

Radicado No. 44-001-33-40-004-2021-00011-00
Riohacha distrito especial, turístico y cultural, ocho (08) de junio de dos mil veintiuno (2021)

Medio de control	Conciliación prejudicial
Radicado	44-001-33-40-004-2021-00011-00
Convocante	Inmobiliaria Pinedo Castro
Convocado	Distrito de Riohacha
Auto interlocutorio No	126
Asunto	Resuelve recurso de reposición y concede apelación

I. ASUNTO

Procede el despacho a pronunciarse sobre el recurso de reposición y en subsidio el de apelación, presentado por el abogado Gabriel José Cordero Moscote, aduciendo actuar como apoderado de la inmobiliaria Pinedo Castro, en contra de auto calendario 6 de mayo de 2021 que improbo el acuerdo conciliatorio de la referencia.

II. ANTECEDENTES

2.1. El 18 de enero de 2021, el abogado Gabriel José Cordero Moscote, identificado con cédula de ciudadanía número 1.118.822.106 y tarjeta profesional número 202.698 del consejo superior de la judicatura, aduciendo actuar en nombre y representación de la inmobiliaria Pinedo Castro, presentó solicitud de conciliación convocando al distrito de Riohacha (Fl. 3-82).

2.2. El conocimiento de la referida solicitud, correspondió a la procuraduría 91 judicial I para asuntos administrativos, quien admitió la misma en decisión expedida el 28 de enero de 2021 (Fl. 83-85).

2.3. Luego de imprimirse el trámite respectivo, fue celebrada la audiencia de conciliación en diligencia adiada 19 de febrero de 2021 y continuada el 16 de abril de 2021 (Fl 102-106 y 115-119).

En dichas diligencias, las partes, convocante y convocada, lograron acuerdo conciliatorio en los términos vistos a folios 102-106 del expediente.

No obstante, al acuerdo logrado, el procurador dejó constancia de inconformidad frente al mismo, al considerar que no se reunían los requisitos de procedencia de la futura acción judicial a instaurarse –Fl. 119-.

2.4. Luego de ello, ordenó el procurador la remisión del asunto a los juzgados administrativos de Riohacha, para que previo reparto, se realizara estudio con el que se aprobara o no el acuerdo.

2.5. Recibido el asunto por la oficina de apoyo de los juzgados administrativos, es asignado a este juzgado cuarto administrativo para lo de su competencia (Fl. 120).

Radicado No. 44-001-33-40-004-2021-00011-00

2.6. Al conocer del asunto, esta judicatura luego de realizar respectivo análisis sobre el acuerdo alcanzado y el material documental que lo soportó, emitió auto calendarado 6 de mayo de 2021, improbando el acuerdo al no encontrar debidamente representada a la parte convocante, carecer esta de legitimación por activa y no aportarse las pruebas idóneas que fundamenten el acuerdo (Fl. 124-138).

2.7. Notificado del auto en mención, el abogado convocante presentó recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra el auto que improbo el acuerdo (Fl. 158-160).

2.8. Del recurso de reposición se corrió traslado a las demás partes por secretaría según folios 182-183 del plenario.

2.9. En este panorama, con informe secretarial de fecha 27 de mayo del presente año, reingresa el proceso a despacho haciéndose saber que se encuentra pendiente resolver el recurso impetrado. (Fl. 193)

2.10. Pues bien, revisada la censura propuesta, advierte el juzgado que el recurso horizontal no tiene vocación de prosperar y que debe concederse el recurso vertical presentado en subsidio de aquél. Ello, conforme a las siguientes:

III. CONSIDERACIONES

3.1. Sobre el recurso de reposición.

El artículo 242 de la ley 1437 de 2011, modificado por la ley 2080 de 2021, al tratar sobre el recurso de reposición, reza lo siguiente:

“ARTÍCULO 242. REPOSICIÓN. <Artículo modificado por el artículo 61 de la Ley 2080 de 2021. El nuevo texto es el siguiente:> El recurso de reposición procede contra todos los autos, salvo norma legal en contrario. En cuanto a su oportunidad y trámite, se aplicará lo dispuesto en el Código General del Proceso.

En tal virtud, como no existe norma legal en contrario o que lo prohíba, entonces contra el auto atacado que improbo el acuerdo conciliatorio de la referencia, procede el recurso de reposición impetrado por el abogado convocante.

Ahora bien, en aplicación del mismo artículo 242 que viene mentado, en cuanto a la oportunidad en que debe instaurarse el recurso horizontal, hay que remitirse a lo dispuesto en el C.G.P, el cual, en su artículo 318, preceptúa que *“El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto. Cuando el auto se pronuncie fuera de audiencia el recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto”*.

