociedad cuando aquél tiene una posición antagonista en la operación, como, por ejemplo, la de contraparte contractual, bien sea directamente o actuando en representación de un tercero; o cuando desarrolla una actividad directa en la gestión de otra empresa o representada que lesiona los intereses de la primera.

Cuando se presenta una situación en la que el interés del representante es antagónica o contrapuesta a los intereses de la sociedad en las operaciones directamente concluidas por él, los actos o negocios que dan origen a esa situación son rescindibles a petición del representado (esto es de la sociedad), a menos que haya mediado autorización del órgano facultado para ello, o bien que el contenido del contrato haya tenido en cuenta el modo de excluir la posibilidad del conflicto.

Lo anterior guarda perfecta armonía con el artículo 196 del Código de Comercio, según el cual «la representación de la sociedad y la administración de sus bienes y negocios se ajustarán a las estipulaciones del contrato social, conforme al régimen de cada tipo de sociedad». A su vez, el inciso tercero señala que las limitaciones o restricciones de las facultades de los representantes y administradores que no consten expresamente en el contrato social inscrito en el registro mercantil **no serán oponibles a terceros**.

Es decir que según esta disposición la figura de la inoponibilidad de los actos celebrados por los administradores de la sociedad **sin facultades estatutarias para ello está circunscrita a los terceros a quienes no puede perjudicar la falta de publicidad de las restricciones del representante**.

Luego, **la figura de la inoponibilidad no se aplica para resolver las controversias jurídicas suscitadas entre las partes contratantes cuando una de ellas solicita la aniquilación del acto o negocio jurídico que adolece de vicios**.

ARIEL SALAZAR RAMÍREZ

Magistrado Ponente

SC9184-2017

Radicación no 11001-31-03-021-2009-00244-01

Chía, 14 de febrero de 2024

Señor(es)

ADRIANA MILENA VELÁSQUEZ ROJAS

Representante Legal de GERALD INVERSIONES Y CIA S EN C

E. S. D.

Referencia: Solicitud Información Escritura N° 1630 de 2016

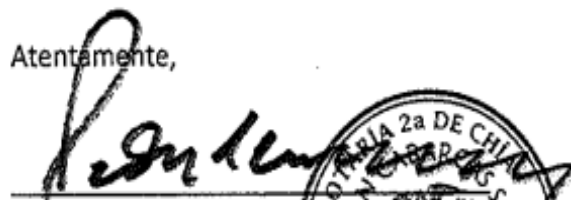
En atención a su solicitud de información respecto a la Escritura Pública número 1630 de fecha 14 de julio de 2016 que reposa en el protocolo de esta Notaría, se le informa que:

PRIMERO.- Según Resolución número 1091 de fecha 16 de abril de 2015 expedida por la Alcaldía Municipal de Chía, se concede el permiso de captación de recursos a la JUNTA DE VIVIENDA MANANTIAL, representada legalmente por el señor JOSÉ LEONIDAS CORREA SARMIENTO, permiso que es otorgado para desarrollar y/o anunciar la actividad de enajenación de inmuebles ubicados en el predio distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20488337 (MATRIZ) y del cual se desprenden las unidades privadas que nacen como consecuencia de la Constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal, contenido en la Escritura Pública N° 460 de fecha 23 de marzo de 2015.

SEGUNDO.- La Dirección de Urbanismo de la Alcaldía Municipal de Chía certifica que el señor JOSÉ LEONIDAS CORREA SARMIENTO, **SE ENCUENTRA REGISTRADO COMO PERSONA JURÍDICA DEDICADA A LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESDE EL DÍA 16 DE FEBRERO DE 2015**, de acuerdo a la Ley 9 de 1989, artículo 62, certificación expedida con fecha 10 de marzo de 2015.

TERCERO.- Según Resolución 3608 de fecha 30 de noviembre de 2015 expedida por la Dirección de Urbanismo de la Alcaldía Municipal de Chía, se le concede a la JUNTA DE VIVIENDA MANANTIAL, cuya personería jurídica fue otorgada mediante Resolución 031 de 2005 expedida por el Instituto Departamental de Acción Comunal y Participación Ciudadana de la gobernación de Cundinamarca representada legalmente por el señor JOSÉ LEONIDAS CORREA SARMIENTO, **PERMISO DE ESCRITURACIÓN PARA EL DESARROLLO DEL PROGRAMA DE AUTOGESTIÓN**, para el predio identificado con número catastral 000000043728000 que corresponde al predio con matrícula inmobiliaria 50N-20488337 (MATRIZ).

