

CORREO 1 - APORTE CONTESTACIÓN DE DEMANDA PROCESO REIVINDICATORIO-2021-410

Mauricio Burgos <maoburgos_69@hotmail.com>

Lun 28/02/2022 4:44 PM

Para: Juzgado 50 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j50cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

BUENAS TARDES, POR MEDIO DEL PRESENTE CORREO Y DENTRO DEL TERMINO LEGAL ME PERMITO DAR CONTESTACIÓN A LA DEMANDA, ADJUNTO PDF CON LA CONTESTACIÓN, PRUEBAS Y ANEXOS, SOLICITO LE DEN EL TRAMITE QUE CORRESPONDA. MUCHAS GRACIAS.

**CORREO NUMERO 1 CONTESTACIÓN DE DEMANDA
CORREO NUMERO 2 DEMANDA DE RECONVENCIÓN**

ADJUNTO COPIA DE LOS DOS CORREOS A LA PARTE DEMANDANTE Y DEMANDADA EN RECONVENCIÓN DE CONFORMIDAD AL DECRETO 806 DE 2020

PROCESO N° 110013103050-202100-410-00

DEMANDA REIVINDICATORIA DE JOAQUIN GARCIA RODRIGUEZ Y OSWALDO ABRIL RUEDA Contra CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIARES LAGO DE TIMIZA II ETAPA.

**CORDIALMENTE,
FRANCO MAURICIO BURGOS ERIRA
APODERADO PARTE DEMANDADA Y DEMANDANTE EN RECONVENCIÓN**

SEÑOR

JUEZ 50 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, D.C.

E.

S.

D.

PROCESO N° 110013103050-202100-410-00

DEMANDA REIVINDICATORIA DE JOAQUIN GARCIA RODRIGUEZ Y OSWALDO ABRIL RUEDA Contra CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIARES LAGO DE TIMIZA II ETAPA.

ASUNTO: CONTESTACION DE DEMANDA

FRANCO MAURICIO BURGOS ERIRA, mayor de edad, con domicilio en Bogotá, D.C. abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi respectiva firma, actuando como apoderado judicial de la parte demandada CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIARES LAGO DE TIMIZA II ETAPA, persona jurídica con domicilio en Bogotá, D.C. representada legalmente por el señor CARLOS FELIPE ACEVEDO ADAMA, persona mayor de edad con domicilio en Bogotá, D.C; identificado como aparece en el respectivo poder que adjunto (ya aportado el proceso por medio electrónico) y cuya certificación de la existencia y representación legal ya obra dentro del proceso, por medio del presente escrito me permito dentro del término legal dar contestación a la demanda en los siguientes términos:

FRENTE A LOS HECHOS

PRIMERO: Es cierto según da cuenta el instrumento público referido, con la salvedad, de que nunca obro entrega real ni material de la posesión del inmueble adquirido por los aquí demandantes, de manos del vendedor GILBERTO JEREZ (Q.E.P.D) en la fecha que la fecha que señala la escritura (27-04-2011), pues haber recibido la entrega del inmueble, los aquí demandantes hubieran desarrollado las acciones legales para proteger el inmueble mediante acciones policivas y se hubieran notificado de inmediato del proceso declarativo de pertenencia que mi poderdante inicio en el año 2013.

SEGUNDO: Es cierto según da cuenta el instrumento público referido, con la salvedad, que nunca el señor AQUILINO USEDA FRANCO entregó el inmueble ya referido, al señor GILBERTO JEREZ (Q.E.P.D) en la fecha que la fecha que señala la escritura (06-06-2009) pues haber recibido la entrega del inmueble, en esa data, algún tipo de tramite o actuación policiva debió haber adelantado para preservar la posesión o darle el inmueble el uso que corresponde.

TERCERO: No es un hecho de la demanda.

CUARTO: No es un hecho que le conste a mi mandante a la fecha de contestación de la presente demanda, pues si bien en el certificado de libertad aportado al proceso no se registra acto de enajenación alguno, no se puede

aceptar o negar que el demandante haya prometido en venta el inmueble, si así como lo adquirieron los demandantes, esto es, solo firmando la escritura pública sin recibir la posesión del predio, así mismo pueden prometer transferirlo a cualquier otra persona, pues tales actos no están revestidos de publicidad frente a terceros, solo hasta que pasan por la oficina de registro de instrumentos públicos.

QUINTO: No es cierto. Los demandantes no se encuentran privados de la posesión material del inmueble, POR CUANTO NUNCA LA HAN TENIDO, menos que se les haya privado de ella, desde el 24 de Mayo de 2013, fecha en que radico un proceso de pertenencia, pues dicho trámite legal no tiene la virtud o alcance de ser un despojo, por el contrario, es un evidencia que constata uno de los presupuestos axiológicos para acceder al derecho real de dominio por el modo de la prescripción, el cual es, el tiempo, ya que quien cumple con esa exigencia, radica la demanda por creer haber consolidado un derecho que debe ser declarado judicialmente. Esto da cuenta que la copropiedad demandada era la poseedora y así se consideraba para esa fecha donde invocaba la prescripción de la ley 791 de 2001.

La copropiedad demandada nunca ha ejercido violencia sobre el inmueble para poseerlo, toda vez que el predio nunca ha estado desocupado al arbitrio de cualquier persona, de lo contrario, los aquí demandantes, sus antecesores o cualquier tercero, hubieran aprovechado tal situación para ocupar el predio sin que medie permiso alguno; y por el contrario el inmueble, pese a no tener construcción, siempre ha sido cuidado, y en general, objeto de mantenimiento por parte de la copropiedad, estuvo cercado hasta que dicho cerramiento fue quitado por orden administrativa y luego judicial, pero siempre se ha vigilado para evitar que habitantes de calle, delincuentes y hasta los mismos demandantes, ingresen sin autorización alguna. El tiempo de posesión anterior al 24 de Mayo de 2013 es de 13 años, por lo que no puede afirmar el apoderado de los demandantes que la persona jurídica demandada comenzó a poseer el predio desde el año 2013 para dar a entender que de posesión solo 8 años y así evitar que mi poderdante acredite el tiempo necesario para la usucapión.

HECHO 5.1: No es cierto. Como la buena fe se presume, la copropiedad demandada considera que el inmueble que nos ocupa en esta demanda, hacia parte del conjunto, ya que, urbanísticamente hablando, como parte del equipamiento comunal tenía una destinación específica de un área para CENTRO COMUNAL (como reza el proyecto aprobado y vendido a los compradores de aquel entonces), y que, de su área total construida, le corresponderá a cada manzana, el porcentaje aprobado en el plano. Precisamente, el área restante coincidía con área útil de los lotes para comercio denominándolos LOTE A-1 con 218.50M2 y LOTE A-2 con 276 M2, siendo este último, el identificado con la matrícula inmobiliaria 50S-0001190 por lo que está demostrada la ausencia de mala fe en la parte demandada (véase para tal efecto el plano de manzana Catastral, el plano del proyecto inicial y resolución 265 del 20 de Agosto de 1986 del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

En lo que respecta a que la copropiedad penetró ilegalmente al lote rompiendo candados del cerramiento, amenazando con vías de hecho e impidiendo el ingreso de los aquí demandantes al lote, NO ES CIERTO, toda vez que el conjunto ostenta la posesión 14 años atrás, cuando ni siquiera los demandantes tenían la intención de adquirir el predio, dado que si al año 2013 instauraron una demanda de pertenencia, era porque tenían un tiempo superior a los diez años para esa época, y los aquí demandantes al haber comprado el predio tan solo dos años antes (2011), no pudieron ser supuestamente despojados en el 2013, sino para la época en que compraron el predio siempre y cuando hubieran recibido entrega del inmueble de manos de su vendedor, cosa que como nunca ocurrió, faltando a la verdad, atribuyen que el día en que se radico una demanda fueron despojados de la posesión que nunca han tenido

En lo que respecta de la exigencia de entrega por parte de un juez, es cierto parcialmente, toda vez que tal explicación se le dio a los aquí demandantes y al señor apoderado, cuando en el año 2021 fueron recibidos en uno de los salones comunales de la copropiedad con el fin de saber cuál era el motivo de su presencia. En dicha reunión, los demandantes con su abogado, exigían la entrega del lote, porque a su parecer el fallo adverso de un proceso de pertenencia, les daba a ellos el derecho de llegar al lote para ocuparlo. Se les explicó, que no por el hecho de tener una decisión judicial donde el anterior proceso de pertenencia no le fue favorable al conjunto, ello quiera decir, que el fallo llevaba inmersa la entrega, ya que no existió proceso reivindicatorio alguno u orden judicial que así lo determinara, por lo que debían de acudir a la jurisdicción para tal efecto.

SEXTO: No es cierto. No existe prueba documental alguna que acredite que la copropiedad demandada haya empezado a ejercer actos posesorios desde el 24 de Mayo de 2013, lo que si es cierto, es que en esa fecha exacta el Conjunto, radicó un proceso declarativo de pertenencia el 24 de Mayo de 2013 (véase hoja de reparto anexada como prueba), y ese no es un acto público ni solemne que les permita inferir a los demandantes, que desde esa fecha mi poderdante posee el inmueble con actos violentos, pues que violencia se va a ejercer para radicar una demanda. Por el contrario, tal radicación de demanda, demuestra que la copropiedad tenía los años de posesión necesarios para acceder al dominio, razón por la cual presentaron la acción judicial. Como se explicará más adelante, el tiempo de posesión de 26 años que alegaron en la demanda de pertenencia referida, no se logró acreditar, por varios documentos que una de sus administradoras y directivos comunales firmaron de manera irregular, donde reconocieron dominio ajeno en el fallo de una acción de cumplimiento de una decisión administrativa de orden urbanístico. Así se logró desvirtuar la posesión acumulada que tenía el conjunto desde 1986 hasta el año de 1999, y por el tipo de prescripción invocada, los años de posesión del año 2.00 hasta el 24 de Mayo de 2013 le fueron insuficientes para acceder a la propiedad.

AL HECHO 6.1: No es cierto como está redactado. La copropiedad demandada, nunca ha intentado apoderarse de este predio ni menos en contra del señor Aquilino Useda Franco, toda vez que el precitado señor, nunca recibió real ni

materialmente el inmueble cuando su vendedor Fondo de empleados de la Caja de Vivienda Militar le transfirió dominio el 11 de Enero de 1995, para esa época el Conjunto ya tenía el lote cuidándolo y cercado con cerramiento perimetral que fue objeto al año siguiente, es decir, en 1996, objeto de querrela por infracción urbanística. Como no existió una entrega o un proceso judicial de entrega de tradente al adquirente, el señor Useda Franco nunca pudo ser despojado la posesión que nunca obtuvo. Precisamente por ello, en vez de promover un proceso reivindicatorio en contra del poseedor, inicio una querrela administrativa policiva en la alcaldía menor de Kennedy por infracción al régimen urbanístico en la modalidad de cerramiento ilegal, la cual culminó con una resolución que ordenó la demolición, la que al no ejecutarse fue objeto de una acción de cumplimiento ante el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, para que la alcaldía cumpliera el fallo. Como se observa, este tipo de actuaciones administrativas ni judiciales no tienen el fin o alcance de reivindicar la propiedad, posesión o tenencia de un inmueble, toda vez que las querrelas de cerramientos las puede promover cualquier ciudadano con interés jurídico diferente y que no es necesariamente el de ser propietario; por ende el fallo favorable, no le reconoce al querellante o demandante derecho alguno sobre el inmueble, de lo contrario, sería objeto de oposición la presente demanda por haber hecho tránsito a cosa juzgada un anterior proceso reivindicatorio frente al actual.