Así las cosas, como el recurso en estudio fue presentado dentro de los tres (03) días consagrados en la norma¹, se concluye que dicha presentación fue oportuna o en término. Todo lo cual, hace procedente el estudio de fondo del recurso, sobre todo al tenerse en cuenta que se allegó respetando las formalidades contenidas en el artículo aludido, esto es:

¹ Al revisar el expediente, se evidencia que el auto recurrido fue notificado en estado electrónico número 008 del 7 de mayo de 2021 (Fl. 139-156), por lo que tenía el convocante para impetrar el respectivo recurso, hasta el 12 de mayo de 2021, día éste en que fue instaurado el recurso (Fl. 157).

Radicado No. 44-001-33-40-004-2021-00011-00

de manera escrita -por haberse dictado la providencia atacada fuera de audiencia- y con la explicación de las razones que lo sustentan.

En este panorama, en el que se ha comprobado la procedencia y oportunidad del recurso presentado, el despacho realizará a continuación el estudio de fondo del mismo, así:

Como fundamentos del recurso, la parte interesada expone variados argumentos, que, por técnica judicial, para un mayor entendimiento y una mejor solución a la cuestión planteada, se agruparán por cargos que se revolverán uno a uno y por separado, como en efecto pasa a hacerse:

3.1.1. Primer cargo:

Alega el censor, que el hecho de que el contrato de administración que se aduce fue suscrito entre el señor Rubén Sierra Deluque y la inmobiliaria Pinedo, aparezca incompleto y sin firmas dentro del expediente, no debió ser una de las causas para improbar el acuerdo. Ello según el recurrente, en tanto que la situación descrita pudo haber ocurrido por error de digitación de la procuraduría delegada que remitió el expediente a este juzgado, fácilmente superable con la exhibición del documento o con el aporte completo del mismo.

Para soportar su dicho, anexa el solicitante al recurso copia del contrato de administración, esta vez completo y firmado.

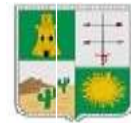
Revisado el cargo se evidencia que no tiene vocación de prosperar, debido a que, como se concluyó en el auto atacado, no existe prueba idónea de relación contractual celebrada entre el señor Rubén Sierra Deluque y la inmobiliaria Pinedo. En efecto, véase:

Como fuente del derecho que según la parte convocante le asiste, invoca ésta, contrato de administración aparentemente perfeccionado entre la inmobiliaria Pinedo (en calidad de supuesta administradora) y el señor Rubén Sierra Deluque (en condición de propietario del bien administrado).

Lo anterior, conduce en primer lugar a revisar la regulación normativa del contrato de administración, desprendiéndose del tratamiento jurisprudencial que la honorable corte constitucional y el honorable consejo de estado le han dado a la materia, que, si bien sobre dicho contrato no existe regulación legal específica, su celebración lleva envuelto un mandato.

A propósito, en sentencia C-102 de 2011, el máximo órgano constitucional desde la perspectiva de la ley 80 de 2003, indicó que:

“Como se explicó, la Ley 820 de 2003 se ocupa principalmente de regular el contrato de arrendamiento de vivienda urbana. Así, al abordar la regulación de la actividad de quienes se dedican como actividad principal a arrendar bienes raíces destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de terceros, o a labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, la Ley menciona, sin definirlo, el llamado “contrato de administración”. De hecho, aparte de las normas demandadas, la Ley no menciona el contrato de administración, salvo en el artículo 29, en el cual se establece como uno de los requisitos para obtener la llamada “matrícula de arrendadores”, que el interesado presente el modelo o modelos de los contratos de administración que utilizará en desarrollo de su actividad (...).



Radicado No. 44–001-33-40-004-2021-00011-00

De la interpretación sistemática de las normas enunciadas, se infiere entonces que el contrato de administración es distinto al contrato de arrendamiento de vivienda urbana (cuyos modelos también deben presentarse como requisito para obtener la matrícula), que son el objeto central de la Ley 820. Mientras el contrato de arrendamiento es, según expresa definición del artículo 2º, aquel “por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado”, el contrato de administración es el que celebra quien tiene matrícula de arrendador -toda persona natural o jurídica entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces, destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o labores de intermediación comercial^[5]- con los terceros propietarios de los inmuebles que serán dados en arriendo. Así se deduce del texto del numeral 2 del artículo 34, según el cual el contrato de administración se suscribe con “el propietario del inmueble”.

