

Honorable Magistrado  
**ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ**  
**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA SALA CIVIL-FAMILIA**  
**E. S. D.**

---

**REFERENCIA PROCESO:** VERBAL DE MAYOR CUANTÍA  
**RADICADO:** 25899-31-003-001-2021-00548-01  
**DEMANDANTE:** JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA BARRIO EL MANANTIAL  
**DEMANDADOS:** ARACELY ROBLES DE RUÍZ Y OTROS.  
**ASUNTO:** SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN

**OSCAR ANDRES VECINO RAMOS**, mayor de edad, identificado con la cédula de Ciudadanía No. 1.072.651.206 de Chía - Cundinamarca, Abogado Titulado con la Tarjeta Profesional No. 277.639, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado de la parte demandada, señora **ARACELY ROBLES DE RUÍZ**, identificada con la cédula de ciudadanía número 23.777.646 expedida en Moniquirá (Boyacá),; concurro a su Despacho de la manera más atenta y respetuosa de conformidad con lo establecido en el auto del 02 de abril de 2024 notificado por estado del 03 de ese mismo mes y año para sustentar el recurso de apelación formulado ante el JUZGADO PRIMERO CIVIL DE CIRCUITO DE ZIQAQUIRÁ dentro del proceso de la referencia, teniendo en cuenta lo siguiente:

#### I. TERMINO DE LA SUSTENTACION:

Que mediante estado del 03 de abril de 2024 el TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA SALA CIVIL-FAMILIA notificó el auto del 02 de abril del mismo año, mediante el cual admitió el recurso de alzada formulado por el suscrito en contra de la sentencia de primera instancia proferida el 14 de febrero de 2024 por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DE CIRCUITO DE ZIQAQUIRÁ.

Aunado lo anterior y teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 12 de la ley 2213 de 2022 el termino para sustentar el recurso vence el 10 de abril del año en curso, encontrándonos de esta manera dentro del término correspondiente.

Así las cosas, procedo a sustentar el recurso teniendo en cuenta las siguientes:

#### II. CONSIDERACIONES:

Al respecto sea lo primero precisar que dentro del proceso de la referencia y en sede de primera instancia la parte demandante pretendía de manera confusa y ambigua a través de un listado de peticiones que enlistaré a continuación:

- Se declarara la **Inexistencia** de los contratos de compraventa que constan en las escrituras públicas 1630 del 14 de julio del 2016, 2102 del 10 de septiembre de 2016, 0581 del 28 de marzo de 2017, 0994 del 19 de mayo de 2017 y 1496 del 19 de junio de 2019, otorgadas en la Notaría Segunda de Chía según lo señalado en la pretensión **2.1** del escrito contentivo de la demanda.

En ese mismo ítem la parte demandante enumeró un listado de pretensión (2.1.1 a 2.1.6) que se podrían entender como accesorias a la 2.1 y de las cuales en su momento el suscrito reclamo al sentenciador de primera instancia en la contestación de la demanda la falta de técnica jurídica en su proposición y despropósito jurídicos de los pedimentos, respecto de los cuales se precisa el *a quo* no hizo mención alguna en su decisión.

- Subsidiariamente la parte demandante solicitó en la pretensión 2.2 en caso de no prosperar la pretensión 2.1., que se declara la nulidad absoluta por objeto ilícito de los contratos de compraventa que constan en las escrituras públicas 1630 del 14 de julio del 2016, 2102 del 10 de septiembre de 2016, 0581 del 28 de marzo de 2017, 0994 del 19 de mayo de 2017 y 1496 del 19 de junio de 2019, otorgadas en la Notaría Segunda de Chía, incurriendo en todo caso la parte nuevamente en disparidades jurídicas en las pretensiones accesorias de la subsidiaria a la principal (2.2.1. 2.2.3), al solicitar de la declaratoria de circunstancias probadas por la misma parte demandante entre otras y de las cuales se precisó en la contestación de la demanda y que por el objeto del escrito de la referencia no viene al caso ahondar.
- Así mismo, la parte demandante solicitó subsidiariamente en caso de no prosperar las pretensiones 2.1 y 2.2 se declarara que los contratos de compraventa que constan en las escrituras públicas 1630 del 14 de julio del 2016, 2102 del 10 de septiembre de 2016, 0581 del 28 de marzo de 2017, 0994 del 19 de mayo de 2017 y 1496 del 19 de junio de 2019, otorgadas en la Notaría Segunda de Chía son **inoponibles** frente a la JUNTA y al CONJUNTO, según lo señaló en la pretensión **2.3** a lo cual agregó 3 pretensiones accesorias 2.3.1 a 2.3.3 y en la solicitaba que se declara que el señor JOSÉ LEÓNIDAS CORREA SARMIENTO no contaba con las facultades legales o estatutarias para celebrar el negocio jurídico que consta en la escritura pública 1630 del 14 de julio del 2016 otorgada en la Notaría Segunda de Chía y no contaba con poder especial otorgado por los órganos de administración de la JUNTA y que se declarara que los contratos que constan en las escrituras públicas 1630 del 14 de julio del 2016, 2102 del 10 de septiembre de 2016, 0581 del 28 de marzo de 2017, 0994 del 19 de mayo de 2017 y 1496 del 19 de junio de 2019, otorgadas en la Notaría Segunda de Chía, no contaban con la capacidad jurídica para obligar a la JUNTA a la realización de acto de tradición o subdivisión alguno.