Atentamente,


PEDRO LEON CABARCAS SANTOYA
NOTARIO SEGUNDO DEL CÍRCULO DE CHÍA - CUNDINAMARCA



Así es que se concluye que:

1. El juzgador de primer grado no tubo en cuenta lo vertido en el interrogatorio de parte, donde la parte demandante confesó que si existía autorización al representante legal para generar negociaciones respecto de los predios objeto de debate.
2. No se tuvo en cuenta la documental relacionada con los estatutos, donde claramente se indica e informa las deberes, facultades y obligaciones del representante legal.
3. Existen dos autorizaciones para enajenar, donde lo firman los 19 asociados, documental que reposa en el expediente.
4. La alcaldía municipal de chía emitió resolución de aprobación y autorización.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Conceder a la "JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA BARRIO EL MANANTIAL" identificada con Nit 90028288-0, cuya personería jurídica fue otorgada por mediante la Resolución numero 031 de 2005 expedida por el Instituto Departamental de Acción Comunal y Participación Ciudadana de la Gobernación de Cundinamarca, representada legalmente por el señor **JOSE LEONIDAS CORREA SARMIENTO**, cedula de ciudadanía numero 80.398.813 expedida en Chia **Permiso de Escrituración** para el desarrollo del programa de autogestión, para el predio identificado con número catastral 020000380002000/0000000437280000, ubicado en la calle 29 No. 6-02 Vereda Bajaca de esta jurisdicción.

ARTÍCULO SEGUNDO: Una vez inscrita la escritura pública contentiva del Reglamentó de Propiedad Horizontal ante la respectiva Oficina de Instrumentos Públicos, se debe allegar copia del certificado de Tradición y libertad del predio identificado con cedula catastral 020000380002000/0000000437280000.

CERTIFICA QUE:

La **ASOCIACION DE VIVIENDA EL MANANTIAL** identificada con Nit No. 900.028.288-0, representada legalmente por el señor **JOSE LEONIDAS CORREA SARMIENTO**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 80.398.813 de Chia, **SE ENCUENTRA REGISTRADO COMO PERSONA JURIDICA DEDICADA A LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACION DE INMUEBLES DESDE EL DÍA 16 DE FEBRERO DE 2015**, de acuerdo a la **Ley 9 de 1989, Art. 62**, la cual permitió la creación de las OPV basadas en economía solidaria y cuyo fin es desarrollar "programas de vivienda para sus afiliados por sistemas de autogestión o participación comunitaria"; La **Ley 3 de 1991**. Crea el sistema municipal de vivienda de interés social y otorga a las OPV el carácter de oferentes de proyectos de vivienda, asignando para ello funciones de apoyo y acompañamiento desde los Fondos de Vivienda de Interés Social Municipales; El **Decreto 78 de 1987**. Asigna a los municipios las actividades de control y vigilancia de los programas de vivienda; El **Decreto 2391 de 1989**. Reglamenta las actividades de las OPV y el **Acuerdo 029 de 2012** "Por medio del cual se define la instancia de la administración municipal que ejercerá la inspección, vigilancia y control de las personas dedicadas a actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles y arrendamiento en el municipio de chía y se dictan otras disposiciones."

Lo anterior se expide a solicitud de **JOSE LEONIDAS CORREA SARMIENTO**, mediante radicación No. 20159999904359, siendo los diez (10) días del mes de Marzo del dos mil quince (2015).

PRIMERO.- Según Resolución número 1091 de fecha 16 de abril de 2015 expedida por la Alcaldía Municipal de Chía, se concede el permiso de captación de recursos a la JUNTA DE VIVIENDA MANANTIAL, representada legalmente por el señor JOSÉ LEONIDAS CORREA SARMIENTO, permiso que es otorgado para desarrollar y/o anunciar la actividad de enajenación de inmuebles ubicados en el predio distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20488337 (MATRIZ) y del cual se desprenden las unidades privadas que nacen como consecuencia de la Constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal, contenido en la Escritura Pública N° 460 de fecha 23 de marzo de 2015.

SEGUNDO.- La Dirección de Urbanismo de la Alcaldía Municipal de Chía certifica que el señor JOSÉ LEONIDAS CORREA SARMIENTO, **SE ENCUENTRA REGISTRADO COMO PERSONA JURÍDICA DEDICADA A LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESDE EL DÍA 16 DE FEBRERO DE 2015**, de acuerdo a la Ley 9 de 1989, artículo 62, certificación expedida con fecha 10 de marzo de 2015.

TERCERO.- Según Resolución 3608 de fecha 30 de noviembre de 2015 expedida por la Dirección de Urbanismo de la Alcaldía Municipal de Chía, se le concede a la JUNTA DE VIVIENDA MANANTIAL, cuya personería jurídica fue otorgada mediante Resolución 031 de 2005 expedida por el Instituto Departamental de Acción Comunal y Participación Ciudadana de la gobernación de Cundinamarca representada legalmente por el señor JOSÉ LEONIDAS CORREA SARMIENTO, **PERMISO DE ESCRITURACIÓN PARA EL DESARROLLO DEL PROGRAMA DE AUTOGESTIÓN**, para el predio identificado con número catastral 000000043728000 que corresponde al predio con matrícula inmobiliaria 50N-20488337 (MATRIZ).