A su turno, el máximo órgano de la jurisdicción contenciosa administrativa, valorando la figura del contrato de administración delegada desde el enfoque de la ley 80 de 1993, señaló que:

“(…)

De acuerdo con esta perspectiva, es claro que la administración delegada entre particulares o entre éstos y entidades públicas, entraña la relación contractual propia del mandato, pues, a través de aquél, “una persona confía la gestión de uno más negocios a otra por cuenta y riesgo de la primera”, y, en ejercicio del mismo, el mandatario puede contratar en su propio nombre o en el del mandante, pero si contrata en su propio nombre, no obliga al mandante respecto de terceros (Código Civil, artículos 2142 y 2177).

(…)

En efecto, para algunos autores en el mandato siempre hay representación, sólo que hay ocasiones en que el mandatario actúa frente al tercero sin descubrir su calidad de tal, sin que ello haga desaparecer los efectos y cumplimiento del mandato, de suerte que al contratar lo hace en su propio nombre, y frente al mandante está cumpliendo con la obligación que se deriva del contrato de mandato, cual es la de hacer uno o varios negocios jurídicos en su nombre

(…)

La esencia del contrato de mandato es, pues, la gestión del mandatario que obra como tal en desarrollo del mismo, axioma a partir del cual surgen las nociones de representación directa o inmediata, si el mandatario gestiona a nombre del mandante, comprometiendo la órbita patrimonial de éste, de terceros, y representación indirecta o mediata, si el mandatario oculta la calidad de tal y contrata en su propio nombre.

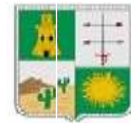
Siendo ello así, se infiere que el administrador delegado siempre actúa en representación de quien lo contrata, de modo que los actos que realiza y que aparecen a su nombre, como el ser el comprador a quien se expiden facturaciones, se entienden titulados por su representado – mandante, o, contratante de la administración.

(…)”

Concordante con lo anterior, tenemos que el código civil colombiano, inspirado en las instituciones romanas, introdujo al ordenamiento jurídico nacional la figura del *mandato*, como un contrato civil instituido para el diligenciamiento de asuntos en nombre de otra persona. Al respecto la norma dice:

“Artículo 2142: El mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera.

La persona que concede el encargo se llama comitente o mandante, y la que lo acepta apoderado, procurador, y en general, mandatario”.



Radicado No. 44-001-33-40-004-2021-00011-00

Consultando la teoría de los contratos, se advierte que el mandato es un acto jurídico consensual, sinalagmático y eventualmente oneroso, toda vez que: (i) se perfecciona en el momento en que el mandatario acepta, de forma expresa o tácita, el encargo que le hace el mandante (artículo 2150 código civil); (ii) requiere de la voluntad obligacional de las dos partes contratantes (artículos 2142 y 2154 del código civil); y (iii) porque el mandatario, cuando así se ha pactado, espera una retribución a cambio por la gestión adelantada. Sumado a ello, las obligaciones que adquiere el mandatario pueden ser de medio o de resultado, dependiendo de cada caso en particular.

Pues bien, en los términos planteados, ha quedado claro que el contrato para ejercer la administración de un bien a nombre de otro, nace como consecuencia de un acto de mandato, puesto que una persona (el administrador) está desplegando diligencias jurídicas en pro de defender los intereses de otra (quien otorga la facultad para administrar).

Al ser el contrato de administración un acto consecuencia de un mandato, su ejercicio lleva envuelto la disposición de derechos ajenos, por lo que la probanza idónea del otorgamiento de las facultades de administración, es condición necesaria para que la calidad de administrador que se alegue dentro del proceso judicial, sea apreciada y brinde convicción.

Para ese efecto, tiene el contrato de mandato naturaleza meramente consensual, ya que no requiere de solemnidad alguna y se perfecciona con la voluntad expresa (para el mandante) y así sea tácita (para el mandatario), por lo cual puede ser configurado de forma verbal o escrita.

En este caso se aduce haber celebrado contrato de administración de manera escrita, el cual al ser producto de un mandato y envolver la disposición de derechos ajenos, debió haberse probado su celebración con el lleno de requisitos de existencia y validez, entre lo que figura fundamentalmente la necesidad de probar que fue el señor Rubén Sierra Deluque quien otorgó la facultad de administrar el inmueble arrendado objeto de la controversia.

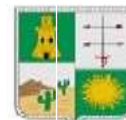
El contrato de administración celebrado supuestamente entre el señor Rubén Sierra Deluque y la inmobiliaria Pinedo, fue allegado en dos momentos diferentes: en *primer lugar*, con la remisión que realizó el procurador judicial I para asuntos administrativos, del expediente de conciliación prejudicial; y en *segundo lugar*, con el escrito del recurso de reposición que se estudia.