AL HECHO 6.2 No es cierto como está redactado. Al referirse en este hecho “ a los demandados” no se entiende a que clase de demandados se refieren, pues en el presente proceso la parte pasiva es una sola, por ser la persona jurídica accionada como demandada determinada. La referencia que hace el actor a que los administradores y consejeros de administración firmaron un acta en la que dieron cumplimiento a un fallo y reconocieron dominio ajeno, es cierto, pero es de aclarar que el sujeto pasivo de la acción de cumplimiento era la alcaldía menor de Kennedy y no la propiedad horizontal demanda, y de otra parte la tan referida acta, son en realidad tres (03) documentos que los administradores y miembros de los consejos de administración de la época firmaron bajo el total desconocimiento jurídico de que una infracción urbanística no es igual a una acción de dominio y que para obligarse en favor de la persona jurídica que decían representar, requerían de la autorización de la asamblea de copropietarios para tal fin. Sin embargo, fueron estos documentos, los que rompieron la posesión del Conjunto, pues al reconocerse dominio ajeno se perdió la posesión de 13 años, en la que la copropiedad cerró el lote, construyeron pista de patinaje y juegos para los niños, viéndose avocados a desmontar esos elementos.

SEPTIMO: No es cierto como está redactado. La copropiedad demandada instauró un proceso ordinario declarativo de pertenencia el 24 de Mayo de 2013 y ello obedeció a la necesidad de sanear la carencia del título de propiedad de una posesión que para esa época consideraban tener por mas de 26 años, así que la radicación de la demanda por la radicación de una licencia de construcción ante una curaduría tres días antes, no es creíble, ni relevante, pues la simple radicación de una solicitud de licencia no es un acto que sea de público conocimiento a cualquier tercero.

Resalto la contradicción de los demandantes, donde al inicio de la demanda afirman que el 24 de Mayo de 2013 despojaron violentamente de la posesión a los titulares inscritos, haciendo público su calidad de poseedores cuando la radicación de la demanda no reviste publicidad alguna, y en este hecho la razón de la radicación de la demanda, ya no obedece a un supuestos despojo violento, sino, a la radicación de una licencia.

AL HECHO 7.1: Cierto parcialmente. Si bien es cierto que los demandantes los primeros días del mes de julio de 2013, pretendieron ingresar a la fuerza al inmueble para instalar una caseta de vigilancia, vía de hecho que se les impidió, lo que esto demuestra es que los actores nunca han tenido la posesión del inmueble como lo pretenden afirmar. En lo que respecta a la licencia de construcción obtenida por los demandantes en esa época, no es un hecho que le conste a mi mandante, pues la licencia no es un documento que habilite al beneficiario de la misma para querer entrar por la fuerza a un inmueble, de lo contrario la mera licencia haría inocuo el proceso reivindicatorio.

AL HECHO 7.2: No es cierto como esta redactado. La presencia de la Policía el día en que los actores refieren, no era para desalojar a la copropiedad como tampoco para reconocer derechos reales con base en una licencia de construcción. Si bien se informó que los derechos del lote estaban en un litigio, el poder de policía es solo para amparar derechos provisionales o preservar el statu quo, que en este caso, como la copropiedad era la poseedora del lote, tal situación o condición continuó.

OCTAVO: No es cierto como esta redactado. En los procesos declarativos de pertenencia donde se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, no se requiere buena fe ni justo título como requisitos para la prosperidad de la demanda, sino solo demostrar el tiempo de posesión, los actos de dueño y señor, la identidad del predio y la naturaleza jurídica del mismo. El proceso de pertenencia que refieren los actores culminó con sentencia desfavorable para la copropiedad, pero en dicho proceso no se demostró que el Conjunto aquí demandado, como tampoco ninguna otra etapa o personas indeterminadas no tuvieran la calidad de poseedores de buena fe.

NOVENO: Es cierto.

DECIMO: Cierto parcialmente. Si bien la tutela fue una acción constitucional radicada para revocar las Sentencias del 15 de noviembre de 2018 y 17 de octubre de 2019 surtidas dentro del proceso de pertenencia, ello obedeció no a la necesidad de insistir en un derecho de posesión, sino, de buscar la protección a derechos constitucionales fundamentales como el debido proceso y acceso a la administración de justicia al considerarse que los fallos proferidos, cometían una vía de hecho al convalidar la entrega de un lote que jurídicamente no era de la propiedad horizontal y por ende tal acto dispositivo, fuera de no estar revestido de las formalidades que la ley exige en aquel entonces, era inocuo, por cuanto el inmueble no era jurídicamente hablando ninguna zona comunal ni

de cesión para que la copropiedad pudiera entregarlo, solo fue una entrega ilegal en la que no medio autorización de la asamblea para que tuviera efectos jurídicos vinculantes.

ONCE: Es cierto.

DOCE: No es cierto como esta redactado. Fue el lunes 9 de Noviembre de 2020 que los demandantes por conducto de su abogado y otro profesional mas, que se hicieron presentes en uno de los salones comunales de la copropiedad con el fin de socializar el fallo del proceso de pertenencia, el cual según ellos, al serle favorable, querían ingresar al lote sin consentimiento alguno de la copropiedad. Tal situación fue aclarada y se les hizo ver que mediante acciones de hecho, es decir, querer ingresar violentamente al predio porque un fallo así se los reconozca como en días anteriores a dicha reunión ya lo habían intentado, no era el conducto legal, pues el fallo del proceso de pertenencia qwue le fue adverso a la copropiedad, no significaba, que llevaba inmerso la entrega del lote, por lo que debían acudir al proceso reivindicatorio. En esa misma reunión se hizo presente el dr. Guillermo Vélez, apoderado anterior de la copropiedad que adelanto el proceso de pertenencia, en la que informo que el Conjunto podía intentar nuevamente presentar el proceso ya que la posesión ha continuado por parte de la persona jurídica aquí demandada y que el tiempo se debe contar con posterioridad a la fecha de entrega irregular del lote al señor Aquilino Useda Franco, toda vez que la copropiedad continuó con el ejercicio posesorio.

TRECE: No es un hecho que le conste a mi mandante, toda vez que la demanda no fue remitida con los anexos.

CATORCE: No es cierto. En virtud de que la copropiedad demandada nunca invadió el inmueble de propiedad de los aquí demandantes, toda vez que con anterioridad a la compra que los actores hicieron del predio al señor Gilberto Jerez, ostentaban la posesión del predio, posesión que fue interrumpida por las acta de entrega del año de 1999 pero después nuevamente continua a partir del año 2.000 hasta la fecha, no se puede inferir, que los demandantes hayan sido privados de posesión alguna, porque se reitera, no medio entrega alguna por parte del señor Jerez a los demandantes, de tal suerte que la licencia que estos dicen haber tramitado y su costo es de su entera responsabilidad, ya que no existe un nexo causal entre el dinero supuestamente pagado de la licencia y el impedimento para construir en la medida de que no acreditaron la entrega del inmueble como tampoco las acciones legales posesorias ya sean policivas, civiles como el interdicto posesorio, al entrega del tradente al adquirente o el mismo proceso reivindicatorio, acciones a las que podía acudir en esa época.

QUINCE: No es cierto. En primer lugar los demandantes, parten del supuesto factico de que fueron privados de la posesión en el mes de Julio de 2013 cuando fueron a ingresar al predio con una caseta de vigilancia, lo cual es contradictorio, porque en esta misma demanda afirman que fueron privados de la posesión el 24 de mayo de 2013, fecha en la que se radicó la demanda de pertenencia, cuando en honor a la verdad, ninguna de esas fechas pueden ser considerados

como actos de despojo para que desde esa data contabilizar un supuesto perjuicio patrimonial.

A LOS HECHOS 15.1 AL 15.11: No son supuestos de hecho, sino por el contrario una estimación de perjuicios cuyo calculo fuera de no corresponder a la realidad, será materia de objeción en el capítulo pertinente.

DIECISEIS: No es cierto. La copropiedad demandada es poseedora del inmueble, sin justo título, pero por su manera como llego a poseer el inmueble, de tiempo anterior a la venta que legitima a los actuales titulares para reivindicar, no han actuado de mala fe, ni tiene su posesión como fuente del derecho el delito ni el cuasidelto para que se les pueda endilgar la mala fe. Y de otra parte al no existir mala fe en la posesión de la persona jurídica demandada, esta no está en la obligación de reconocer frutos civiles ni perjuicios a los demandantes, pues los demandantes al confundir los perjuicios con los frutos civiles, desvirtúan su pretensión económica no solo por la confusión de los términos empleados, sino por la fecha que partida del supuesto perjuicio, aunado que no consulta el principio de equidad y proporcionalidad.

DIECISIETE: No es cierto. El Conjunto residencia demandado esta en capacidad legal de adquirir por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva, el dominio del inmueble objeto de demanda, siempre y cuando logre acreditar los presupuestos axiológicos de la acción declarativa, pues el presente proceso reivindicatorio solo se ha instaurado en el año 2021 y debe recordarse que la copropiedad demandada ejerce la posesión bajo el nuevo tiempo prescriptivo desde el año 2.000 sin que dicho ejercicio posesorio haya tenido interrupción civil o natural por alguna clase de acción de parte de los aquí demandantes.

DIECIOCHO: No es un supuesto de hecho.

FRENTE A LAS PRETENSIONES

Me opongo en nombre de mi representado, a todas y cada una de las pretensiones, formulando en consecuencia las siguientes:

EXCEPCIONES DE FONDO

1. AUSENCIA DE DESPOJO POR PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LAGO TIMIZA II ETAPA EN CONTRA DE LOS SEÑORES JOAQUIN GARCIA RODRIGUEZ Y OSWALDO ABRIL RUEDA

Fundo esta excepción en el hecho de que los demandantes al adquirir el inmueble que nos ocupa mediante la escritura pública número 2137 del 27 de abril de 2.011, de la Notaría 68 del Círculo de Bogotá. D. C., de manos del señor GILBERTO JEREZ, este vendedor nunca OSTENTÓ LA POSESIÓN DEL PREDIO como lo explico a continuación:

1. El Señor GILBERTO JEREZ había adquirido la nuda propiedad del inmueble objeto de este proceso mediante la escritura pública 2167 del 16 de Junio de 2009 de la notaría 68 de Bogotá; pese a que la escritura no dice que la propiedad se adquirió con limitación alguna, afirmo que en realidad lo vendido fue la nuda propiedad, por cuanto el anterior propietario, señor AQUILINO USEDA FRANCO, fue el interventor de la urbanización Lago Timiza, quien tampoco tenía la posesión del predio al adquirirlo mediante la escritura pública 36 del 11 de Enero de 1995 de la Notaria 40 de Bogotá, toda vez que esta persona creo una ficción legal de una querrela y una acción de cumplimiento para dar la apariencia de haber interpuesto las acciones legales para defender un predio que nunca fue suyo más allá del contenido de la escritura pública, veamos:
 - 1.1- Al año de haber adquirido el inmueble el señor AQUILINO USEDA FRANCO de manos del Fondo de Empleados de la Caja de Vivienda Militar, interpone el 12 de Enero de 1996 una querrela policiva ante la Alcaldía menor de Kennedy, aduciendo que fue víctima de la invasión de dos lotes de terreno, entre ellos, el inmueble materia de esta demanda, por parte de la parte pasiva de este proceso pero su pedimento lo centra en un cerramiento ilegal que contraviene disposiciones urbanísticas. Lo anterior da a entender que el señor Useda Franco para esa época YA NO TENIA LA POSESION DEL LOTE QUE NOS OCUPA toda vez que el Fondo de Empleados de la Caja de Vivienda Militar nunca le hizo entrega del predio en el año de 1988.
 - 1.2- Mediante la resolución 010 del 20 de enero de 1997 la Alcaldía menor de Kennedy declara contraventor al régimen de obras al conjunto residencial, ordenando la demolición al cerramiento de dos lotes entre ellos, del inmueble que nos ocupa. Dicha decisión administrativa EN NADA SE OCUPA DE CONTROVERTIR O DESCONOCER DERECHOS DE PROPIEDAD Y POSESIÓN RESPECTO DE LOS INMUEBLES, por cuanto no es la autoridad ni el procedimiento para reconocer esa clase de derechos toda vez que si el señor Useda Franco hubiera promovido la querrela policiva de lanzamiento por ocupación de hecho que en aquel entonces regulaba la ley 57 de 1905 reglamentada por el decreto 992 de 1930 (normas declaradas inexecutable desde 2010), existía caducidad de la acción policiva (después de un año de adquirir el predio). Ello demuestra que el señor Aquilino Useda Franco, no era poseedor del inmueble desde 1995 ni durante el tiempo que duró la querrela, ya que sobre el inmueble existían mejoras y cerramiento.
 - 1.3- Presentado el recurso de reposición y en subsidio el de apelación, el Consejo Distrital de Justicia mediante decisión del 9 de enero de 1998 confirmó la resolución impugnada ordenando la demolición del cerramiento.