Sobre el particular, cabe precisar que al haber sido esta la pretensión que prosperó en sede primera instancia me referiré de manera concreta y más detallada más adelante, previo a realizar la siguiente acotación.

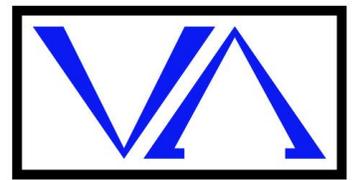
Así las cosas y en aras de la precisión de los argumentos en la sustanciación que nos ocupa, no me referiré a las pretensiones 2.4 a 2.8 y sus accesorias en la medida que estas no fueron estudiadas y discutidas dentro del proceso y sentencia recurrida.

En ese orden, a continuación presento la puramente:

### III. SUSTENTACION:

Lo primero a tener en cuenta, es recordar que dentro del fallo de primera instancia el Juez Primero Civil del Circuito de Zipaquirá resolvió lo siguiente:

*- "PRIMERO: DECLARAR oficiosamente fundada la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva de los demandados, Luis Raúl Mendoza montaña y Adriana Milena Velázquez rojas respecto de la pretensión principal de inexistencia de contrato, quienes actuaron como representantes legales de Gerard inversiones y compañías social en comandita en la escritura 1630 aquí relacionada, así como por activa respecto de los contratos en que no fue parte de la actora para la misma pretensión e infundada, la misma excepción respecto de la pretensión de nulidad absoluta por objeto ilícito, como también infundada, la de prescripción inadecuadamente relacionada con la de caducidad relativa a las pretensiones declarativas estudiadas, según las razones expuestas.*



VECINO & ABOGADOS

*-SEGUNDO: DECLARAR fundada la excepción de inexistencia de nulidad absoluta por objeto, ilícito respecto a los contratos contenidos en las Escrituras, 1600, 31020, 0581, 0994 y 1496, todas de la Notaría 2a de Chía según quedó referido en el numeral anterior, por las razones también expuestas.*

*-TERCERO: DESESTIMAR en consecuencia la demanda principal de INEXISTENCIA y subsidiaria de NULIDAD ABSOLUTA sobre los contratos referidos, al concurrir los presupuestos de existencia del acto y de validez de los mismos en cuanto a su objeto prestacional.*

*-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 ofíciase por secretaria para que se tomen nota de ello”.*

De lo anterior, lo primero que se aprecia en la sentencia recurrida es la falta de claridad en la misma, ante lo cual y en su momento fue solicitado al sentenciador de primera instancia tomara las medidas correspondiente para aclarar a la audiencia el alcance de sus decisión, en la medida que la pretensión que fue de recibo por su Despacho, es decir la 2.3 *inoponibilidad* de los contratos contemplaba tres pretensiones accesorias de las cuales el sentenciador guardó silencio, dejando a la deriva y libre interpretación el alcance jurídico correspondiente.

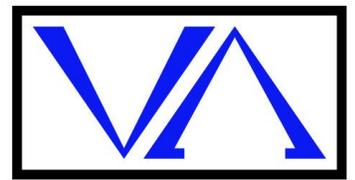
Sin perjuicio de lo anterior y a pesar de no haber recibido la aclaración solicitada fue formulado el recurso de alzada en miras de obtener una sentencia ajustada en Derecho donde el sentenciador de segunda instancia revoque la disparidad jurídica desarrollada en primera instancia.

Así las cosas, se destaca dentro de los yerros imputables al *a quo* en su decisión, el haber accedido a la pretensión subsidiaria de declarar la *inoponibilidad* de los contratos alegados en la medida que negó la pretensión principal de inexistencia de los contratos y subsidiaria de nulidad absoluta, sustentando en el hecho que el representante legal de la época excedió sus facultades para disponer del bien raíz, de acuerdo con sus facultades.

Lo primero a tener en cuenta es que el sentenciador no sustentó las razones de hecho y de derecho por medio de la cual consideró que el representante legal excedió en sus facultades, lo cual en ultimas desencadenaría en una falta de capacidad y por ende una nulidad relativa por esa misma razón, la cual fue subsanada por el paso del tiempo en los términos del artículo 1750 del Código Civil.

Adicionalmente, precisa el sentenciador la *inoponibilidad* de los contratos demandados sin advertir los yerros en su realización respecto a los requisitos de publicidad del negocio jurídico que se estima no tiene efectos contra terceros.