En ninguna de las formas elegidas para aportar el contrato se demostró que el señor Rubén Sierra Deluque encargó la administración del inmueble arrendado a la inmobiliaria pinedo, como se explica a continuación:

- ***Sobre el contrato allegado con el expediente contentivo de las actuaciones surtidas en el trámite de conciliación.***

El contrato allegado desde la procuraduría, el cual recibió esta judicatura como el aportado por el abogado convocante en el trámite de conciliación, oficia incompleto y sin firmas.

Al ser el documento escrito antes referido la prueba de la existencia del contrato de administración que envuelve un mandato, entonces la inexistencia de firmas de quienes se aducen lo celebraron, impide tener por cierto que el señor Rubén Sierra Deluque entregó



Radicado No. 44-001-33-40-004-2021-00011-00

mandato de administración del inmueble a la inmobiliaria Pinedo. Todo lo cual se reprocha, en el entendido de que, al contener la facultad de administración, disposición de derechos ajenos –en este caso del propietario del bien- debe tenerse convicción cabal de que la fuente del derecho de administrador es plenamente válida, libre de vicios y respeta las formalidades que deben observarse en el otorgamiento y ejercicio del mandato, lo que no se logra ante la inexistencia de suscripción del documento que se aporta como medio cognitivo.

- ***Sobre el contrato anexo al escrito contentivo del recurso que se estudia.***

El contrato arrimado junto al escrito del recurso que se soluciona, si bien está completo y firmado, tampoco demuestra que efectivamente fue el señor Rubén Sierra Deluque quien otorgó el mandato de administración a la supuesta inmobiliaria Pinedo, por lo siguiente:

Al revisarse en su integridad el contenido del contrato aportado, precisa el juzgado que, si bien esta vez se allega completo y con firmas, el mismo es allegado al expediente sin que logre demostrarse que la firma allí impregnada, es realmente la del señor Rubén Sierra Deluque y consecuentemente, sin demostrarse, que efectivamente fue el señor Rubén Sierra Deluque fue quien celebró el contrato de administración.

A propósito, se extraña, por ejemplo, existencia de nota de presentación personal o constancia fidedigna de que Rubén Sierra Deluque suscribió el contrato en calidad de propietario del inmueble arrendado.

La presentación personal o prueba de que realmente fue el señor Rubén Sierra Deluque quien suscribió el aludido contrato, resulta necesaria en este caso toda vez que el señor Rubén Sierra no hace parte del trámite conciliatorio. Por tanto, y en sana crítica, ha de exigirse que los actos que se indican realizó éste, estén soportados en medio de convicción que así lo respalde, sobre todo porque su ausencia en el trámite impide que éste ratifique actualmente en primera persona que fue quien los realizó y porque las acciones que se le endilgan llevan envuelta el otorgamiento de la facultad de disponer de derechos cuya titularidad recaían solo en él y no en la inmobiliaria Pinedo.

Luego entonces resultaba acorde a la sana crítica, adoptar la decisión judicial reprochada, con base, entre otros, en medios de convicción remitidos por la autoridad competente para ello. De contera, no resultaba necesario solicitar a la procuraduría la exhibición de un documento que ya había exhibido al despacho mediante la remisión que hizo del asunto luego de consignar su inconformidad frente al acuerdo alcanzado.

Ello se aclara, sin perjuicio de dejar sentado también, que la razón tenida en cuenta en el auto atacado (relativa a presencia incompleta del contrato el expediente, como uno de los argumentos que imponían la decisión improbatória) fue una razón válida. Y es que, sin desmedro de lo dicho precedentemente, la providencia recurrida, consultó íntegramente y tiene total correspondencia con el material probatorio que se envió desde la misma procuraduría donde se logró el acuerdo sobre el cual el ministerio público hizo constar su inconformidad.

No obstante lo anterior, enfatiza el juzgado que la ausencia de piezas propias del aludido contrato de administración o la ausencia de firmas en este, no fueron los únicos soportes de la decisión que improbo el acuerdo, ya que como razones de ello también existió la



Radicado No. 44-001-33-40-004-2021-00011-00

imposibilidad de tener por demostrado que la señora Alexis Trinidad Castro Daza fuera propietaria, representante legal y administradora de la inmobiliaria Pinedo Castro por venta que le hizo el señor Héctor Samuel Pinedo Márquez. Además, tampoco se probó debidamente la existencia misma de la inmobiliaria Pinedo.

