

Señores:

TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA
SECRETARÍA SALA CIVIL – FAMILIA
M.P. ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ

CLASE DE PROCESO: PROCESO VERBAL
REFERENCIA: 258993103001-20210054801
DEMANDANTE: JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA BARRIO EL
MANANTIAL
DEMANDADOS: JOSÉ LEÓNIDAS CORREA SARMIENTO Y OTROS
ASUNTO: **DESCORRE TRASLADO DEL RECURSO APELACIÓN**

CÉSAR JULIÁN PATIÑO SANABRIA, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.049.628.992 expedida en Tunja, abogado en ejercicio, titular de la tarjeta profesional No. 247.706 del C. S. de la J., actuando en calidad de apoderado especial de la parte accionante, la **JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA BARRIO EL MANANTIAL**, por este medio, **DESCORRO TRASLADO DEL RECURSO DE APELACIÓN** presentado por la demandada **ARACELY ROBLES DE RUÍZ**, en los siguientes términos:

1. REPAROS FORMULADOS POR EL RECURRENTE

En la formulación del recurso de apelación, presentado durante la audiencia del 14 de febrero de 2024 por el apoderado de la demandada, **ARACELY ROBLES**, se planteó como reparo general contra la sentencia de primera instancia que el entonces representante legal, José Leónidas Correa, contaba efectivamente con las facultades necesarias para realizar el negocio jurídico protocolizado en la Escritura Pública 1630 de 2016. Además, argumentó que, en todo caso, cualquier irregularidad respecto a dichas facultades debería conducir a una nulidad relativa y no a la inoponibilidad del negocio jurídico.

En ese orden de ideas, a continuación, se procede señalar las razones por las cuales **NO** le asiste la razón al recurrente y, porqué sentencia de primera instancia fue congruente, clara, precisa y debidamente motivada, por lo que sus efectos deben quedar incólumes.

2. ANÁLISIS DE LOS REPAROS DEL RECURSO DE APELACIÓN

La sentencia de primera instancia, proferida durante la audiencia del 14 de febrero de 2024 y registrada en el expediente digital “108 373 CGP-20240214_103257-Grabación de la reunión.mp4” fue debidamente motivada, particularmente en lo

concerniente a los argumentos que fundamentaron la declaratoria de inoponibilidad de los contratos objeto de la demanda, como se evidencia a partir de la 01 hora y 05 minutos de la grabación.

El *A quo* sustentó su decisión en el artículo 640 del Código Civil, según el cual, los actos del representante legal que exceden los límites del ministerio que se le ha confiado solo obligan personalmente al representante¹. Específicamente, se encontró probado que Leónidas Correa, entonces representante legal de la Junta de Vivienda Comunitaria Barrio El Manantial, no poseía las facultades estatutarias ni la autorización de la Asamblea para enajenar los inmuebles a entidades distintas a los afiliados de la Junta y, mucho menos por un valor que excediera los límites establecidos. Además, también encontró probado que el móvil de la negociación fue de índole personal -en beneficio propio- y en defraudación de la Junta, razón por la cual, el único responsable de cumplir con las obligaciones estipuladas en la escritura pública 1630 de 2016 es el señor José Leónidas Correa.

Efectivamente, conforme a los Estatutos de la Junta Comunitaria El Manantial (documento 006 del expediente digital) la finalidad de esta organización comunitaria es la autogestión de soluciones de vivienda para las familias afiliadas.² Por ello, el artículo 8°, literal a) de los Estatutos, prohíbe expresamente “*vender soluciones habitacionales a personas no afiliadas sin previo permiso de la Junta [...]*”. Además, el artículo 33 de los mismos estatutos únicamente autoriza al representante legal para “*suscribir actos y contratos hasta por \$200.000 sin autorización de la Asamblea General*”. Complementariamente, el Acta de Asamblea General No. 2 del 17 de agosto de 2017 otorgó una autorización específica al entonces representante legal “[...] *para firma de contratos superiores de 10 a 100 salarios mínimos mensuales legales vigentes [...]*. De acuerdo con las referidas pruebas documentales, es claro que José Leónidas Correa, en su calidad de entonces representante legal de la Junta Comunitaria El Manantial, nunca recibió autorización para enajenar soluciones habitacionales a personas no afiliadas a la Junta, y mucho menos para suscribir contratos que superaran los 100 salarios mínimos mensuales legales vigentes, que para el año 2016 ascendían a la suma de \$ 68.945.400.