- 1.4- Como dicha diligencia no se realizó por parte de la Alcaldía menor de Kennedy, el señor Aquilino Useda Franco confirió poder al abogado German Enrique Rojas Vargas para que tramitara ante el Tribunal Administrativo de Cundinamarca una acción de cumplimiento en contra de la Alcaldía Local de Kennedy, con el objetivo de materializar la demolición del cerramiento y que como lo expresa en dicha acción su cliente, Aquilino Useda Franco desde antes del 12 de enero de 1996 se ha visto desposeído del derecho de uso, goce y disposición de los bienes inmuebles que fueron adquiridos por él.
- 1.5- En providencia del 29 de abril de 1999 el Tribunal Administrativo de Cundinamarca (Sección tercera) ordenó a la Alcaldía Local de Kennedy dar cumplimiento a las resoluciones de ordenaban la demolición de los cerramientos, sin desconocer los derechos que por aquel entonces en materia de posesión detentaba el conjunto residencial Lago Timiza II.
- 1.6- Bajo el total desconocimiento de los alcances de la querrela policiva y de la acción de cumplimiento que solo ordenaba la demolición de un cerramiento sin que ello implicara, como se dijo anteriormente, el reconocimiento de derechos de posesión o propiedad, los representantes de la copropiedad y manzanas 1,2,3,4 módulos verdes, rojos y azules asumen en res documentos los siguientes compromisos: **(i)** En el acta número 0013 de julio de 1999, para que la señora EDITH PATRICIA RUIZ PRIETO en su calidad de administradora de la manzana 1 lleve a cabo las diligencias que hayan que hacer ante la alcaldía con relación al problema del señor USEDA. **(i)** La realizan el acta de entrega del mencionado lote el 15 de julio de 1999 donde se estableció el levantamiento de las cercas de cerramiento, juegos recreativos y demás elementos que se encuentren ocupando el inmueble. **(iii)** Y por último realizan un acuerdo mutuo de fecha de 15 de octubre de 1999 en cual se oficializó la entrega del lote.
- 1.7- A partir del 15 de Octubre de 1999, la posesión del inmueble se perdió por parte del Conjunto Residencial Lago Timiza II Etapa en la medida de que la copropiedad victima de su desconocimiento jurídico o mal asesorada, reconocieron dominio ajeno y entregan simbólicamente el lote al apoderado del señor Aquilino Useda Franco.
- 1.8- Se desconoce desde esa fecha, que actos de señor y dueño desarrollo el señor Aquilino Useda Franco para cerrar, proteger o construir el lote, pues no se tiene conocimiento de que esta persona haya solicitado licencia de cerramiento o licencia de construcción ante las autoridades competentes, como tampoco pagado vigilancia o dado en arrendamiento el inmueble.
- 1.9- Por el contrario, el lote continuó bajo el cuidado de la copropiedad demandada, desde el año 2.000.

- 1.10- Durante los siguientes nueve (09) años el señor Aquilino Useda Franco se desentendió del inmueble, seguramente por considerar que por mediar un acta de entrega, tal acto le reconocía una posesión indefinida o permanente, así nunca hubiera construido o cercado el lote, al punto que vende el predio al señor Gilberto Jerez como consta en la escritura pública 2167 del 16-06-2009.
- 1.11- El señor Gilberto Jerez, durante los dos años en que figuró como propietario inscrito del lote, tampoco desarrolla o ejecuta algún acto de que deje entrever que era el propietario y a la vez poseedor del inmueble, pues tampoco gestiona cerramiento alguno, vigilancia, cuidado o arrendamiento del predio hasta que el 27 de Abril de 2011 lo vende a aquí demandantes.
- 1.12- Sabedores son los demandantes de este proceso, que lo único que se les vendió por parte del señor Jerez, fue la propiedad inscrita, al punto que la escritura 2137 del 27-04-2011 de la Notaria 68 de Bogotá, refiere que la venta es únicamente según la cláusula primera del citado instrumento público "**el pleno derecho de dominio y propiedad que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble**"
- 1.13- Como nunca el lote les fue entregado de manera real y material a los aquí demandantes, sino que por el contrario, la propiedad que han ostentado se ha limitado a la escritura pública, los demandantes en vez de promover el proceso de entrega del tradente al adquirente o haber intentado el proceso reivindicatorio en el año 2011 cuando adquirieron el predio, se dedicaron a tramitar una licencia de construcción pensando que tal acto dispositivo les serviría de prueba para alegar posesión y eventualmente un posible despojo, pero todo lo contrario, queriendo entrar al predio varias veces a lo largo de estos 10 años, han recibido como respuesta de la copropiedad demandada por conducto de los administradores, miembros del consejo de administración y comunidad del conjunto en general, toda la oposición, incluso con presencia de la policía nacional ante los diversos intentos de ingreso al lote, sin que esto quiera decir en modo alguno que sea un despojo de una posesión que como se insiste, nunca los demandantes la han ostentado.
- 1.14- Finalmente y para corroborar la ausencia de despojo, la parte actora afirma por conducto de su apoderado que fue despojada de la posesión del lote el 24 de Mayo de 2013, día en que la copropiedad demandada instauró una primer demanda declarativa de pertenencia y reconoce que la parte pasiva es desde esa fecha un poseedor de mala fe, porque supuestamente ese día hizo pública su condición de poseedor. Tal afirmación es una verdad a medias, pues si bien es cierto que ese día se radicó la demanda, nadie radica una acción de estas si el ejercicio posesorio no cumplía uno de los requisitos para una clase de procesos como el de pertenencia, cual es el tiempo, de tal suerte que no fue ese

día en que la copropiedad exteriorizó su calidad de poseedor, pues la radicación de la demanda no es un acto público que tenga por objeto enterar a terceros de tal condición. La otra fecha que señalan los demandantes es que a principios del mes de Julio de 2013 cuando iban a ingresar con una caseta de vigilancia, se les impidió el ingreso y por ende que desde esa fecha es que la persona jurídica demandada adeuda frutos civiles y perjuicios. Precisamente si lo que los actores quisieron hacer en el mes de julio, fue el de ingresar el predio de manera violenta y esta acción les fue impedida, ello no demuestra ningún despojo, sino su intención de ingresar por la fuerza para adquirir posesión del lote. Esta misma práctica ha sido reiterativa al punto que a finales del año 2020 también lo quisieron hacer, alegando que el proceso de pertenencia les fue favorable, hasta que el 9 de Noviembre de ese año, se tuvo la posibilidad de explicarles en uno de los salones comunales de la copropiedad que sus acciones de querer ingresar al lote no eran legales, pues no existía orden judicial de entrega alguno con ocasión del fallo del primer proceso de pertenencia, razón verdadera por la cual ahora después de once años de haber comprado el lote han demandado

2. CARENCIA DE MALA FE POR PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LAGO TIMIZA II ETAPA RESPECTO DE SU CONDICION DE POSEEDOR

Para explicar como un poseedor irregular por carencia de justo título puede ser considerado de buena fe y por ende exonerado de pagar frutos civiles desde el inicio de su posesión, es necesario precisar lo que Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha considerado en la sentencia SC11786-2016; Rad. 11001 31 03 037 2006 00322 del 26 de agosto de 2016, M.P. Margarita Cabello Blanco, veamos:

"El poseedor vencido está obligado a restituir los frutos naturales y civiles generados por la cosa, los que bien pudiesen haberse percibido o que con mediana diligencia y actividad se recibieran si la cosa hubiera estado en poder del propietario. El de mala fe está obligado, entre otras cosas, a restituir los frutos o su valor desde que posee, el de buena fe, desde la notificación de la demanda (Art. 964 del Código Civil).

"Respecto a los frutos, es preciso distinguir entre el poseedor de buena fe y el poseedor de mala fe: éste no los adquiere, debe restituirlos íntegramente, retrospectivamente. Por el contrario, el poseedor de buena fe los conserva, porque los ha hecho suyos, al menos hasta el día de la demanda de reivindicación: como consecuencia de esto, se encuentra obligado a restitución, no por razón de que por el solo hecho de la demanda dirigida contra él

se haya constituido fatalmente en poseedor de mala fe (puede creer en la justicia de su causa), sino porque se quiere poner al propietario triunfante en la situación en que se encontraría si hubiera obtenido el triunfo desde el primer momento, ya que la lentitud de la justicia no debe perjudicarlo" (Derecho Civil, tomo I, Vol III, pág. 64, Ed. E.J.E.A., Buenos Aires, 1952)

Para hablar si un poseedor es de buena o mala fe, es necesario recordar lo previsto en el artículo 769 del Código Civil, según el cual *"la buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establezca la presunción contraria...En todos los otros, la mala fe deberá probarse."*

Al respecto, los actores se han limitado a esgrimir en la demanda contradictoriamente presuntos actos violentos a través de los cuales la copropiedad demandada entró en posesión: La primera fecha el 24 de Mayo de 2013 y la segunda a principios de Julio de 2013, tiempos que no tienen asidero probatorio, dado que en la primera fecha corresponde a la radicación de una demanda de pertenencia cuando es sabido que quien considera cumplir con uno de los requisitos para la usucapión era el tiempo, por lo que el conjunto consideraba para esa data, tener 26 años de posesión. El día de la radicación de la demanda no es un acto externo o público que dé cuenta que un poseedor inicia un proceso frente a cualquier tercero. La otra fecha son los primeros días de Julio de 2013 en la que refieren los actores que al intentar instalar una caseta de vigilancia al no poder ingresar, concluyen que perdieron la posesión, si el Conjunto era poseedor desde 1986 cuando se conformó la copropiedad, es decir con anterioridad a que los actores adquirieran el lote como el resto de sus antecesores la presunción que consagra el mencionado artículo 769 no se logra desvirtuar.

Si bien es cierto el Conjunto demandado no tiene u ostenta un título translaticio, esa sola circunstancia no es suficiente para considerar su posesión de mala fe por carecer de justo título. Lo anterior por cuanto se demostrará a lo largo del proceso la parte demandada es enfática en manifestar la conciencia de haber adquirido la posesión, por medios legítimos, exentos de fraude y de otro vicio de acuerdo como lo señala el artículo 768 del Código Civil, pues consideraron que el lote era parte de la propiedad horizontal por haberlo así entendido desde los planos de la urbanización al punto que en el año 2013 inicio un proceso ordinario declarativo de pertenencia que por reparto correspondió al juzgado 18 Civil del Circuito de esta ciudad, llegando al proceso con la creencia de tener un derecho legítimo, de ahí que, nada impide que un poseedor carente de justo título pueda ser de buena fe.

Sobre el particular, se tiene por sabido que la posesión puede ser regular o irregular. La regular procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión. Se puede ser, por consiguiente, poseedor regular de mala fe, como viceversa, el poseedor de buena fe puede ser poseedor irregular.

3. PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DEL DERECHO REAL DE DOMINIO DE LOS DEMANDANTES

Fundo esta excepción, en el hecho que de la copropiedad demandada viene ejerciendo actos como dueña y señora sobre el inmueble materia de proceso por más de 16 años de manera pública, pacífica y quieta, sin interrupción civil o natural (a excepción del presente proceso), los cuales son en modo alguno omisivos, esporádicos o de la mera facultad tolerancia del titular, sino por el contrario, plenos e inequívocos de un verdadero poseedor al punto que desde el año 2004 hasta la fecha no reconoce dominio ajeno impidiendo que cualquier tercero incluyendo los demandantes ingresen al predio.