3.1.2. Segundo cargo:

Alega el abogado convocante, que en el auto no se consideró que los certificados de cámara de comercio aportados a la solicitud, tienen NIT diferentes porque se trata de personas naturales diferentes, ni que la actividad económica inscrita en los certificados es idéntica. De todo lo cual, según el recurrente y contrario a lo consignado en la providencia reprochada, sí se concluye que los certificados aportados pertenecen a la misma sociedad y no a empresas distintas.

Se agrega, que en el certificado de cámara de comercio de la inmobiliaria Pinedo Castro se inscribió como administradora a la señora Alexis Trinidad Castro Daza.

El cargo propuesto no prospera, por lo siguiente:

Se recuerda que, en el cuerpo de la solicitud de conciliación prejudicial alegó el abogado convocante, Gabriel Jose Cordero Moscote, identificado con cédula de ciudadanía número 1.118.822.106 y tarjeta profesional número 202698 del consejo superior de la judicatura, que actuaba en nombre y representación de la inmobiliaria Pinedo Castro. Todo ello, según el togado, en virtud de poder que le otorgó la señora Alexis Trinidad Castro Daza, identificada con cédula de ciudadanía número 1.118.822.106, de quien se aduce, otorgó el poder en calidad de representante legal de la inmobiliaria Pinedo Castro. Al respecto, indicó el convocante en la solicitud de conciliación, que no obstante a que los contratos de arrendamientos aportados, fueron suscritos por el señor Héctor Samuel Pinedo en calidad de propietario y representante legal de la inmobiliaria Pinedo Castro, fue la señora Alexis Trinidad Castro Daza quien le otorgó poder como actual representante y/o propietaria de la inmobiliaria en mención, dado que el señor Héctor Samuel Pinedo, perdió la calidad de propietario de la inmobiliaria.

Siendo así las cosas, le correspondía al convocante demostrar mínimamente varios hechos, entre los que figuran: (i) la existencia de la inmobiliaria Pinedo Castro y (ii) la condición de administradora de la inmobiliaria irrogada a la señora Alexis Trinidad Castro Daza, no obstante, ninguno de los hechos enunciados precedentemente, fueron demostrados en el sub judice, conforme a las normas que regulan la materia. Al respecto, nótese:

El honorable consejo de estado, en providencia de fecha veintiocho (28) de febrero de dos mil diecinueve (2019), radicada con el número 11001-03-24-000-2012-00061-00, precisó:

“La matrícula en el registro mercantil y su renovación anual.

El Código de Comercio prevé la existencia de un registro público mercantil cuyo objeto es llevar la matrícula de los comerciantes y de los establecimientos de comercio, así como la inscripción de todos los actos, libros y documentos respecto de los cuales la ley exigiere esa formalidad.

Sobre esta materia se prevén en esta normativa las siguientes reglas:



Radicado No. 44-001-33-40-004-2021-00011-00

Conforme a ese Estatuto, en efecto, es obligación de todo comerciante matricularse en el registro mercantil e inscribir en el registro mercantil todos los actos, libros y documentos respecto de los cuales la ley exija esa formalidad.

De otro lado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 33 del Código de Comercio, la matrícula debe renovarse anualmente, dentro de los tres primeros meses de cada año. Precisa esta norma que el inscrito debe informar a la correspondiente cámara de comercio la pérdida de su calidad de comerciante, así como cualquier cambio de domicilio y demás mutaciones referentes a su actividad comercial, a fin de que se tome nota de ello en el registro correspondiente; y que lo mismo se hará respecto de sucursales, establecimientos de comercio y demás actos y documentos sujetos a registro.
(...)

Asimismo dicha Corporación, refiriéndose a la finalidad e importancia del registro mercantil, señaló que “[...] la base de datos constituida por el registro mercantil actualizable anualmente, sugiere la compilación de una información que es connatural a la actividad comercial, en tanto su desarrollo implica tener certeza de quiénes, cómo y con qué se participa en ella”. Y agregó que “[...] el registro mercantil permanentemente actualizado, presta a la actividad económica la posibilidad de configuración de uno de sus supuestos más importantes, cual es el de (i) la organización, de la que se deriva igualmente otro elemento esencial no sólo al ejercicio del intercambio comercial sino a la dinámica misma del Estado Constitucional de Derecho, que es (ii) la seguridad jurídica; todo esto, a través de la satisfacción de otro principio fundamental de las actividades económicas, cual es el de (iii) la publicidad.
(...)”

Así las cosas, de acuerdo al artículo 33 del código de comercio y su desarrollo jurisprudencial, la certeza de la existencia de una sociedad comercial, la da la matrícula de esta que se haga en el respectivo registro de existencia.