Atentamente,


PEDRO LEON CABARCAS
NOTARIO SEGUNDO DEL CÍRCULO DE CHÍA - CUNDINAMARCA


Página 1 de 1



Por lo anteriormente expuesto a la asamblea de la JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA BARRIO EL MANANTIAL identificada con NIT N° 900.028.288-0, se pone en consideración y se somete a votación obteniendo la AUTORIZACION por unanimidad de la ASAMBLEA de las 19 representantes de las familias afiliadas, con este resultado se AUTORIZA expresamente al Representante Legal al señor LEONIDAS CORREA SARMIENTO, para firma de contratos superiores de 10 a 100 salarios mínimos mensuales legales vigentes, desafiliar, recibir y constituir convenios, uniones temporales, enajenar, escriturar los inmuebles a los beneficiarios y compradores, recibir los predios de las desafiliaciones y retiros voluntarios y comprometer en obligaciones crediticias el proyecto de Vivienda de Interés social JUNTA DE VIVIENDA EL MANANTIAL.

VEREDA BOJACA - CALLE 29 No. 6 - 02 - CHIA - jvcelmanantial_chia@hotmail.com

Tel.: 310 304 26 31 - 312 466 26 08

J.V.C.

Barrio El Manantial

NIT.: 900.028.288-0

Dando cumplimiento al artículo 25 FUNCIONES DE LA ASAMBLEA. Con sus literales "F y M" con sus numerales del 1 al 6 de los estatutos de la JUNTA DE VIVIENDA EL MANANTIAL.

Se faculta y ORDENA al señor José Leonidas Correa en su calidad de Representante Legal de la Junta de Vivienda EL MANANTIAL Desafiliar a los señores José Alirio Sánchez y Edgar Horacio Pardo por el incumplimiento con las cuotas de vivienda y lo aprobado por la asamblea general; y se AUTORIZA a liquidar sus aportes. NO SE AUTORIZA A CONCILIAR.

Esta acta se confirma facultando el representante legal por lo anteriormente expuesto y se firma a los 17 días del mes de Agosto del año 2014

JOSE LEONIDAS CORREA
Representante Legal

Maria del Socorro Arajú
MARIA DEL SOCORRO ARAUJO
C.C. 36825252

Rosa Marlen Cuervo
ROSA MARLEN CUERVO
C.C. 20470740

Pedro Díaz Rueda
PEDRO DIAZ RUEDA
C.C. 14142689

Jhon Camargo
C.C. 656573

Diana Paola Montaña
DIANA PAOLA MONTAÑA

Rosa Elvira Pantoja
ROSA ELVIRA PANTOJA
Secretaria

Nelcy Beatriz Correa
NELCY BEATRIZ CORREA
C.C. 351473791chic

Edwin C. Diaz H.
EDWIN DIAZ
C.C. 41200699

Maria Ligia Galvis
MARIA LIGIA GALVIS
C.C.

Adriana Lozada G.
ADRIANA LOZADA
C.C. 39653925

Rosa Julia Moreno
ROSA JULIA MORENO

5. Lo procedente era iniciar una acción de nulidad relativa, alegando la presunta falta de capacidad del representante legal, ello por ausencia de facultades.
6. La jurisprudencia ha enseñado que la inoponibilidad la pueden ejercer únicamente los terceros, o, dicho de otra forma, no es factible que la inicie un contrayente o sujeto del acto procesal demandado.
7. Existe prescripción en la nulidad relativa.

En síntesis, no hay legitimación en la causa por activa para la pretensión subsidiaria de inoponibilidad, pues la asociación de vivienda no es un tercero, sino un sujeto contractual en las escrituras demandadas, por tanto, no hay lugar a mantener la decisión.

En gracia de discusión, el representante legal LEONIDAS SARMIENTO si tenía plenas facultades, pues su autorización le permitía gestionar negocios superiores a 100 SMLMV, según los estatutos y las autorizaciones, en todo caso pasaron mas de 4 años y por tanto de no existir autorización tal nulidad relativa se subsanó con el tiempo.

En ese orden de ideas ruego al Tribunal se sirva evaluar las pruebas recaudas, sin perjuicio de evaluar el caso en pleno derecho, pues la inoponibilidad solo la puede alegar un tercero, en efecto la parte resolutive no es clara, pues no se dice respecto de quien es oponible o cuales son sus efectos jurídicos, pues se deja entrever que la asociación de vivienda demandó su propio acto y ganó, lo que es un contrasentido, es más, ni la oficina de instrumentos públicos sabrá que anotación generar.