Respecto del móvil personal que dio lugar a la negociación protocolizada en la escritura pública 1630 de 2016, el *A quo* pudo verificar que previo a la suscripción de dicha escritura, el 22 de julio de 2016, el señor Leónidas Correa, actuando a nombre propio, y la señora Adriana Milena Velásquez Rojas, celebraron un contrato de promesa de permuta. Mediante dicho contrato, José Leónidas se comprometió a transferir la propiedad de los apartamentos, locales comerciales y parqueaderos

¹ “ARTICULO 640. <ACTUACION DEL REPRESENTANTE LEGAL>. Los actos del representante de la corporación, en cuanto no excedan de los límites del ministerio que se le ha confiado, son actos de la corporación; en cuanto excedan de estos límites sólo obligan personalmente al representante.”

² Estatutos de la Junta, artículo 6 Objetivos: “a) *auto gestionar las soluciones de vivienda para cada una de las familias afiliadas*”.

proyectados en una parte del lote Waikiki —propiedad de la Junta—³ a cambio de un apartamento ubicado en Tenjo y un lote rural en Fusagasugá. Esta promesa se cumplió a través de la escritura pública 1630 de 2016, en la que el entonces representante legal, sin autorización de la Junta, mediante compraventa se obligó a transferir dichos bienes a la sociedad Gerald Inversiones y Cía. S. en C., de la cual la señora Adriana Velásquez y su cónyuge Luis Raúl Mendoza eran socios gestores, por un valor declarado de \$349.108.000. El pago, sin embargo, nunca ingresó al patrimonio de la Junta, sino al personal del señor José Leónidas Correa.

Adicionalmente, el *A quo* verificó que mediante las escrituras públicas 1627 y 1628 de 2016, los bienes a cambio —el apartamento en Tenjo y el lote rural en Fusagasugá— fueron transferidos a favor de la cónyuge de Leónidas Correa, la señora Graciela Torres.

Así las cosas, y demostrado que el señor Leónidas Correa actuó fuera de sus facultades de representante legal y en beneficio propio en el negocio jurídico protocolizado en la escritura pública 1630 de 2016, el *A quo* fue contundente al señalar que, además de lo preceptuado en el artículo 640 del Código Civil, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha sido consistente en establecer que la consecuencia de actuar fuera de las competencias legales del representante legal no es la nulidad del negocio jurídico, sino la inoponibilidad respecto a la persona jurídica. Por tanto, quien queda obligado personalmente es el representante que actuó fuera de sus facultades, en este caso, el señor José Leónidas Correa.

Desde luego, la posición del *A quo* es acertada, la doctrina de la inoponibilidad ha sido reiterada en varias oportunidades por la Corte Suprema de Justicia, entre otras, en las sentencias del 6 de octubre de 1952, 24 de junio de 1954, 21 de noviembre de 1962 y 13 de diciembre de 1968:

“Las personas jurídicas desarrollan su capacidad de obrar por medio de sus órganos o representantes, quienes ante la falta de voluntad natural del ente colectivo, actúan en las relaciones jurídicas comprometiéndola dentro de los límites trazados por la ley, los estatutos y la finalidad de la persona jurídica. Cuando tales órganos o representantes rebasan esos hitos, las relaciones que de este modo nacen no vinculan a la persona jurídica.