Se evidencia que a folios 12-13 del expediente existe certificado de cámara de comercio, de sociedad con nombre o razón social “**PINEDO MARQUEZ HECTOR SAMUEL**”, y con N.I.T. “**17802666- 9**”. Seguidamente, a folios 14-15 del plenario, reposa certificado de cámara de comercio, de sociedad con nombre o razón social “**CASTRO DAZA ALEXIS TRINIDAD**”, y con N.I.T. “**40919954-2**”, con los que la parte convocante pretende demostrar la existencia de la “**Inmobiliaria Pinedo**”.

Pues bien, del contenido de esos certificados de cámara de comercio, no se desprende a ciencia cierta la existencia de la inmobiliaria Pinedo, sin que sea seguro para el efecto, hacer un análisis inductivo que quiere el convocante se realice, a partir de un hecho conocido pero que no tiene la suficiencia de demostrar la existencia de la aludida inmobiliaria.

Así, el hecho de que los dos certificados descritos precedentemente, pertenezcan a personas naturales diferentes como se dice en el recurso, no conduce a la conclusión de que pertenezcan a la inmobiliaria Pinedo, de la cual, como se ha visto hasta el momento, no se ha demostrado idóneamente su existencia.

La falta de probanza en la existencia de la inmobiliaria Pinedo se concretiza en el hecho de que no aparece en ningún aparte del certificado, inscripción relativa a su existencia. Ahora, como *obiter dictum* de ello, se corroboró que incluso los N.I.T. que figuran en los certificados en mención son distintos entre sí, así como la razón social allí descrita. Sumado a lo anterior, como se dejó claro en el auto que se censura, no se evidencian en el cuerpo de los certificados, inscripción o registro que dé cuenta de traspaso del dominio de la inmobiliaria Pinedo Castro, hecho por el señor Héctor Samuel Pinedo a la señora Alexis Trinidad Castro Daza.



Radicado No. 44-001-33-40-004-2021-00011-00

En los anteriores términos, mal podría concluirse, como erróneamente lo hace el recurrente, que la anotación relativa a que la señora Alexis Trinidad Castro Daza es la administradora de la sociedad “CASTRO DAZA ALEXIS TRINIDAD”, demuestra que ella actualmente es la representante legal o administradora de la inmobiliaria Pinedo.

En suma, lo que prueba dicha anotación es que la señora Alexis Trinidad Castro Daza administra la sociedad “CASTRO DAZA ALEXIS TRINIDAD”, pero no que es representante legal o administradora de la alegada inmobiliaria Pinedo.

Lo anterior se ratifica, al evidenciarse que en la providencia que viene mentada, proferida por el honorable consejo de estado, en la que cita expresamente la jurisprudencia de la honorable corte constitucional, dejó claro *“que el registro mercantil es un instrumento de publicidad para la vida comercial, cuyo objeto es permitir al público el conocimiento de ciertos datos relevantes para el tráfico mercantil, y destacó que, como algunos hechos y actividades de esta naturaleza producen efectos no sólo entre la partes, sino también frente a terceros, es menester, por razones de seguridad jurídica, que exista un mecanismo para su conocimiento público; por ello, la ley impone al comerciante la obligación de dar publicidad a tales hechos o actos, así como su propia condición de comerciante”*.

Así las cosas, como los actos inscritos en los registros mercantiles aportados al expediente, no son aquellos que demuestran la existencia de la inmobiliaria Pinedo o la representación legal que se alega tiene la señora Alexis Trinidad, por falta de publicidad de los mismos dentro de los registros, entonces su alegación no es oponible a terceros ni produce efectos jurídicos, por lo que no debía ser tenida en cuenta en el auto que improbió el acuerdo conciliatorio de la referencia.

3.1.3. Tercer cargo:

Manifiesta el convocante, que sí está demostrada la calidad de propietaria que tiene la señora Alexis Trinidad Castro Daza de la inmobiliaria Pinedo Castro, ya que aportó contrato de compraventa que esta suscribió en calidad de compradora con el señor Héctor Samuel Pinedo Castro, quien actuó como vendedor.

Aduce que el hecho de que no sea totalmente legible el documento contentivo del contrato de compraventa, *“corresponde al sistema de archivo de la CAMARA DE COMERCIO DE LA GUAJIRA”*.

Agrega que no obstante a lo anterior, al ser remitido el contrato por la cámara de comercio, entonces se presume su validez, y que, además, el acto fue comunicado a la cámara de comercio por quienes intervinieron en él (dice que de ello dan cuenta los expedientes 79072 y 1144719, los cuales aporta para su revisión).