-CUARTO: DECLARAR de manera subsidiaria la inoponibilidad de la escritura de 1630 el 14 de Julio 2016 a la Junta de Vivienda Comunitaria Barrio El Manantial, al exceder su otrora representante legal las facultades estatutarias para disponer del bien raíz o bienes raíces que se relacionan en la misma, como de propiedad de la actora, efectos que se extienden a las Escrituras 2102 0581 0994 y 1496 de fechas 10 de septiembre 2016 la primera, 28 de marzo, 19 de mayo de 2017 la segunda y la tercera y 19 de junio de 2019 la última, respectivamente todas de la notaría segunda de Chía, debiéndose tomar nota de ello en la oficina de registro de registro respectiva oficiase por secretaria para que se tomen nota de ello.

Con respeto, me suscribo.



FABIAN DAVID PACHON REYES
C.C. 1.072.644.066
T.P. 295.406 C.S.J.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

RESOLUCIÓN NÚMERO 111-29

16 ABR 2015

"POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDE EL PERMISO DE CAPTACION DE RECURSOS JUNTA DE VIVIENDA EL MANANTIAL PARA EL PROYECTO DENOMINADO EL MANANTIAL."

EL DIRECTOR DE URBANISMO DEL MUNICIPIO DE CHIA,
En uso de sus atribuciones legales, y

CONSIDERANDO:

- Que el Decreto 2391 de 1989, reglamentó el Artículo 62 de la Ley 9 de 1989 y el Artículo 3 del Decreto 78 de 1987, relacionados con las actividades de las Organizaciones Populares de Vivienda, las modalidades de los sistemas que éstas emplean y las principales características de las mismas
- Que mediante la Resolución Numero 044 de 1990 expedida por la Superintendencia de Sociedades, reglamentó el permiso de captación de recursos por parte de las Organizaciones Populares de Vivienda.
- Que la Resolución 044 de 1990 de la Superintendencia de Sociedades en su Artículo Tercero expresa que la competencia para el otorgamiento del permiso de captación es facultad de el Distrito Especial de Bogotá o de los respectivos municipios en cumplimiento del Decreto 078 de 1987.
- Que mediante el Acuerdo Municipal 029 de 2012 se otorga la competencia a la Dirección de Urbanismo la función de registro, vigilancia y control de las personas naturales y jurídicas dedicadas a la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.
- Que la Organización Popular de Vivienda denominada **JUNTA DE VIVIENDA EL MANANTIAL**, identificada con el NIT N°. 900.028.288-0, representada legalmente por el señor JOSE LEONIDAS CORREA SARMIENTO identificado con cedula de ciudadanía No. 80.398.813 de Chia, presento los documentos para la obtención del permiso de captación de recursos mediante el radicado No. 20159999903490.
- Que la **JUNTA DE VIVIENDA EL MANANTIAL**, se encuentra registrada con el Numero 068 de 2015 como persona jurídica dedicada a la actividad de enajenación y construcción de bienes inmuebles destinados a vivienda señaladas en la Ley 9 de 1989, el Decreto 2391 de 1989, el Decreto 078 de 1987, y el Acuerdo Municipal 029 de 2012
- Que el día 16 de Febrero de 2015 con Radicado No. 20159999903490, el señor JOSE LEONIDAS CORREA SARMIENTO, en calidad de representante legal allego: copia de la póliza de manejo, flujo de caja proyectado, presupuesto detallado, lista con número de participantes, Copia de Resolución 3768 del 04 de Diciembre de 2014 "Por medio de la cual se concede una nueva licencia a la licencia de urbanismo y licencia de construcción en la modalidad de obra nueva

No. 339/10, otorgada para el proyecto de junta de vivienda comunitaria barrio el manantial, aprobada bajo el UN 017/10 y ON 182/10 con radicación 2008122220127 para los predios distinguidos con cedula catastral 00-00-0004-3728/3729/3730/3731/ 0537-000 e inscritos en el folio de matricula inmobiliaria 50N-20488337, uso residencial y comercial, área residencial urbana (ARU)", cronograma de ejecución del proyecto, especificaciones técnicas del proyecto plano de loteo y certificado de libertad y tradición con Folio de Matrícula 50N-20488337.

Que presentada la documentación completa y en cumplimiento del Artículo 12 del Acuerdo 019 de 2012 se expide la presente Resolución mediante la cual se resuelve la solicitud

Que en merito de lo anteriormente expuesto,

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Conceder el permiso de captación de recursos a la **JUNTA DE VIVIENDA EL MANANTIAL**, identificada con el NIT N°. 900.028.288-0, representada legalmente por el señor JOSE LEONIDAS CORREA SARMIENTO, identificado con cedula de ciudadanía No. 80.398.813 de Chía.