Dado que la prescripción es un modo de adquirir o de extinguir obligaciones y derechos, en la presente excepción de mérito se invoca en la modalidad de extintiva, no solo por el tiempo transcurrido de posesión de mi mandante en el inmueble materia de proceso, sino, porque igualmente los aquí demandantes después de más de diez años de haber adquirido el dominio del bien han incoado la acción permitiendo que su propia desidia y por el paso del tiempo, consolide un mejor derecho en favor de la copropiedad demandada restándole comprobar el tiempo legalmente exigido por el legislador que en la actualidad es de diez años (artículo 1º de la ley 791 de 2002).

OBJECIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO ARTÍCULO 206 C. G. P.

Los demandantes fundan su juramento estimatorio CONFUNDIENDO la indemnización de perjuicios con el pago de frutos civiles y naturales, partiendo desde el mes de Julio de 2013 hasta el mes de radicación de la demanda, sin precisar los días, pero más allá de tal inexactitud, parten del supuesto de un inmueble construido por haber obtenido una licencia de construcción la cual no es requisito sine qua non de que efectivamente los actores iban a construir y por ende, después de terminada la obra, dar en arriendo el inmueble para estimar los frutos civiles o rentas de un inmueble construido sin estarlo realmente

Ha sido criterio jurisprudencial que las prestaciones mutuas deben ser entendidas como un fenómeno jurídico especial regulado por la ley cuya fundamentación descansa en los principios de equidad y de reparación de un desmedro injusto. Para reclamar frutos a diferencia de los perjuicios que le son propios a la responsabilidad civil extracontractual, dado que la eventual cosa a restituir no presenta daño alguno, la tasación de los frutos que igualan a perjuicios no corresponde a los valores señalados en la demanda, pues esa clase de frutos parten del supuesto arrendamiento de un lote construido, cuando el poseedor como también el propietario pudieron tener el bien sin ninguna clase de explotación económica. Igual sucede con las mejoras que medianamente se hayan podido realizar para conservar o acrecentar el bien raíz. En lo único que el inmueble ha aumentado es en su valor catastral conforme al estado de cuenta

de hacienda distrital en el pago del impuesto predial, lo cual correspondería a la tasación verdadera de frutos civiles y compensaciones mutuas.

Debe recordarse que el poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la notificación de la demanda conforme a los términos previstos en el inciso 3° del artículo 964, más aún cuando no está demostrado despojo alguno por parte de la copropiedad demandada respecto del lote una vez que los demandantes adquirieron el predio año 2011, pues simplemente refieren para aducir que fueron privados de la posesión, dos fechas, el 24 de Mayo de 2013 y luego los primeros días de Julio de 2013, cuando realmente el predio lleva en posesión de los demandados en aquel entonces (2013) ya de 13 años continuos, sin que el antecesor de los gestores judiciales tampoco haya sido objeto de despojo de la posesión del lote,

De acuerdo a lo anterior, y dada la inexactitud como el demandante ha tasado los frutos confundiéndonlos con perjuicios, ameritan que dentro del término legal el actor proceda a aportar o solicitar las pruebas pertinentes que justifiquen tal valor o en su defecto corrija el yerro cometido.

PRUEBAS Y ANEXOS

Documentales

Solicito tener como tales las siguientes:

- a)-. Las obrantes en el proceso.
- b)-. Copia simple de la demanda de pertenencia radicada el 24 de Mayo de 2013
- c)- Copia simple del acta individual de reparto del 24 de Mayo de 2013
- d) Copia simple de la sentencia del 29 de abril de 1999 del Tribunal Administrativo de Cundinamarca (Sección tercera) mediante la cual se le ordena al Alcalde Local de Kennedy cumplir con la orden de demolición.
- e) Foto del lote
- f) Actas de entrega del lote del año 1999.
- g) Licencia de construcción de la urbanización Lago Timiza

PRUEBA TESTIMONIAL:

Solicito que se recepcionen los testimonios de las personas que a continuación relaciono, quienes son mayores de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá, D.C. a quienes les constan los hechos motivo de esta contestación,

en especial la manera como la parte demandante ha querido ingresar al inmueble:

NOMBRES	DIRECCION	TELEFONO	CORREO ELECTRONICO
Enrique León Cárdenas 19.290.935	Carrera 74A Nº42G-58 Sur.	3134969025	enriqueleoncar@gmail.com
Prospero Triana 20781197	Carrera 74 No 44-29 sur Int 21 Apto 562	3112748037	prosperotriana15@hotmail.com
Jorge Molano 79111264	Transversal 74 A No 43-60 sur Int 03 Apto 2058	3204197711	jemolanom@gmail.com
ggAlicia Aguilar 52767610	Carrera 74 No 44-29 sur Int 12 Apto 536	3142088635	alicia26681@hotmail.com
José Álvarez Hernández 3252533	Transversal 74 A No 43-60 sur Int 06 Apto 517	3102518776	jose-donaldo@hotmail.com
Prieto Beltrán Víctor 19173456	Transversal 74 A No 43-60 sur Int 05 Apto 114	3118378815	victorprieto1952@imei.com
Susana Grimaldos 41537530	Transversal 74 A No 43-61 sur	3208348514	susanagrimaldos@gmail.com

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito se sirva citar y hacer comparecer a su despacho a los demandantes JOAQUIN GARCIA RODRIGUEZ y OSWALDO ABRIL RUEDA para que sirva atender interrogatorio de parte, con exhibición de documentos el cual personalmente o en sobre cerrado le formularé.

NOTIFICACIONES

LOS DEMANDANTES:

JOAQUIN GARCIA RODRIGUEZ recibirá notificación en la CALLE 57 Sur No.37-22 de este distrito Capital. Correo electrónico monojoaco19@hotmail.com.

OSWALDO ABRIL RUEDA recibirá notificación en la CALLE 123A No.47-57 de este distrito Capital. Correo electrónico monojoaco19@hotmail.com.

AL DEMANDADO:

CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIARES LAGO DE TIMIZA II ETAPA recibirá notificación en la CALLE 43 SUR No. 74- 45 de la localidad Octava de Kennedy de este distrito Capital. Correo electrónico mlagotimiza2@gmail.com.

El suscrito Apoderado Judicial recibirá notificaciones en la Carrera 8 # 11 - 39, oficina 312 Bogotá D. C., teléfono de contacto: 3341773

Correo electrónico: maoburgos_69@hotmail.com

Dejo en los anteriores términos contestada la demanda.

Del señor Juez,



FRANCO MAURICIO BURGOS ERIRA
C. C. N° 79.543.305 de Bogotá
T. P. N° 111.285 DEL C. S. de la J.

SEÑOR
JUEZ 50 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.
E. S. D.

PROCESO N° 11001310305020210041000

DEMANDA REIVINDICATORIA DE JOAQUIN GARCIA RODRIGUEZ Y OSWALDO ABRIL RUEDA
Contra CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIARES LAGO DE TIMIZA II ETAPA.

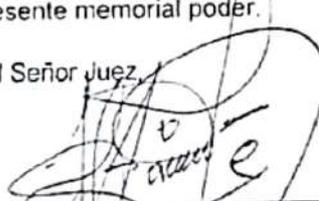
REF: PODER ESPECIAL PARA CONTESTAR DEMANDA Y RECONVENIR

CARLOS FELIPE ACEVEDO ADAME, persona mayor de edad, con domicilio en Bogotá D.C., identificada como aparece al pie de mi respectiva firma actuando como representante legal autorizado por la asamblea general del CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIARES LAGO DE TIMIZA II ETAPA, persona jurídica con domicilio en Bogotá, D.C.; por medio del presente escrito me permito manifestar que CONFIERO PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE al Doctor FRANCO MAURICIO BURGOS ERIRA, mayor de edad, con domicilio en Bogotá D.C., abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de su firma, como ABOGADO PRINCIPAL y al Doctor FRANKY STIVEN TRIANA LOPEZ mayor de edad y vecino de esta ciudad, abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de su correspondiente firma como ABOGADO SUSTITUTO para que en nombre y representación de la persona jurídica que represento, CONTESTEN LA DEMANDA, PROPONGAN EXCEPCIONES PREVIAS Y DE MERITO, E IGUALMENTE FORMULEN DEMANDA DE RECONVENCIÓN CONSISTENTE EN PRESENTAR PROCESO VERBAL ESPECIAL DECLARATIVO POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO -PERTENENCIA- Respecto del inmueble de la Carrera 74 N° 43-41 Sur, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 50S-40001190 en contra de los aquí demandantes como demandados determinados e igualmente en contra de las demás personas indeterminadas mayores y vecinas de esta jurisdicción, ello conforme a lo normado en el artículo 375 del C.G.P.; Art. 2532 del Código Civil (modificado por el art. 1° la Ley 50 de 1936 y LEY 791 de 2002) y demás normas concordantes y vigentes.

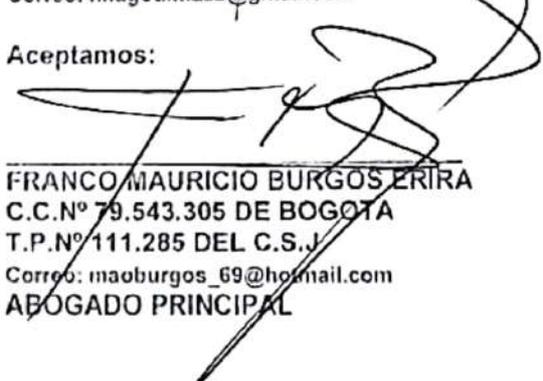
Mis apoderados además de las facultades inherentes, concomitantes y subsiguientes de este poder, tendrán expresamente las de enunciar los hechos de la contestación de la demanda, de la demanda de reconvencción, los linderos generales y especiales del inmueble, solicitar y aportar pruebas trasladadas, sustituir, renunciar, reasumir, recibir, solicitar medidas cautelares, aportar dictámenes periciales, objetar el juramento estimatorio, tachar de falsos documentos y testigos, y, en general, las facultades consagradas en el art. 77 del C.G.P.; todo bajo mi absoluta responsabilidad.

Sírvase señor Juez reconocerle personería a nuestros apoderados en los términos y para los fines del presente memorial poder.

Del Señor Juez,


CARLOS FELIPE ACEVEDO ADAME
C.C. N° 4.196.871 DE PAUNA
Correo: mlagotimiza2@gmail.com

Aceptamos:


FRANCO MAURICIO BURGOS ERIRA
C.C. N° 79.543.305 DE BOGOTÁ
T.P. N° 111.285 DEL C.S.J.
Correo: maoburgos_69@hotmail.com
ABOGADO PRINCIPAL


FRANKY STIVEN TRIANA LOPEZ
C.C. N° 1.023.927.859 DE BOGOTÁ
T.P. N° 296.485 DEL C.S.J.
ABOGADO SUSTITUTO

Señor:
Juez Civil del Circuito -Reparto
Bogotá D.C.

Referencia: Proceso declarativo de pertenencia.
Demandante: Multifamiliares Lago Timiza II Etapa Manzana I
Demandados: Oswaldo Abril Rueda y Joaquín García.

Guillermo Vélez Murillo, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19'261.727 expedida en Bogotá, obrando como apoderado judicial de **Multifamiliares Lago Timiza II Etapa**, conforme al poder especial conferido por la misma persona jurídica, anexo a este escrito, respetuosamente presento demanda ordinaria de declaración de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio para que, previos los trámites correspondientes al proceso declarativo respectivo, se hagan las declaraciones y decidan las condenas que adelante relacionaré. Esta demanda la propongo en los siguientes términos:

1 Identificación de las Partes

1.1- Demandado 1: Oswaldo Abril Rueda C.C. 4'281.570, persona mayor de edad cuyo domicilio, residencia y dirección de notificación jura desconocer mi mandante.

1.2- Demandado 2: Joaquín García Rodríguez C.C. 79'870.269, persona mayor de edad cuyo domicilio, residencia y dirección de notificación jura desconocer mi mandante.