En ese orden, se muestra una confusa interpretación y sustentación del fallo, en la medida que el sentenciador de primera instancia, declaró los efectos jurídicos de la *inoponibilidad* sujetos a los elementos de una nulidad relativa lo cual choca con los principios de la lógica, legalidad y congruencia que deben regir sus decisiones.



VECINO & ABOGADOS

De igual manera la sentencia reclamada raya con los principios del Derecho al ser escueta e imprecisa puesto que no se indicó que ocurriría con las pretensiones accesorias alegadas por la parte demandante, minando de inseguridad jurídica al sistema, pues si bien se dijo los contratos son inoponibles, no se dijo que ocurrirá con los terceros compradores de buena fe, en especial la representada por el suscrito cuyo derecho a la propiedad se ve gravemente afectado.

Sumado a lo anterior, dentro del sustento de la decisión brilló por su ausencia la mención directa y concreta de cada una de las excepciones de mérito formuladas por el suscrito en la contestación de la demanda a saber; INEXISTENCIA DE CAUSA PETENDI POR PASIVA, TEMERIDAD Y MALA FE, INEXISTENCIA DE NULIDAD POR OBJETO ILÍCITO, Oponibilidad de los contratos a terceros, Ilegitimidad para demandar la pretensión subsidiaria de simulación e, INEXISTENCIA DEL ANIMO SIMULATORIO, quedando en un limbo argumentativo y jurídico si el sentenciador de primera instancia contempló al momento de tomar la decisión las oposiciones a la demanda.

De acuerdo con lo hasta aquí establecido y expuesto, reitero a este Honorable Tribunal, revocar la sentencia de primera instancia emitida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá en la medida que su decisión se encuentra desajustada a Derecho, puesto que hizo un uso incorrecto e interpretativo de los argumentos de hecho y de derecho según se expuso.

#### IV. NOTIFICACIONES

Para los efectos pertinentes recibo notificaciones en la secretaria de su Despacho y en la dirección de correo electrónico [vecinoramos@hotmail.com](mailto:vecinoramos@hotmail.com)

**Atentamente,**

  
OSCAR ANDRÉS VECINO RAMOS  
C.C. 1072651206 DE CHÍA - CUNDINAMARCA  
T.P. 277.639. del C.S. de la J.

Rv: SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN 25899-31-003-001-2021-00548-01

Secretaría Sala Civil Familia Tribunal Superior - Cundinamarca

<seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 08/04/2024 17:26

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

CC: Deisy Lorena Pulido Chiguasuque <dpulidoc@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Laura Melisa Barragan Burgos

<lbarragb@cendoj.ramajudicial.gov.co>; oscar vecino <vecinoramos@hotmail.com>

📎 1 archivos adjuntos (488 KB)

SUSTENTACION RECURSO APELACION.pdf;

Acuso recibido

Se remite para su trámite.

---

**De:** oscar vecino <vecinoramos@hotmail.com>

**Enviado:** lunes, 8 de abril de 2024 4:04 p. m.

**Para:** Secretaría Sala Civil Familia Tribunal Superior - Cundinamarca <seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN 25899-31-003-001-2021-00548-01

No suele recibir correos electrónicos de vecinoramos@hotmail.com. [Por qué esto es importante](#)

**Honorable Magistrado**

**ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ**

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA SALA CIVIL-FAMILIA**

**E.**

**S.**

**D.**

---

**REFERENCIA PROCESO:** VERBAL DE MAYOR CUANTÍA

**RADICADO:** 25899-31-003-001-2021-00548-01

**DEMANDANTE:** JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA BARRIO EL MANANTIAL

**DEMANDADOS:** ARACELY ROBLES DE RUÍZ Y OTROS.

**ASUNTO:** SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN

**OSCAR ANDRES VECINO RAMOS**, mayor de edad, identificado con la cédula de Ciudadanía No. 1.072.651.206 de Chía - Cundinamarca, Abogado Titulado con la Tarjeta Profesional No. 277.639, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado de la parte demandada, señora **ARACELY ROBLES DE RUÍZ**, identificada con la cédula de ciudadanía número 23.777.646 expedida en Moniquirá (Boyacá),; concurro a su Despacho de la manera más atenta y respetuosa de conformidad con lo establecido en el auto del 02 de abril de 2024 notificado por estado del 03 de ese mismo mes y año para sustentar el recurso de apelación formulado ante el JUZGADO PRIMERO CIVIL DE CIRCUITO DE ZIPAQUIRÁ dentro del proceso de la referencia, teniendo en cuenta el documento PDF adjunto:

## **NOTIFICACIONES**

Para los efectos pertinentes recibo notificaciones en la secretaria de su Despacho y en la dirección de correo electrónico [vecinoramos@hotmail.com](mailto:vecinoramos@hotmail.com)

**OSCAR ANDRES VECINO RAMOS**  
**ABOGADO**