Parágrafo: En relación al Permiso de Captación de Recursos esté es otorgado a través de la presente Resolución respecto del proyecto urbanístico denominado **EL MANANTIAL** para así desarrollar y/o anunciar la actividad de enajenación de inmuebles ubicados en el predio distinguido con el folio de matricula inmobiliaria **50N-20488337** de la Jurisdicción del Municipio de Chía.

ARTICULO SEGUNDO: La **JUNTA DE VIVIENDA EL MANANTIAL** debe someterse a las exigencias que con posterioridad a la presente Resolución señalen las normas futuras y/o decretos reglamentarios a las normas existentes.

ARTICULO TERCERO: La **JUNTA DE VIVIENDA EL MANANTIAL**, deberá cumplir con las obligaciones contempladas en el Artículo 6 del Decreto 2391 de 1989.

ARTICULO CUARTO: Toda modificación que se introduzca al programa de vivienda, que supere más del 10% de su valor, deberá someterse a la aprobación de los afiliados reunidos en asamblea de acuerdo con sus estatutos y comunicarse a la Dirección de Urbanismo dentro del mes siguiente a la fecha de aprobación; A igual procedimiento se someterá cualquier modificación a las características físicas del lote o variación de las dependencias (áreas, habitaciones, baños, etc.), de las unidades de vivienda, dejando claramente establecido en el acta de la asamblea correspondiente, cuáles van a ser las nuevas especificaciones del programa de vivienda.

ARTICULO QUINTO: La **JUNTA DE VIVIENDA EL MANANTIAL**, creará anualmente un fondo constituido de sus ingresos por cuotas de vivienda de cada proyecto o programa de vivienda para atender exclusivamente las devoluciones que deban efectuarse, el agotamiento de dicho fondo no es causal para que las devoluciones que no alcancen cubrirse con el mismo, dejen de efectuarse dentro de los plazos fijados en los estatutos.

ARTICULO SEXTO: Notificar la presente Resolución al señor JOSE LEONIDAS CORREA SARMIENTO, identificado con cedula de ciudadanía No. 80.398.813 de Chía en su condición de Representante Legal de la JUNTA DE VIVIENDA EL MANANTIAL.

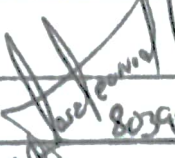
ARTICULO SEPTIMO: La presente Resolución rige a partir de su notificación.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Dada en la Dirección de Urbanismo, el día **17 ABR 2015**


Arq. LUIS FRANCISCO CUERVO ULLOA
Director de Urbanismo

Proyecto: Mónica Mariño Blanco (Abogada Contratista) 

ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	
En Chía, 17 ABR 2015	
Personalmente el suscrito Secretario notificó el contenido de la	
Providencia anterior a JOSE LEONIDAS CORREA SARMIENTO	
C.C. 80.398.813 de Chía	
Cuya impuesta firma	
	
Notificado 80398813 C.A.M	
El Secretario MÓNICA MARIÑO BLANCO C.C.	
Contra el presente acto proceden los recursos de reposición ante la Gerencia para la Fundación y Evaluación Integral y el de Apelación ante el Alcalde Municipal, los cuales deben interponerse por escrito dentro de la oportunidad de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación por correo electrónico, de conformidad con lo establecido en el artículo 111 del C. C. A.	



Alcaldía Municipal de Chía

EL SUSCRITO DIRECTOR DE URBANISMO DE LA SECRETARIA DE PLANEACION DEL MUNICIPIO DE CHIA

CERTIFICA QUE:

La **ASOCIACION DE VIVIENDA EL MANANTIAL** identificada con Nit No. 900.028.288-0, representada legalmente por el señor **JOSE LEONIDAS CORREA SARMIENTO**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 80.398.813 de Chía, **SE ENCUENTRA REGISTRADO COMO PERSONA JURIDICA DEDICADA A LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACION DE INMUEBLES DESDE EL DÍA 16 DE FEBRERO DE 2015**, de acuerdo a la **Ley 9 de 1989. Art. 62**, la cual permitió la creación de las OPV basadas en economía solidaria y cuyo fin es desarrollar "programas de vivienda para sus afiliados por sistemas de autogestión o participación comunitaria"; La **Ley 3 de 1991**. Crea el sistema municipal de vivienda de interés social y otorga a las OPV el carácter de oferentes de proyectos de vivienda, asignando para ello funciones de apoyo y acompañamiento desde los Fondos de Vivienda de Interés Social Municipales; El **Decreto 78 de 1987**. Asigna a los municipios las actividades de control y vigilancia de los programas de vivienda; El **Decreto 2391 de 1989**. Reglamenta las actividades de las OPV y el **Acuerdo 029 de 2012** "Por medio del cual se define la instancia de la administración municipal que ejercerá la inspección, vigilancia y control de las personas dedicadas a actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles y arrendamiento en el municipio de Chía y se dictan otras disposiciones."