³ Los apartamentos, locales comerciales y parqueaderos que el entonces representante legal José Leónidas se obligó personalmente a transferir, se identifican con los siguientes folios de matrícula inmobiliaria: 50N-20755457, 50N-20755458, 50N-20755463, 50N-20755464, 50N-20755465, 50N-20755466, 50N-20755467, 50N-20755468, 50N-20755469, 50N-20755470, 50N-20755471, 50N-20755472, 50N-20755473, 50N-20755474, 50N-20755475, 50N-20755476, 50N-20755477, 50N-20755478, 50N-20755459, 50N-20755460, 50N-20755461, 50N-20755462, 50N-20755451, 50N-20755452, 50N-20755453, 50N-20755454, 50N-20755455 y 50N-20755456.

Resulta, pues, atendible sostener que los actos de los representantes que desborden los límites antedichos son sancionados por el ordenamiento con una particular forma de ineficacia que se conoce como la inoponibilidad del negocio frente al representado, figura distinta a cualquier otro tipo de sanción de los actos irregulares, especialmente las dimanantes de la incapacidad de la persona.” (Negrita y subrayado fuera del texto original).

Declarada la inoponibilidad de la escritura pública 1630 de 2016 respecto a la Junta de Vivienda Comunitaria El Manantial, el A quo resolvió, de manera lógica y consistente, extender los efectos de dicha inoponibilidad a los negocios jurídicos subsecuentes relacionados con los apartamentos, locales comerciales y parqueaderos que fueron objeto de la mencionada escritura. Estos incluyen las escrituras públicas 2102 de 2016, 0581 de 2017, 0994 de 2017 y 1496 de 2019, todas otorgadas en la Notaría Segunda de Chía.

Así las cosas, queda claro que los reparos del recurrente son, en realidad, infundados. Como se ha demostrado, la sentencia de primera instancia es congruente, clara y precisa. El A quo no solo realizó una correcta valoración de las pruebas, sino que también fundamentó la consecuencia jurídica declarada, la inoponibilidad, en el artículo 640 del Código Civil, y en la reiterada jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia. Cabe destacar que estos argumentos no fueron en ningún momento rebatidos por el recurrente.

3. SOLICITUD

En mérito de lo anteriormente expuso, solicito respetuosamente se confirme la sentencia de primera instancia proferida en la audiencia del 14 de febrero de 2024 por el Juez Primero Civil del Circuito de Zipaquirá.

Respetuosamente,



CÉSAR JULIÁN PATIÑO SANABRIA

C.C. 1.049.628.992

T.P. 247706 del C. S. de la J.

258993103001-20210054801 - Descorre traslado del recurso apelación

Secretaría Sala Civil Familia Tribunal Superior - Cundinamarca

<seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 17/04/2024 9:35

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

CC: Laura Melisa Barragan Burgos <lbarragb@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Cesar J Patiño <cesarjulianpatino@gmail.com>

 1 archivos adjuntos (375 KB)

Descorre traslado del recurso apelación.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: Cesar J Patiño <cesarjulianpatino@gmail.com>

Enviado: miércoles, 17 de abril de 2024 1:04 a. m.

Para: Secretaría Sala Civil Familia Tribunal Superior - Cundinamarca <seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co>; serjuridicosintegrales@gmail.com <serjuridicosintegrales@gmail.com>; vecinoramos@hotmail.com <vecinoramos@hotmail.com>; unaprol@gmail.com <unaprol@gmail.com>

Asunto: 258993103001-20210054801 - Descorre traslado del recurso apelación

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

Señores:

Tribunal Superior Distrito Judicial de Cundinamarca

Secretaría Sala Civil – Familia

M.P. Orlando Tello Hernández

Cordial saludo,

En el archivo adjunto, remito el memorial por medio del cual descorro traslado del recurso de apelación dentro del proceso No. 258993103001-20210054801.

Respetuosamente,

César Julián Patiño Sanabria

Apoderado de la Junta de Vivienda Comunitaria El Manantial

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.