1.3- Indeterminados: aquellos desconocidos que se puedan creer con algún derecho sobre el bien inmueble pretendido en usucapión.

1.4- Demandante: Conjunto residencial **Multifamiliares Lago Timiza II Etapa**, persona jurídica sometida al régimen de propiedad horizontal con NIT **800.090.183-4**, Bogotá. Entidad sin ánimo de lucro, inscrita en la Alcaldía Local de Kennedy, constituida mediante acto jurídico protocolizado en la Escritura Pública número 1872 del 7 de marzo de 2003 de la Notaría 13 del Círculo Notarial de Bogotá D.C. según lo dispuesto en la ley 675 de 2001. Su dirección para citación es: Carrera 74 número 44-29 sur, portería 2, oficina de Administración, Lagos de Timiza, Bogotá D.C.

1.5- **Representación legal.** Está en cabeza de la señora FLOR ALICIA AGUILAR VEGA, identificada con la cédula de ciudadanía número 52'767.610 expedida en Bogotá D.C., quien es persona mayor de edad, con domicilio en Bogotá y dirección de notificación en la carrera 74 número 44-29 sur, portería dos, oficina de administración, barrio Lago de Timiza, Bogotá D.C. O por quien haga sus veces.

1.6- **Nombre del apoderado de la demandante:** GUILLERMO VÉLEZ MURILLO, mayor, identificado con la cédula de ciudadanía 19'261.727 expedida en Bogotá, tarjeta profesional número 138.861 del Consejo Superior de la Judicatura, domiciliado, también, en Bogotá. Dirección: carrera 19C número 25-02 sur, barrio Olaya Bogotá D.C., teléfonos 373 2200, 3003732200, 3134445079.
www.abogadovelez.com guille@elb.net.co

II. Pretensiones

2.1 Que en fallo que cause ejecutoria se declare que, mi mandante, la copropiedad **Multifamiliares Lago Timiza II Etapa**, ha adquirido, por la vía de la prescripción extraordinaria de dominio (Usucapión), el siguiente bien inmueble: Predio con matrícula inmobiliaria **505-40001190** CHIP AAA0047LUHY, código del sector catastral: 004530 59 03 000 00000, cédula catastral 004530590300000000, tipo de propiedad PARTICULAR, urbanizado no edificado, ESTRATO 0, identificado con la nomenclatura actual carrera setenta y cuatro (74) número cuarenta y tres (43) guion (-) cuarenta y uno (41) sur, cuya DESCRIPCIÓN, es: Lote de terreno con cabida de 276 m², ubicado en la urbanización Lago de Timiza, sector de ciudad Kennedy en la ciudad de Bogotá, sin construcción alguna, con destino catastral URBANIZADO NO EDIFICADO. Inmueble cuyos **Linderos especiales** son: POR EL NORTE: en longitud de once metros con cincuenta centímetros (11.50 m.) con área comunal deportiva de la manzana I de la urbanización Lago de Timiza de Bogotá. - POR EL SUR, longitud de once metros con cincuenta centímetros (11.50 m.) con la caseta de entrada a la zona de estacionamiento y con la zona de estacionamiento de comunal de la manzana I.- POR EL ORIENTE en una longitud de veinticuatro (24) metros que es su frente con la carrera 74 de la misma ciudad, existiendo bahía de estacionamiento de por medio. - Y POR EL OCCIDENTE: en una longitud de quince metros y cincuenta centímetros (15.50 m.) con zona comunal privada de estacionamiento y en longitud de ocho metros y cincuenta centímetros (8.50 m.) con zona comunal privada de recreación, para un total de veinticuatro (24) metros en su respaldo. Sus **linderos generales** corresponden a los de la manzana I de la Urbanización Lagos de Timiza, delimitada en el NORTE por la calle 73 sur, por el SUR por la avenida Camino de Pastrana, por el ORIENTE por la carrera 74 y por el OCCIDENTE con la avenida Ciudad de Villavicencio, vías ubicadas en el área urbana del Distrito Capital. Avaluado en Catastro Distrital en \$158'976.000 en el año 2013.

2.2 Como consecuencia de la **declaración** del punto **2.1**, antes mencionado, se ordene la **Inscripción** de dicho fallo en el folio de matrícula inmobiliaria del predio descrito, el cual tiene número **50S-40001190**, radicado en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur.

2.3 Adicionalmente, y como consecuencia de la **declaración** solicitada en el punto **2.1**, se ordene la **cancelación** de las medidas cautelares e inscripciones previas que limiten el dominio sobre el inmueble con folio de matrícula número **50S-40001190**, radicado en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur.

2.4 Que se condene en costas a quien se opusiere a las pretensiones de esta demanda.

III. Hechos y Omisiones

3.1 El 19 de noviembre de 1986 la Secretaría de Obras Públicas de Bogotá otorgó la licencia de construcción número 034302 a la CAJA DE VIVIENDA MILITAR "Cavim", hoy CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA "Caprovimpo".

3.2 En la página cuatro de la mencionada licencia de construcción número 034302 de fecha 24 de noviembre de 1986, aparece, en su numeral cuarto denominado "Áreas de la Agrupación", el LOTE A-2 de 276 metros cuadrados, el cual corresponde al predio objeto de la Usucapión.

3.3 Según documentos protocolizados en la escritura pública número 2379 de mayo 20 de 1974 de la Notaría Novena del Círculo Notarial de Bogotá D.C., el referido lote figura como parte de los predios destinados a la comunidad.

3.4 El día 1 de diciembre de 1986 la comunidad, que había aportado el 7% de sus salarios, sus cesantías y otros ahorros para la adquisición de sus viviendas, recibió, como cuerpo cierto, las áreas comunes de la urbanización, donde se incluía el referido predio pretendido en Usucapión.

3.5 Sobre el mencionado lote denominado A-2, de 276 metros cuadrados de área, la comunidad de la urbanización Multifamiliares Lago de Timiza Segunda Etapa ha ejercido el control, posesión, custodia, ornato y protección contra actos de indigentes, maleantes, vendedores ambulantes y comerciantes que han intentado utilizarlo en su propio

provecho. Actos realizados desde el mes de diciembre de 1986, cuando la Caja de Vivienda comenzó a asignarles sus viviendas por ser miembros de la Fuerza Pública y afiliados forzosos a dicha entidad pública.

3.6 Por hechos relacionados con el desorden administrativo de la CAJA DE VIVIENDA MILITAR, que originaron, entre otras, una histórica sentencia condenatoria proferida por el Juzgado 27 Administrativo de Bogotá el día 31 de agosto 2012 dentro del radicado 2007-00571, el lote A-2, que fue entregado a la comunidad, resultó, dos (2) años después, el día 10 de octubre de 1988, vendido a un desconocido "Fondo de Empleados"¹ de la CAJA MILITAR que, en ese entonces, era un establecimiento público del orden nacional. Se aplicó una figura de "autopréstamo" o "autoventa", pues la misma entidad adjudicó y luego aparece vendiéndose a sí misma, a través de sus funcionarios públicos.

3.7 El día 11 de enero de 1995, sin que ninguno de los policías y militares compradores en la copropiedad demandante supiera de la existencia del tal "Fondo de Empleados", y sin ejercer posesión alguna, procedieron a hacer una enajenación² a favor del ciudadano AQUILINO FRANCO USEDA quien nunca pudo, siquiera, ingresar al lote que decía haber comprado.

3.8 Curiosamente, AQUILINO FRANCO USEDA era el interventor en la obra civil cuando se construyó la copropiedad demandante.

3.9 El día 16 de junio de 2009, el mencionado señor AQUILINO FRANCO USEDA, quien jamás pudo, ni siquiera, ingresar al predio objeto de Usucapión, aparece vendiendo el predio objeto de este proceso a GILBERTO JEREZ, quien, en vista de la imposibilidad de ejercer la posesión, vuelve y vende³ la nuda propiedad a los demandados OSWALDO ABRIL RUEDA y JOAQUÍN GARCÍA RODRÍGUEZ el día 27 de abril de 2011.

3.10 Ninguno de los mencionados compradores pudo ejercer posesión sobre el lote descrito aquí, pues la comunidad siempre lo impidió al tener conciencia de que se trata de una propiedad comunal que estaba incluida como parte de su agrupación de vivienda de interés social.

3.11 El predio objeto de las pretensiones se identifica así: bien inmueble con matrícula **50S-40001190** CHIP AAA0047LUHY, código del sector catastral: 004530 59 03 000 00000, cédula catastral 004530590300000000, tipo de propiedad PARTICULAR, urbanizado no edificado, ESTRATO 0, identificado con la nomenclatura actual carrera setenta y cuatro (74) número cuarenta y tres (43) guion (-) cuarenta y uno (41) sur, cuya DESCRIPCIÓN, es: Lote de terreno con cabida de 276 m², ubicado en la urbanización Lagos de Timiza, sector de ciudad Kennedy en la ciudad de

1 Anotación número 1 del certificado de tradición del predio pretendido.

2 Anotación número 2.

3 Anotaciones 3 y 4 del certificado de tradición.

Bogotá, sin construcción alguna, con destino catastral URBANIZADO NO EDIFICADO. Inmueble cuyos **Linderos especiales** son: POR EL NORTE: en longitud de once metros con cincuenta centímetros (11.50 m.) con área comunal deportiva de la manzana I de la urbanización Lago de Timiza de Bogotá. - POR EL SUR, longitud de once metros con cincuenta centímetros (11.50 m.) con la caseta de entrada a la zona de estacionamiento y con la zona de estacionamiento de comunal de la manzana I de la copropiedad Lagos de Timiza Etapa II.- POR EL ORIENTE en una longitud de veinticuatro (24) metros que es su frente con la carrera 74 de la misma ciudad, existiendo bahía de estacionamiento de por medio. - Y POR EL OCCIDENTE: en una longitud de quince metros y cincuenta centímetros (15.50 m.) con zona comunal privada de estacionamiento y en longitud de ocho metros y cincuenta centímetros (8.50 m.) con zona comunal privada de recreación, ambas de la manzana I de la copropiedad Lagos de Timiza Etapa II, para un total de veinticuatro (24) metros en su respaldo. Sus **linderos generales** corresponden a los de la manzana I de la Urbanización Lagos de Timiza, delimitada en el NORTE por la calle 73 sur, por el SUR por la avenida Camino de Pastrana, por el ORIENTE por la carrera 74 y por el OCCIDENTE con la avenida Ciudad de Villavicencio, vías ubicadas en el área urbana del Distrito Capital. Avaluado en Catastro Distrital en \$136'620.000.

3.12 La demandante, como comunidad de servidores públicos afiliados forzosamente a la CAJA DE VIVIENDA MILITAR, recibió, desde el día 1 de diciembre de 1986, la posesión, uso y goce del lote A-2 descrito en el punto 3.9 de los Hechos. Sin que ninguno de los sucesivos nudos propietarios, haya podido despojarla de esa posesión. Acto de señorío y dominio.

3.13 Desde el día de 1 de diciembre de 1986 la comunidad de los **Multifamiliares Lago Timiza II Etapa** ha estado al frente del inmueble pretendido en usucapión, recibido junto con sus apartamentos, salón social, aparcaderos internos y de visitantes, áreas comunes, etc.

3.14 La comunidad **Multifamiliares Lago Timiza II Etapa Manzana** no paga arriendo ni rinde cuentas a nadie, actuando como señores y dueños del predio urbano recibido directamente de manos de la empresa constructora, Caja de Vivienda Militar, a quien pagaban el 7% de sus sueldos durante toda su carrera militar o policial.

3.15 La comunidad demandante está integrada por agentes, soldados, marinos, suboficiales y oficiales de la Policía Nacional, Ejército Nacional, Armada Nacional y Fuerza Aérea Colombiana, que fueron afiliados forzosamente a la constructora CAJA DE VIVIENDA MILITAR.