El cargo propuesto no tiene vocación de prosperar, por lo siguiente:

En el auto recurrido, se consignó que el contrato de compraventa que se aporta a folios 59 – 60 del plenario, y con el que se intenta demostrar enajenación de la inmobiliaria a favor de la señora Alexis Trinidad Castro Daza, no tiene la suficiencia para probar dicha enajenación. Ello se dijo, al evidenciarse que, con la inspección ocular del documento, resulta imposible determinar si se cumplió o no el requisito que exige el artículo 526 del código de comercio



Radicado No. 44-001-33-40-004-2021-00011-00

para ese efecto, consistente en que *“La enajenación se hará constar en escritura pública o en documento privado reconocido por los otorgantes ante funcionario competente, para que produzca efectos entre las partes”.*

Dicha imposibilidad ocurre porque el documento, que volvió a ser aportado por el convocante a folios 177-178 del expediente, es contentivo de sello de reconocimiento de firmas ilegible.

Ahora bien, esa precariedad impide darle valor probatorio al documento, y con ello a la enajenación que se alega, como pasa a verse:

El mismo código de comercio que consagra el requisito de hacer constar la enajenación que se haga en documento privado ante funcionario competente, establece la sanción a aplicar cuando dicho requisito no se cumpla.

En efecto, el artículo 899 *ibídem*, preceptúa que en materia comercial será nulo absolutamente el negocio jurídico cuando contraría una norma imperativa, salvo que la ley disponga otra cosa. Por tanto, al haberse contrariado la norma imperativa contenida en el artículo 526 citado anteriormente, entonces la enajenación que pretende demostrar el convocante no se puede tener en cuenta para los efectos de esta providencia.

A su turno, el artículo 901 del citado compendio normativo, indica que *“Será inoponible a terceros el negocio jurídico celebrado sin cumplir con los requisitos de publicidad que la ley exija”*. Por tanto, al no haberse exhibido y reconocido ante autoridad competente el documento contentivo de la compraventa que se alega, entonces ésta resulta inoponible a terceros, y en consecuencia no tiene la vocación de demostrar el cargo que se estudia.

Ahora bien, como las normas estudiadas, de las que se condiciona la validez y oponibilidad del contrato de compraventa alegado, no establecen que esa validez y oponibilidad dependa del envío del contrato que haga la cámara de comercio al interesado, entonces los argumentos referidos a ello en este cargo, tampoco tienen vocación de hacer prosperar el mismo. Se aclara, que la cámara de comercio no remitió el contrato a esta agencia judicial y que el mismo fue aportado por el convocante al trámite de conciliación, por lo que no hay cabida a realizar presunción de ningún tipo en ese sentido. No obstante, también se aclara que en el evento de que la cámara de comercio hubiera remitido el contrato, tampoco hubiese sido jurídicamente posible aplicar presunción de validez del contrato, en tanto que no existe norma en nuestro ordenamiento que disponga ello.

3.1.4. Cuarto cargo:

Expone el recurrente que *“Finalmente, respecto del argumento esbozado por el despacho, consistente en que quien otorga el poder no acredita su calidad de propietario o representante legal, teniendo en cuenta que quien suscribe los contratos de arrendamiento objeto de conciliación es el señor HECTOR PINEDO MARQUEZ (q.e.p.d.), en su calidad de Representante Legal de la Inmobiliaria, esta afirmación queda sin sustento dado que está demostrado con el CERTIFICADO DE MATRICULA MERCANTIL DE PERSONA NATURAL aportado y el contrato de compraventa también allegado al plenario, quedó probada la calidad de propietaria y administradora/representante legal de la señora ALEXIS TRINIDAD CASTRO DAZA dentro del establecimiento comercial INMOBILIARIA PINEDO CASTRO”*.



Radicado No. 44-001-33-40-004-2021-00011-00

Véase que el cargo propuesto se soporta en supuesta condición de propietaria, administradora y representante legal, que se aduce tiene la señora Alexis Trinidad Castro Daza sobre la inmobiliaria Pinedo Castro.

Como esa condición de propietaria, administradora y representante legal que se aduce ostenta la señora Alexis Trinidad Castro fue encontrada no probada en el desarrollo de los cargos anteriormente resueltos, entonces con apoyo en las mismas consideraciones y por sustracción de materia, se declara no probado el presente cargo.