Lo anterior se expide a solicitud de **JOSE LEONIDAS CORREA SARMIENTO**, mediante radicación No. 20159999904359, siendo los diez (10) días del mes de Marzo del dos mil quince (2015).


Arq. LUIS FRANCISCO CUERVO ULLOA
Director de Urbanismo

Por medio de Winko Mathe Blanco (Abogada Contratista) 

Alcaldía del Tránsito Juntos Por Chía

Oficina: Cda. 11 No. 11-80 Teléfono: 88 44 444 Ext. 2107-2108

Correo electrónico: urbanismo@chia-cundinamarca.gov.co Pagina Web: www.chia-cundinamarca.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

RESOLUCIÓN NÚMERO 3608 DE 30 NOV 2015

Por la cual
**SE CONCEDE UN PERMISO DE ESCRITURACIÓN A LA "JUNTA DE VIVIENDA
COMUNITARIA BARRIO EL MANANTIAL"**

COMPETENCIA

En ejercicio de las Facultades conferidas por la Ley 9 de 1989, el Decreto 78 de 1987, Decreto 2391 de 1989, Resolución 044 de 1190 de la Superintendencia de Sociedades, el Acuerdo Municipal 029 de 2012, Decreto 1077 de 2015, Decreto 17 y 18 de 2015 y demás normas concordantes.

CONSIDERANDOS

Que la **"JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA BARRIO EL MANANTIAL"**, entidad sin ánimo de lucro, con registro para adelantar planes de vivienda por el sistema de autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción; Representada Legalmente por el señor **JOSE LEONIDAS CORREA SARMIENTO**, cedula de ciudadanía numero 80.398.813 expedida en Chía, solicitó Registro de Enajenación.

Que mediante Resolución número 1091 de 16 de Marzo de 2015, la Dirección de Urbanismo de la Alcaldía concede Permiso de Captación de recursos a la **"JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA BARRIO EL MANANTIAL"**, identificada con NIT 900028288-0.

Que con radicación 20159999918313 de fecha de 30 de julio de 2015, la **"JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA BARRIO EL MANANTIAL"**, representada legalmente por el señor **JOSE LEONIDAS CORREA SARMIENTO**, identificado con cedula de ciudadanía numero 80.398.813 expedida en Chía, solicito Permiso de Escrituración donde anexo copia de la minuta de la escritura de compraventa, cuadro de avance físico de la obra programado, certificación en la que consta que las obras de acueducto y alcantarillado se encuentran en un avance del 85% del total, expedida por **MULTIOBRAS L.C. CONSTRUCTORA S.A.S.**

Que mediante radicado 2015104427643 de fecha 30 de septiembre de los corrientes, la Dirección de Urbanismo emite observaciones sobre el Permiso de escrituración referente a la minuta de escritura, igualmente se le advierte que es requisito realizar el 100% del urbanismo Art. 14 y 15 del Acuerdo 029 de 2012.

Que de acuerdo con la certificación expedida por el Grupo de Monitoreo y Control del Territorio, en visita realizada al predio ubicado, en la vereda Bajaca, sector camino el paraíso, Conjunto residencial el Manantial, identificado con cedula catastral 020000380002000/0000000437280000, se observo que se encuentra terminada las redes de alcantarillado del conjunto, faltando 4 unidades de vivienda por ser instalados medidores de agua, así mismo dichas unidades están por en culminar obra, igualmente se presento la licencia de construcción UN-017/10 ON-182/10 con radicado 200812222127.

Que mediante radicado 2015104430630 de 29 de octubre de 2015, la Dirección de Urbanismo aporoto informe de visita ocular al predio ubicado en la calle 29 No. 6-02 Vereda Bajaca con numero catastral 020000380002000/0000000437280000, visita que fue

practicada el 21 de octubre, donde se observó que las viviendas en la actualidad tienen terminadas a las acometidas de energía y acueducto

Que con fundamento en la Resolución 044 de 1990 expedida por la Superintendencia de Sociedades, Decreto 2391 de 1989 y Acuerdo 029 de 2012, es pertinente conceder el permiso solicitado por la "JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA BARRIO EL MANANTIAL".