3.16 Como consecuencia de esa afiliación forzosa, la CAJA MILITAR descontaba, desde el inicio de su carrera policial o militar, un siete por

ciento (7%) de sus sueldos, o haberes, hasta completar catorce años, para poder aspirar a obtener una solución de vivienda.

3.17 CAJA DE VIVIENDA MILITAR actuaba, en cumplimiento del mandato constitucional 51, como establecimiento público de orden nacional. Por lo tanto, los lotes con destinación comercial debían ser entregados a quienes habían pagado durante 14 o 15 años, la construcción de su conjunto residencial y, luego, debían seguir sufragando, durante otros 15 años para un total de 30 años, la cuotas de amortización de sus apartamentos. Cuotas que se incrementaban en un diez por ciento (10%) cada año.

3.18 Los auxilios de cesantía, con su reajuste por retroactividad, devengados por todos y cada uno de los demandantes en forma individual, durante catorce (14) años previos a la celebración de los negocios jurídicos, fueron asignados como parte del pago de los respectivos apartamentos o casas. En síntesis: comenzaron a pagar, por anticipado, los inmuebles con que anhelaban solucionar su humana necesidad de vivienda, sin que, la entidad accionada, tampoco reconociera intereses sobre las cesantías. Un derecho irrenunciable según las normas laborales (de orden público). Inmuebles donde se incluía el lote destinado a comercio y propiedad de la comunidad.

3.19 Persona extrañas han tratado de perturbar su posesión quieta, tranquila, pública y de buena fe pero la comunidad, en forma colectiva y multitudinaria, ha protegido lo que por derecho le corresponde y por lo que pagaron durante treinta años de sus vidas laborales, a la servicio del Estado y de la sociedad colombiana.

3.20 La comunidad de **Multifamiliares Lago Timiza II Etapa** realiza las labores de limpieza, poda de pasto, custodia y vigilancia del predio, sin pedir ni requerir autorización de ningún otro particular.

3.21 La comunidad demandante ha estado al frente de las gestiones administrativas y judiciales para legalizar la situación jurídica del inmueble.

3.22 La parte demandante ha poseído y disfrutado, dicho inmueble, sin pagar arriendo a ninguna persona, natural o jurídica, durante más de 26 años, tiempo en el cual nadie ha la ha despojado de la posesión que ejerce, con ánimo de señores y dueños.

3.23 **Multifamiliares Lago Timiza II** es conocido, en todo el vecindario, como la persona a cargo del referido inmueble, como dueños. Su posesión es, por ello, quieta, tranquila, pacífica, pública: sin clandestinidad alguna. En todo el barrio, se los reputa como propietarios.

3.24 El demandante **Multifamiliares Lago Timiza II**, es un poseedor de buena fe: ingresó al inmueble por autorización de la legítima titular del derecho de dominio inicial, la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR, establecimiento público de orden nacional a quien se le había pagado con el 7% de sus salarios durante los catorce años previos a la entrega de la urbanización. Más sus cesantías y aportes extraordinarios.

IV Pruebas:

Solicito, a su honorable Despacho, tener, apreciar y valorar como tales, los siguientes medios probatorios:

Documentales.

Aporto los siguientes documentos:

4.1. Poder especial, con su debida presentación personal, para instaurar esta acción civil. Un folio.

4.2. Original de certificado de tradición y libertad expedidos por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá D.C., zona sur, para acreditar la legitimidad pasiva del titular de la derecho de dominio del inmueble pretendido en usucapión. Matrícula inmobiliaria 50S-40001190. Un (1) folio.

4.3 Certificado de nomenclatura oficial del predio pretendido en usucapión, expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, donde se acredita la nomenclatura KR 74 43 41 SUR Bogotá. Obsérvese que, el avalúo catastral, sobrepasa el tope de los 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes. Avalúo que, aunado a su destinación distinta a vivienda de interés social, determina el tipo de proceso a tramitar. Un folio.

4.4 Doce (12) constancias, peticiones y respuestas, del pasado Siglo XX y una del año 2013, que indican como las sucesivas administraciones de la propiedad demandante, en nombre de su comunidad, han ejercido actos de señorío y dominio respecto del predio pretendido, reclamando y haciendo gestiones relativas al predio aquí pretendido. Trece (13) folios.

4.5 Constancia de existencia y representación legal del Conjunto Residencial **Multifamiliares Lago de Timiza II Etapa** suministrada por la Alcaldía Local de Kennedy⁴. Un (1) folio.

Testimoniales:

Sírvase, señor(a) Juez, decretar y recibir declaraciones, señalando para ello fecha y hora, de las siguientes personas, quienes son todas ellas mayores de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, con la finalidad de que declaren sobre los hechos que acreditan la posesión material del inmueble pretendido en usucapión por parte de la comunidad demandante. Testigos todos con domicilio en Bogotá, mayores de edad, quien han vivido en la urbanización que contiene el predio pretendido en Usucapión, y a quienes pido citar mediante telegrama, cuyos datos son los siguientes:

4.18. Señor **Próspero Elías Triana Briceño**, dirección carrera 74 número 44-29 sur, Bloque 21 apto. 562, barrio Lago de Timiza, Bogotá.

4.19. Señor **José Jaime Ortiz Jiménez**, dirección carrera 74 número 44-29 sur, Bloque 05 apto. 515, barrio Lago de Timiza, Bogotá.

4.20. Señor **Diogenes Lozada Bonilla**, dirección carrera 74 número 44-29 sur, Bloque 26 apto. 276, barrio Lago de Timiza, Bogotá.

4.21. Señor **Emelerio Puentes Báez**, dirección carrera 74 número 44-29 sur, Bloque 24 apto. 370, barrio Lago de Timiza, Bogotá.

4.22. Señor **Luis Jorge Pulgarín**, dirección carrera 74 número 44-29 sur, Bloque 14 apto. 442, barrio Lago de Timiza, Bogotá.

4.23. Señor **Gregorio Pérez Díaz**, dirección carrera 74 número 44-29 sur, Bloque 05 apto. 414, barrio Lago de Timiza, Bogotá.

4.24. Señor **José Donald Álvarez Hernández**, dirección Transversal 74 A número 43-60 sur, Bloque 06 apto. 517, barrio Lago de Timiza, Bogotá.

4.25. Señor **Mario Camero**, dirección carrera 44-29, Bloque 13 apto. 539, barrio Lago de Timiza, Bogotá.

Oficios:

4.26. Comedidamente, solicito oficiar al Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, o entidad que haya asumido esa función, para que remita copia auténtica del plano

⁴ Artículo 8 de la ley 675 de 2001.

con referencia 8605438-0 con número **B 43/4-09 A** el cual fue incorporado en plancha H-85 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Aprobación que se refiere al globo de terreno con área bruta de 134.356.82 m² localizado en el sector D-5 según sectorización del entonces Distrito Especial de Bogotá.

4.27 A la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía CAPROVIMPO, antes Caja de Vivienda Militar CAVIM para que sirva suministrar copia del acta de entrega de la urbanización Multifamiliares Lago de Timiza Tercera etapa, entrega efectuada el día 1 de diciembre de 1986, o en la fecha que figure dicha entrega en dicha entidad de propiedad estatal.

4.28 Inspección Judicial (artículo 407/10 C. de P. C.). Con la participación de perito, para determinar la existencia, dimensión, linderos, ubicación del bien inmueble pretendido en usucapión y verificar los hechos relacionados en la demanda y constitutivos de la posesión alegada por el demandante.

V Medida Cautelar

Teniendo en cuenta lo preceptuado en el artículo 692 del Código de Procedimiento Civil, solicito ordenar —en el auto admisorio de la demanda— la siguiente medida preventiva:

La inscripción esta demanda en el folio de matrícula inmobiliaria número **50S-40001190**, de la Oficina de Instrumentos Públicos -Zona Sur - de esta ciudad, correspondiente al bien inmueble objeto del presente litigio, cuyas medidas, características y demás especificaciones ya fueron consignadas.

Como consecuencia de lo anterior, pido librar, por secretaría, el oficio necesario para practicar esta medida.

VI Derecho

6.1 Como fundamentos de Derecho invoco: Ley 50 de 1936, los artículos 669, 673, 762, 764, 765, 768, 769, 786, 981, 2512, 2518 a 2541 del Código Civil; decreto 1250 de 1970, arts. 16 numeral 4ª, 75 a 77, 83, 84, 396, 397, 407, y S.S. del Código de Procedimiento Civil, y demás normas concordantes y pertinentes.

Es así como, el artículo 762 del Código Civil, define la posesión como "la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en su lugar y a nombre de él."

6.2 La clasificación de vivienda de interés social es un precepto legal, que solo cobija a los inmuebles destinados a uso habitacional que cumplan los requisitos exigidos en el literal C del artículo 44 de la ley 9 de 1989, y en el artículo 104 de la ley 812 de 2003, normas que exigen que, para ser clasificadas como VIS, las viviendas no pueden, según su avalúo oficial, sobrepasar el tope de los 135 salarios mínimos legales mensuales, equivalentes hoy a unos \$79'582.500. Cifra que, según documentos públicos anexos, está rebasada por el avalúo del inmueble pretendido, cuyo monto supera, ampliamente esa cifra. Por ello, en mi modesto concepto, el inmueble pretendido en usucapión, no pertenece al grupo denominado "Vivienda de Interés Social". Máxime que su uso o destinación es para comercios de la comunidad.

VII Anexos:

Acompaño los siguientes documentos:

- 7.1- Poder debidamente conferido al suscrito para iniciar la presente acción judicial. Un (1) folio.
- 7.2- Los otros documentos relacionados en el acápite de pruebas. En trece (13) folios.
- 7.3- Un (1) juego de copias de la demanda y sus anexos para el traslado al demandado **Oswaldo Abril Rueda**.
- 7.4- Un (1) juego de copias de la demanda y sus anexos para el traslado al demandado **Joaquín García Rodríguez**.
- 7.5- Una (1) copia de la demanda y sus anexos para el traslado al curador Ad Litem de los indeterminados, si procede.
- 7.6- Copia simple de la demanda para el archivo del Juzgado.

VIII Trámite

A la presente demanda debe dársele el trámite especial de un proceso declarativo ; de prescripción adquisitiva de dominio (pertenencia) regulado en el artículo 407 del C. de P. Civil.

IX. Competencia

Es usted, señor(a) Juez Civil del Circuito de Bogotá, competente, por la naturaleza del proceso y por el lugar donde se encuentra el bien inmueble materia del proceso, y, también, por mandato del artículo 16-4 ibídem del Código de Procedimiento Civil, modificado por la ley 794 de 2003, en su artículo 6º.

X. Citaciones:

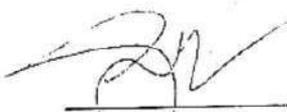
9.1 A los demandados **Oswaldo Abril Rueda** y **Joaquín García Rodríguez**, así como a los indeterminados que se crean con algún derecho, según lo jurado por mi mandante, en el respectivo poder, deberán ser notificados por edicto emplazatorio.

9.2- **Demandante:** El demandante, la persona jurídica MULTIFAMILIARES LAGO TIMIZA II ETAPA MANZANA, en la carrera 74 número 44-29 sur Portería Dos, Oficina de Administración, barrio Lagos de Timiza, Bogotá, por medio de su representante legal, la señora ALICIA AGUILAR VEGA. O quien haga sus veces.

9.3 Este apoderado de la parte actora, **Guillermo Vélez Murillo**, recibirá citaciones en la carrera 19C número 25-02 sur, barrio Olaya Bogotá D.C., teléfonos 3732200, 3003732200, 3134445079, guille@etb.net.co www.abogadovelez.com, y notificaciones en la Secretaría del Juzgado.

Sírvase, señor Juez, reconocerme personería, conforme lo ordena la ley procesal.