3.2. Sobre el recurso de apelación.

El artículo 243 de la ley 1437 de 2011, al regular el tópico sobre apelación de sentencias y autos, enlista las providencias apelables, así:

“ARTÍCULO 243. APELACIÓN. <Artículo modificado por el artículo 62 de la Ley 2080 de 2021. El nuevo texto es el siguiente:> Son apelables las sentencias de primera instancia y los siguientes autos proferidos en la misma instancia:

- 1. El que rechace la demanda o su reforma, y el que niegue total o parcialmente el mandamiento ejecutivo.*
- 2. El que por cualquier causa le ponga fin al proceso.*
- 3. El que apruebe o impruebe conciliaciones extrajudiciales o judiciales. El auto que aprueba una conciliación solo podrá ser apelado por el Ministerio Público.*
- 4. El que resuelva el incidente de liquidación de la condena en abstracto o de los perjuicios.*
- 5. El que decrete, deniegue o modifique una medida cautelar.*
- 6. El que niegue la intervención de terceros.*
- 7. El que niegue el decreto o la práctica de pruebas.*
- 8. Los demás expresamente previstos como apelables en este código o en norma especial.*

PARÁGRAFO 1o. El recurso de apelación contra las sentencias y las providencias listadas en los numerales 1 a 4 de este artículo se concederá en el efecto suspensivo. La apelación de las demás providencias se surtirá en el efecto devolutivo, salvo norma expresa en contrario.

(...).”

Seguidamente, el artículo 244 *ibídem*, en cuanto al trámite del recurso de apelación, versa lo siguiente:

“ARTÍCULO 244. TRÁMITE DEL RECURSO DE APELACIÓN CONTRA AUTOS. <Artículo modificado por el artículo 64 de la Ley 2080 de 2021. El nuevo texto es el siguiente:> La interposición y decisión del recurso de apelación contra autos se sujetará a las siguientes reglas:

- 1. La apelación podrá interponerse directamente o en subsidio de la reposición. Cuando se acceda total o parcialmente a la reposición interpuesta por una de las partes, la otra podrá apelar el nuevo auto, si fuere susceptible de este recurso.*

(...)

- 3. Si el auto se notifica por estado, el recurso deberá interponerse y sustentarse por escrito ante quien lo profirió, dentro de los tres (3) días siguientes a su notificación o a la del auto que niega total o parcialmente la reposición. En el medio de control electoral, este término será de dos (2) días.*

(...).”

De esta forma, al haberse presentado el recurso dentro de los tres (03) días siguientes a la notificación de auto que improbo conciliación extrajudicial, y al haberse instaurado en

Radicado No. 44-001-33-40-004-2021-00011-00

subsidio a recurso de reposición, el despacho concederá el mencionado recurso en el efecto suspensivo.

En mérito de lo expuesto, se

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR en todas sus partes, el auto de fecha 06 de mayo de 2021, que improbo acuerdo conciliatorio extrajudicial, celebrado entre el abogado Gabriel José Cordero Moscote, identificado con cédula de ciudadanía número 1.118.822.106 y tarjeta profesional número 202.698 del consejo superior de la judicatura, -quien adujo actuar en nombre y representación de la inmobiliaria Pinedo Castro-, y el distrito de Riohacha -quien actuó a través de apoderado legalmente constituido-. Lo anterior, de conformidad con las razones expuestas en precedencia.

SEGUNDO: CONCEDER en el efecto suspensivo, el recurso de apelación presentado por el abogado Gabriel José Cordero Moscote, contra el auto de fecha 06 de mayo de 2021, que improbo acuerdo el conciliatorio extrajudicial.

TERCERO: Por Secretaría, remítase inmediatamente por vía electrónica el expediente contentivo de todas las actuaciones de la presente causa al tribunal administrativo de La Guajira para lo de su competencia, previa verificación de la foliatura y completitud de la actuación contenida en medio electrónico. En su debida oportunidad anótese la salida. Verifíquese que todas las actuaciones estén debidamente registradas en el sistema justicia siglo XXI TYBA.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JOSE HERNANDO DE LA OSSA MEZA
Juez

Firmado Por:

JOSE HERNANDO DE LA OSSA MEZA
JUEZ
JUEZ - JUZGADO 004 ADMINISTRATIVO ORAL DE LA CIUDAD DE RIOHACHA-LA
GUAJIRA

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

840eed0dcd8ab547ba2a089ca9e736641632cc08af14b67cc6abc69d71755f77

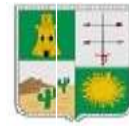
Documento generado en 08/06/2021 04:33:22 PM



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia



Rama judicial
Jurisdicción de lo contencioso administrativo
Juzgado cuarto administrativo oral
del circuito de Riohacha



SIGCMA

Radicado No. 44-001-33-40-004-2021-00011-00

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>