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Conceder a la "JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA BARRIO EL MANANTIAL" identificada con Nit 90028288-0, cuya personería jurídica fue otorgada por mediante la Resolución número 031 de 2005 expedida por el Instituto Departamental de Acción Comunal y Participación Ciudadana de la Gobernación de Cundinamarca, representada legalmente por el señor **JOSE LEONIDAS CORREA SARMIENTO**, cedula de ciudadanía numero 80.398.813 expedida en Chía. Permiso de Escrituración para el desarrollo del programa de autogestión, para el predio identificado con número catastral 020000380002000/0000000437280000, ubicado en la calle 29 No 6-02 Vereda Bajaca de esta jurisdicción.

ARTÍCULO SEGUNDO: Una vez inscrita la escritura pública contentiva del Reglamentó de Propiedad Horizontal ante la respectiva Oficina de Instrumentos Públicos, se debe allegar copia del certificado de Tradición y libertad del predio identificado con cedula catastral 020000380002000/0000000437280000.

ARTÍCULO TERCERO: Notifíquese esta resolución en los términos del artículo 67 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, al señor **JOSE LEONIDAS CORREA SARMIENTO**, cedula de ciudadanía numero 80.398.813 expedida en Chía Represente Legal **JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA BARRIO EL MANANTIAL**".

ARTÍCULO CUARTO: Contra el presente acto administrativo procede el Recurso de Reposición ante la Dirección de Urbanismo y de Apelación ante Consejo de Justicia de conformidad con lo dispuesto en Artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

ARTÍCULO QUINTO: La Resolución rige a partir de la fecha de su notificación.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Chía a los 24 días del mes de Noviembre de 2015.


LUIS FRANCISCO CUERVO ULLOA
Director Urbanismo

Proyecto: Sandra Milena Pedraza Sánchez (Abogada Contratista)



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

RESOLUCIÓN NÚMERO 3608 DE 30 NOV 2015

Por la cual
**SE CONCEDE UN PERMISO DE ESCRITURACIÓN A LA "JUNTA DE VIVIENDA
COMUNITARIA BARRIO EL MANANTIAL"**

COMPETENCIA

En ejercicio de las Facultades conferidas por la Ley 9 de 1989, el Decreto 78 de 1987, Decreto 2391 de 1989, Resolución 044 de 1190 de la Superintendencia de Sociedades, el Acuerdo Municipal 029 de 2012, Decreto 1077 de 2015, Decreto 17 y 18 de 2015 y demás normas concordantes.

CONSIDERANDOS

Que la **"JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA BARRIO EL MANANTIAL"**, entidad sin ánimo de lucro, con registro para adelantar planes de vivienda por el sistema de autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción; Representada Legalmente por el señor **JOSE LEONIDAS CORREA SARMIENTO**, cedula de ciudadanía numero 80.398.813 expedida en Chía, solicitó Registro de Enajenación.

Que mediante Resolución número 1091 de 16 de Marzo de 2015, la Dirección de Urbanismo de la Alcaldía concede Permiso de Captación de recursos a la **"JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA BARRIO EL MANANTIAL"**, identificada con NIT 900028288-0.

Que con radicación 20159999918313 de fecha de 30 de julio de 2015, la **"JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA BARRIO EL MANANTIAL"**, representada legalmente por el señor **JOSE LEONIDAS CORREA SARMIENTO**, identificado con cedula de ciudadanía numero 80.398.813 expedida en Chía, solicito Permiso de Escrituración donde anexo copia de la minuta de la escritura de compraventa, cuadro de avance físico de la obra programado, certificación en la que consta que las obras de acueducto y alcantarillado se encuentran en un avance del 85% del total, expedida por **MULTIOBRAS L.C. CONSTRUCTORA S.A.S.**

Que mediante radicado 2015104427643 de fecha 30 de septiembre de los corrientes, la Dirección de Urbanismo emite observaciones sobre el Permiso de escrituración referente a la minuta de escritura, igualmente se le advierte que es requisito realizar el 100% del urbanismo Art. 14 y 15 del Acuerdo 029 de 2012.

Que de acuerdo con la certificación expedida por el Grupo de Monitoreo y Control del Territorio, en visita realizada al predio ubicado, en la vereda Bajaca, sector camino el paraíso, Conjunto residencial el Manantial, identificado con cedula catastral 020000380002000/0000000437280000, se observo que se encuentra terminada las redes de alcantarillado del conjunto, faltando 4 unidades de vivienda por ser instalados medidores de agua, así mismo dichas unidades están por en culminar obra, igualmente se presento la licencia de construcción UN-017/10 ON-182/10 con radicado 200812222127.

Que mediante radicado 2015104430630 de 29 de octubre de 2015, la Dirección de Urbanismo aporoto informe de visita ocular al predio ubicado en la calle 29 No. 6-02 Vereda Bajaca con numero catastral 020000380002000/0000000437280000, visita que fue

practicada el 21 de octubre, donde se observó que las viviendas en la actualidad tienen terminadas a las acometidas de energía y acueducto

Que con fundamento en la Resolución 044 de 1990 expedida por la Superintendencia de Sociedades, Decreto 2391 de 1989 y Acuerdo 029 de 2012, es pertinente conceder el permiso solicitado por la "JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA BARRIO EL MANANTIAL".