Atentamente,



Guillermo Vélez Murillo

C.C. número 19'261.727 expedida en Bogotá,

T. P. 138.861 del C. S. de la J.

Carrera 19C número 25-02 sur, barrio Olaya, Bogotá,

Teléfonos 3732200, 3003732200, 3134445079.

www.abogadovelez.com



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
JURISDICCIONALES
PARA LOS JUZGADOS CIVILES Y DE FAMILIA

Fecha: 24/May/2013

ACTA INDIVIDUAL DE REPARTO

Página 1

3038

GRUPO

DECLARACION DE PERTENENCIA

2020%

SECUENCIA: 17806

FECHA DE REPARTO: 24/05/2013 10:13:59a.m.

REPARTIDO AL DESPACHO:

JUZGADO 18 CIVIL CIRCUITO

IDENTIFICACION:

NOMBRES:

APELLIDOS:

PARTE:

000901836

CONJUNTO RESIDENCIAL LAGO
TIMIZA II

01

9261727

GUILLERMO LUIS VELEZ
MURILLO VELEZ MURILLO

VELEZ MURILLO

03

OBSERVACIONES:

Nº 303811003

FUNCIONARIO DE REPARTO

ventanilla3

REPARTO003
9261727

r. 2.0

47



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUEGOS Y DE DERECHO CIVIL
DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.

Fecha: 27 MAY 2013

Hora:

Recibido por:

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO

INFORME SECRETARIAL.

BOGOTA D.C. 28 DE MAYO DE 2013. RADICADO EN LA
FECHA CON EL NUMERO 2013-00334 Y AL DESPACHO DEL
SEÑOR JUEZ EN LA MISMA, INFORMANDO QUE SE ANEXÓ
COPIA PARA EL ARCHIVO Y TRASLADOS.

LA SECRETARIA,



YOLANDA LUCIA ROMERO PRIETO

84
97

4
0

TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA
SECCION TERCERA

Santa Fe de Bogotá, D.C., veintinueve (29) de abril de mil novecientos
noventa y nueve (1999).

Magistrada Ponente: DOCTORA MYRIAM GUERRERO DE ESCOBAR.

REF.: Proceso No. 99-184
Actor: AQUILINO USEDA FRANCO
Acción de Cumplimiento

El señor AQUILINO USEDA FRANCO, por intermedio de apoderado
judicial, en ejercicio de la acción de cumplimiento, consagrada en el artículo
87 de la Carta Política, norma desarrollada por la Ley 393 de 29 de julio de
1997, solicita se dé cumplimiento a la Resolución No. 010 de 20 de enero de
1997, proferida por la Alcaldía local de Kennedy y ratificada por el Consejo
de Justicia de Santa Fe de Bogotá, D.C. mediante Acta No. 001 de 9 de
enero de 1998."

ANTECEDENTES

I.- El señor AQUILINO USEDA FRANCO formula ante esta
Corporación y contra la Alcaldía Local de Kennedy y la señora Alcaldesa
Local de Kennedy la siguiente pretensión: "La presente Acción de
Cumplimiento la formulo contra la ALCALDIA LOCAL DE KENNEDY, CUYA
ALCALDESA ES LA SEÑORA HELDA INES CARRILLO DE ROSAS, quien
ha incurrido en INCUMPLIMIENTO de lo dispuesto mediante la Resolución
No. 010 de Enero 20 de 1997, la cual fue emitida por la Alcaldía Local de
Kennedy, siendo luego RATIFICADA mediante el Acta 001 de Enero 9 de
1998 por el HONORABLE CONSEJO DE JUSTICIA DE SANTA FE DE
BOGOTA, QUE ORDENA LA DEMOLICION DEL CERRAMIENTO que se
efectuó en los lotes ubicados en la siguientes direcciones: Carrera 74 No.
43-41 sur y calle 43 No. 74-45 Sur DE LA URBANIZACION LAGOS DE
TIMIZA II de Santafé de Bogotá D.C."

II.- Como hechos sustento de la pretensión se aducen, en síntesis,
los siguientes:

a.- El día 12 de enero de 1996, el señor Aquilino Useda Franco
presentó queja, ante la Alcaldía Local de Kennedy, en la cual puso en
conocimiento que fue víctima de la invasión de dos lotes de terreno de su
propiedad, ubicados en la Calle 43 No. 77-45 Sur y Carrera 74 No. 43-41 Sur
de la Urbanización Lagos de Timiza II de Santa Fe de Bogotá, D.C.

b.- La queja mencionada fue presentada en contra de los Copropietarios de los Apartamentos integrantes del Conjunto Residencial Lagos de Timiza II donde habitan Agentes de la Policía Nacional en retiro.

c.- El 20 de enero de 1997, la Alcaldía local de Kennedy profirió la Resolución No 010 de 1997, en la cual se resolvió: Declarar Contraventor al Régimen de obras del Consejo de Administración del Conjunto Residencial Lagos de Timiza II de Santa Fe de Bogotá D.C. (Kennedy); ordenar la demolición del cerramiento efectuado en los lotes ubicados en la Carrera 74 No. 43-41 Sur y Calle 43 No. 74-45 Sur; conceder el término de 30 días al Consejo de Administración del Conjunto mencionado para efectuar la demolición; se advierte al citado Consejo que en caso de incumplimiento la demolición será efectuada por la Secretaría de Obras de Kennedy y el valor de la misma será cubierto por el infractor.

d.- El Conjunto Residencial Lagos de Timiza apeló la Resolución mencionada ante el Consejo de Justicia de Santa Fe de Bogotá, D.C., el cual mediante Acta No. 01 de 9 de enero de 1999, dispuso: Declarar infractor al Régimen Urbanístico al Consejo de Administración del Conjunto Residencial Multifamiliar Lagos de Timiza II, por violación al artículo 63 de la Ley 9 de 1989, modificar el nombre del Representante Legal del mencionado Conjunto y confirmar los demás numerales de la Resolución apelada y expresó que contra tal decisión no procedía recurso alguno.

e.- La Asesora de Obras fijó como fecha para llevar a cabo la diligencia de constatación el día 15 de octubre de 1998, con el fin de determinar si se dio o no cumplimiento a la diligencia de demolición, constatando personalmente la señora Alcaldesa de Kennedy el incumplimiento por parte del Conjunto Residencial.

f.- La Alcaldía de Kennedy fijó como nueva fecha para llevar a cabo la diligencia el día 11 de noviembre de 1998 a las 10 de la mañana.

g.- El día 11 de noviembre de 1998 a las 11 de la mañana, la señora Inspectora de Obras manifestó que no se podía realizar la diligencia por falta de los señores Representantes del IDU, manifestando el actor que él tenía el personal para la realización de tal diligencia, a lo cual la citada señora respondió que ello no era viable, por cuanto se presentarían problemas por parte de los habitantes del sector.

h.- El señor Personero Local de Kennedy comunicó por medio de oficio al señor apoderado del actor, que la diligencia se llevaría a cabo el día 5 de marzo de 1999 a las 10 de la mañana, diligencia que no se llevó a cabo por motivos que desconoce.

i.- A la señora Alcaldesa Local de Kennedy se le ha requerido en forma directa y por escrito el cumplimiento del deber omitido.

II.- LA ADMISION DE LA DEMANDA

La demanda fue repartida el día 14 de abril de 1999 y pasada al Despacho de la suscrita Magistrada Ponente el día 15 del mismo mes y año;

fue admitida en providencia de 16 de abril de 1999, en la cual se ordenó la notificación personal de ella a la señora Alcaldesa Local de Kennedy, con entrega de copia de la demanda y de sus anexos, se informó al notificado sobre su derecho a comparecer al proceso y a ejercer su derecho de defensa y se informó a las partes que la decisión sería tomada dentro de los veinte días siguientes a tal providencia.

III.- LA IMPUGNACION

La señora Alcaldesa Local de Kennedy manifestó que dentro de la querrela instaurada por el señor Aquilino Useda Franco, mediante Resolución No. 010 de 20 de enero de 1997 se ordenó la demolición del cerramiento, decisión que fue modificada en su numeral primero, en el sentido de declarar infractor al señor Víctor Augusto Prieto Bernal, en su calidad de Representante Legal del Conjunto Lagos de Timiza II, siendo confirmados los demás numerales de la Resolución; se señaló como fecha para llevar a cabo la diligencia de constatación el día 15 de octubre de 1998, diligencia que se adelantó para el día 5 de mayo del mismo año y en la cual se dejó constancia que el querellado no había dado cumplimiento a lo ordenado; con auto de mayo 8 de 1998 se señala como fecha para llevar a cabo la diligencia de demolición el día 11 de noviembre de 1998, para lo cual se libró oficio al IDU solicitando apoyo logístico, apoyo que no fue posible obtener debido a que el IDU manifestó telefónicamente que para tal fecha tenía que estar en otras diligencias, razón por la cual en auto de la misma fecha se señaló como nueva fecha para el adelantamiento de la diligencia el día 5 de marzo de 1999, para lo cual se remitieron los oficios respectivos solicitando apoyo logístico a la señora Subsecretaria de Asuntos Locales y Desarrollo Ciudadano, quien mediante oficio de 15 de febrero de 1999 informó que no era posible prestar el servicio, por cuanto se encontraban en proceso de licitación la contratación de la Empresa encargada de demoliciones y que una vez se hiciera la adjudicación se impartirían las instrucciones pertinentes; de los planteamientos anteriores se concluye que la Alcaldía Local de Kennedy ha actuado de manera diligente, pues para llevar a cabo una demolición, no se puede aceptar personal ajeno a la Alcaldía, por cuanto el personal que contrata la Administración es especializado y cuenta con póliza de riesgos en caso de presentarse algún daño (fls. 45 y 46).

IV.- Para acreditar los supuestos de hecho de la demanda y de la defensa se allegaron, en debida forma, los siguientes medios de prueba:

a.- Queja presentada por el señor Aquilino Useda Franco al señor Alcalde Zonal de Ciudad Kennedy, de fecha enero 12 de 1996, en la cual manifiesta que los señores de la Junta de Copropietarios del Barrio Lagos de Timiza están cerrando el lote previsto como centro comunal, dentro del cual están incluyendo dos lotes de su propiedad (fl. 9).

b.- Certificación suscrita por los señores Alcalde Local y Asesor Jurídico de Kennedy, en la cual consta la Resolución que reconoció personería jurídica al Conjunto residencial Multifamiliar lago de Timiza II Etapa y el nombre de su representante legal (fl. 10).

- c.- Resolución No. 010 de 20 de enero de 1997, proferida por la Alcaldía Local de Kennedy, en la cual se resuelve: Declarar contraventor al Régimen de Obra al Consejo de Administración del Conjunto Residencial Lago de Timiza Primera Manzana, representada por el señor Fiscal Gregorio Pérez Díaz; ordenar la demolición del cerramiento que se efectuó en los lotes ubicados en la carrera 74 No. 43-41 Sur y la Calle 43 No. 74-45 Sur; conceder un término de 30 días al Consejo de Administración del conjunto Residencial Lago de Timiza Primera Manzana para que efectúe la demolición del mencionado cerramiento, advertir al citado Consejo que en caso de incumplimiento, la demolición será efectuada por funcionarios de la Secretaría de Obras y el costo de la misma será a cargo del infractor (fls. 11 a 13).
- d.- Acta No. 001, de 9 de enero de 1998, en la cual la Sala de Obras y Urbanismo del Consejo de Justicia de Santa Fe de Bogotá, D.C., al desatar el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. 010 de 20 de enero de 1997, resuelve: modificar el numeral 1º de la Resolución recurrida, en el sentido de declarar infractor al régimen urbanístico al Consejo de Administración del Conjunto Residencial Multifamiliar Lago de Timiza Segunda etapa, cuyo representante legal es el señor Víctor Augusto Prieto, por violar el artículo 63 de la Ley 9 de 1989; modificar los numerales 3º y 4º de la mencionada Resolución, en relación con el nombre del Representante Legal del mencionado Conjunto y confirma los demás numerales; expresa que con dicha decisión queda agotada la vía gubernativa (fls. 15 a 17).
- e.- Escrito presentado por el señor apoderado del actor a la señora Alcaldesa de Kennedy, en noviembre 13 de 1998, en el cual solicita se fije nueva fecha para llevar a cabo la diligencia de demolición (fls. 18 y 19).
- f.- Solicitud elevada por el señor apoderado del accionante al señor Personero Local de Kennedy, de fecha 6 de octubre de 1998, en la cual pide la intervención de este último con el fin de que se realice una reunión anticipada con los integrantes de la Junta Administradora del Conjunto Residencial Lagos de Timiza II con el fin que éstos efectúen el derrumbamiento en forma pacífica (fls. 20 y 21).
- g.- Comunicación enviada por el señor apoderado del señor Useda Franco al señor Director General de la Caja de Sueldos de Retiro de la Policía Nacional, solicitando la intervención de este último con el fin que se de cumplimiento a lo ordenado por el Consejo de la Alcaldía Mayor de Santa Fe de Bogotá, D.C. (fls. 22 a 24).
- h.- Escrito dirigido por el mencionado abogado al señor Comandante de la Estación de Kennedy, de fecha 21 de abril de 1998, solicitando apoyo policivo para la diligencia de demolición programada para el día 15 de octubre de 1998 (fls. 25 y 26).
- i.- Petición presentada por el citado abogado al señor Personero de la Alcaldía Mayor de Santa Fe de Bogotá, D.C., de 30 de noviembre de 1998, solicitando la intervención de éste con el fin que se asigne fecha para llevar a cabo la mencionada diligencia (fls. 27 y 28).