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Conceder a la "JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA BARRIO EL MANANTIAL" identificada con Nit 90028288-0, cuya personería jurídica fue otorgada por mediante la Resolución número 031 de 2005 expedida por el Instituto Departamental de Acción Comunal y Participación Ciudadana de la Gobernación de Cundinamarca, representada legalmente por el señor **JOSE LEONIDAS CORREA SARMIENTO**, cedula de ciudadanía numero 80.398.813 expedida en Chía. Permiso de Escrituración para el desarrollo del programa de autogestión, para el predio identificado con número catastral 020000380002000/0000000437280000, ubicado en la calle 29 No 6-02 Vereda Bajaca de esta jurisdicción.

ARTÍCULO SEGUNDO: Una vez inscrita la escritura pública contentiva del Reglamentó de Propiedad Horizontal ante la respectiva Oficina de Instrumentos Públicos, se debe allegar copia del certificado de Tradición y libertad del predio identificado con cedula catastral 020000380002000/0000000437280000.

ARTÍCULO TERCERO: Notifíquese esta resolución en los términos del artículo 67 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, al señor **JOSE LEONIDAS CORREA SARMIENTO**, cedula de ciudadanía numero 80.398.813 expedida en Chía Represente Legal **JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA BARRIO EL MANANTIAL**".

ARTÍCULO CUARTO: Contra el presente acto administrativo procede el Recurso de Reposición ante la Dirección de Urbanismo y de Apelación ante Consejo de Justicia de conformidad con lo dispuesto en Artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

ARTÍCULO QUINTO: La Resolución rige a partir de la fecha de su notificación.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Chía a los 24 días del mes de Noviembre de 2015.


LUIS FRANCISCO CUERVO ULLOA
Director Urbanismo

Proyecto: Sandra Milena Pedraza Sánchez (Abogada Contratista)

Sustentación recurso 258993103001202100548

Secretaría Sala Civil Familia Tribunal Superior - Cundinamarca

<seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 12/04/2024 12:21

Para: Daniel Augusto Mora Mora <dmoram@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: unaprol@gmail.com <unaprol@gmail.com>; Laura Melisa Barragan Burgos <lbarragb@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 5 archivos adjuntos (3 MB)

PERMISO DE WSCRITURACION (1).pdf; PERMISO DE WSCRITURACION.pdf; CERTIFICACION DE ACTIVIDAD.pdf; RESOLUCION CAPTACION DE RECURSOS.pdf; RECURSO LEONIDAS.pdf;

Buenos días, tenga excelente día. ACUSO DE RECIBIDO

La Secretaría de la Sala Civil Familia de Distrito Judicial de Cundinamarca, le informa que **su mensaje de datos ha sido recibido**, sin previa verificación de su contenido ni archivos adjuntos, se revisará para darle el trámite que corresponda.

Recuerde que el horario de atención y recepción de correspondencia virtual y presencial es de 8:00 a.m. a 1:00 pm y de 2:00 p.m. a 5:00 p.m., cualquier documento remitido fuera de este último término se entenderá recepcionado en el día siguiente hábil.

Se remite, para su trámite y gestión.

Cordialmente,

Secretaría

Sala Civil Familia

Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca

De: Unidad Nacional de Protección Laboral <unaprol@gmail.com>

Enviado: viernes, 12 de abril de 2024 12:16 p. m.

Para: Secretaría Sala Civil Familia Tribunal Superior - Cundinamarca <seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co>; lrrb_77@hotmail.com <lrrb_77@hotmail.com>; Ninon Lucinda Oviedo Ferreira <noviedo@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: sustentación recurso 258993103001202100548

PROCESO: INEXISTENCIA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

RADICADO: 258993103001202100548

DEMANDANTE: JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA BARRIO EL MANANTIAL.

DEMANDADOS: JOSÉ LEÓNIDAS CORREA SARMIENTO, GRACIELA TORRES LÓPEZ, LUIS RAÚL MENDOZA MONTAÑA, ADRIANA MILENA VELÁSQUEZ ROJAS, GERALD

INVERSIONES Y CIA. S. EN C., ROBINSON GORDILLO GALEANO, REPRESENTACIONES INMOBILIARIAS LA ESPERANZA S.A.S., DEYANIRA CALDERÓN VARGAS, ADRIANA MARÍA VEGA ALONSO, MÓNICA MARÍA CIFUENTES MUÑOZ y ARACELY ROBLES DE RUIZ.

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.