101

J.- Comunicación del señor Director Técnico de Sostenibilidad del Espacio Público del IDU al señor apoderado del accionante, de diciembre 30 de 1998, en donde le expresa que la cancelación de la diligencia del día 11 de noviembre de 1998, se debió a que el Despacho de la Alcaldía de Kennedy no programó en los días comprendidos en la primera y en la tercera semana de cada mes, proceso que se realiza desde mayo del presente año y del cual tiene conocimiento la Alcaldía mencionada, pues el equipo conformado por la SOP y el IDU realiza otras actividades paralelas, razón por la cual se requiere atender estrictamente las fechas establecidas para emitir las programaciones; desde el mes de diciembre todas las solicitudes de restitución de espacio público se debe enviar a la Secretaría de Gobierno, por ser quien esta liderando dichas actividades (fl. 29).

k.- Oficio de fecha octubre 26 de 1998 dirigido por la señora Alcaldesa Local de Kennedy al señor Subdirector Espacio Público del IDU, solicitando, se sirva ordenar a quien corresponda prestar apoyo logístico, a fin de llevar a cabo la diligencia de demolición señalada para el día 11 de noviembre de 1998 (fl. 60).

l.- Escrito de 15 febrero de 1999, de la señora Alcaldesa local de Kennedy a la señora Subsecretaria de Asuntos Locales y Desarrollo Ciudadano, informando que la citada diligencia se llevará a cabo el día 5 de marzo de 1999 (fl. 62).

m.- Respuesta a la solicitud mencionada en la letra anterior, de fecha 15 de febrero de 1999, en el cual le expresa que en el momento no puede prestar la ayuda logística, debido a que se encuentra en proceso de licitación la selección de la empresa encargada de demoliciones, por lo cual únicamente se están realizando diligencias de restitución y bodegaje de las mercancías decomisadas; que tan pronto se haga la adjudicación se impartirán las instrucciones pertinentes (fl. 63).

CONSIDERACIONES

I.- Si bien es cierto que la señora Alcaldesa Local de Kennedy solicita el decreto y práctica de pruebas, no se accederá a ello, por cuanto aún decretadas y practicadas tales pruebas, el resultado del proceso es el mismo.

II.- Anota la Sala que, si bien, el señor Aquilino Useda Franco instaura la presente acción con el fin que se cumpla la Resolución y el Acta que ordena la demolición del cerramiento efectuado en los lotes ubicados en la Carrera 74 No. 43-41 Sur y Calle 43 No. 74-45 Sur de la Urbanización Lagos de Timiza II, por cuanto en el cerramiento se encuentran incluidos dos lotes de su propiedad, se trata de una restitución de espacio público tal como lo manifestó el señor Director Técnico de Sostenibilidad del Espacio Público del Instituto de Desarrollo Urbano IDU.

III.- Se encuentra probado que la citada Alcaldesa ha señalado como fechas para llevar a cabo la diligencia de demolición, en cumplimiento de la Resolución No. 010 de 20 de enero de 1997 y del Acta No. 001 de 9 de enero de 1998, los días 11 de noviembre de 1998 y 5 de marzo de 1999, las cuales no se pudieron llevar a cabo por falta de ayuda logística, de tal manera que si se tiene en cuenta que la citada Resolución quedó ejecutoriada el 9 de enero de 1998, fecha en que se profirió la decisión de segunda instancia y se declaró agotada la vía gubernativa, se concluye que ha transcurrido más de un año a la fecha de presentación de la acción de cumplimiento, sin que se haya dado cumplimiento efectivo a los actos objeto de la presente acción.

En las anteriores circunstancias, la Sala considera que si bien le asiste razón a la Alcaldía en su explicación de que la ejecución de la decisión objeto de la acción es de especial complejidad debido a que para llevar a cabo la demolición no se puede aceptar personal ajeno a la Administración Distrital, por cuanto el personal que ésta contrata es especializado y cuenta con póliza de riesgos en caso de presentarse algún daño, todo lo cual hasta el momento ha impedido su ejecución, ello no justifica la dilación de la obligación de cumplir las leyes y los actos administrativos que precisamente la acción de cumplimiento busca garantizar.

Como consecuencia de los anteriores planteamientos, la Sala considera que, dadas las circunstancias del caso, la acción de cumplimiento debe prosperar, por lo cual se ordenará a la Alcaldía Local de Kennedy dar cumplimiento a la Resolución No. 010 de 20 de enero de 1997 por ella proferida y el Acta No. 001 de 9 de enero de 1998 del Consejo de Justicia de Santa Fe de Bogotá, D.C., dentro del plazo máximo de treinta (30) días hábiles siguientes a la notificación del presente fallo, con la aclaración de que este término, superior al de diez (10) días indicado como máximo por la Ley, se fija teniendo en cuenta las circunstancias de especial complejidad en la ejecución de las decisiones antes mencionadas, de acuerdo con el numeral 5º del artículo 21 de la Ley 393 de 1997.

En mérito de lo expuesto, el TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA, SECCION TERCERA, administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO.- Ordénase a la ALCALDIA LOCAL DE KENNEDY dar cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No. 010 de 20 de enero de 1997 proferida por ella y al Acta No. 001 de 9 de enero de 1998 emitida por el Consejo de Justicia de Santa Fe de Bogotá, D.C. y, en consecuencia, proceder a la demolición del cerramiento que se efectuó en los lotes ubicados en la Carrera 74 No. 43-41 Sur y la Calle 43 No. 74-45 Sur de esta ciudad.

SEGUNDO.- Concédese un plazo perentorio de treinta (30) días hábiles , contados a partir de la notificación del presente fallo, para dar cumplimiento a lo anteriormente anotado.

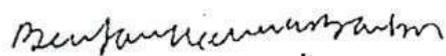
TERCERO.- Notifíquese esta providencia en los términos previstos en el artículo 22 de la Ley 393 de 29 de julio de 1.997.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE
Aprobado en sesión de la fecha. Acta No. 33


MYRIAM GUERRERO DE ESCOBAR
Presidente

HECTOR ALVAREZ MELO
Magistrado

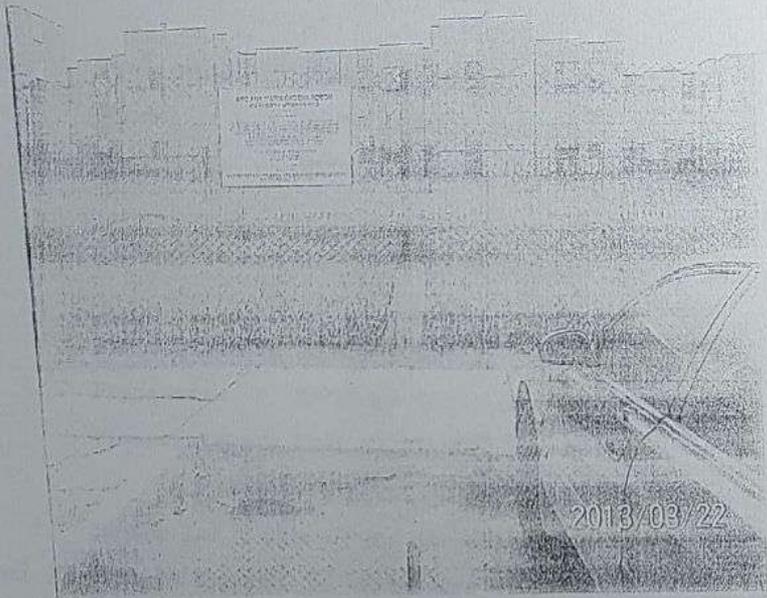
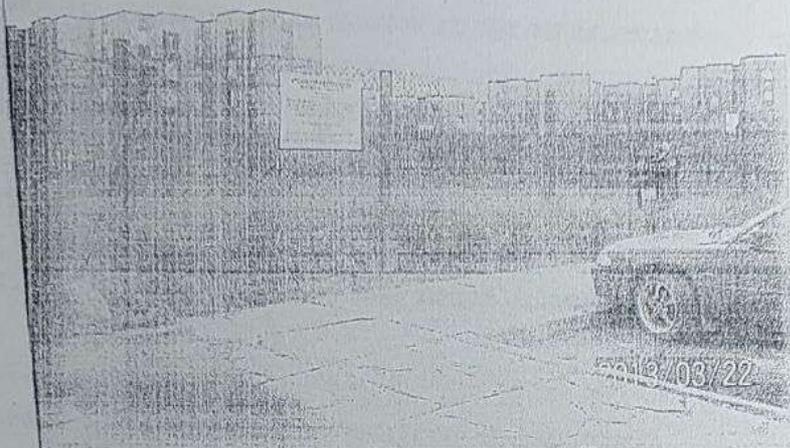
Ausente con excusa


BENJAMIN HERRERA BARBOSA
Magistrado


MARIA ELENA GIRALDO GOMEZ
Magistrada


FABIOLA OROZCO DE NIÑO
Magistrada

41
50



36

CONJUNTO RESIDENCIAL
MULTIFAMILIARES LAGO DE TIMIZA
SEGUNDA ETAPA

A C T A N° 003/ QUE TRATA DE LA REUNION DE LOS ADMINISTRADORES Y CONSEJOS DE ADMINISTRACION DEL CONJUNTO RESIDENCIAL, QUE A CONTINUACION SE RELACIONAN ASI:

MANZANA I. Administradora EDITH PATRICIA RUIZ TRUETO

MANZANA II. Administrador JOSE EVELIO ALARCON

MANZANA III.

Módulos Verdes Administrador GUILLERMO MOREIRA URIBEGO
Presidente NELSARIO MORA.

Módulos Rojos.

Presidente NEFTALY BELTRAN
Fiscal MARCO ALFREDO BARRIGA
Secretario VALENTIN PLATA

Módulos Azules Administradora OTILIA CARDOZO DELGADO

MANZANA IV.

Administradora GEORGINA MORENO
Presidente HERNANDE CASTILLO
Vicepresidente YENI SALAMANCA

Siendo las 5 cinco P.M. del día 12 de Julio de 1999, en el Salón Comunal N° 2 de la Manzana I; tratándose el siguiente punto. así:

1° En la presente reunión se trató el problema de los lotes ubicados en la - Diagonal 43 y Cra. 74, lote Comunal del Conjunto, en dicho lote aparecen dos lotes que son de propiedad del Señor AQUILINO USEDA FRANCO.

2° Al comprobarse Oficialmente mediante documentos Legales Escrituras Públicas Certificados de Libertad y de acuerdo al providencial emitida por la Alcaldía Menor de Kennedy, viendo el contenido de ésta, los representantes del Conjunto ven que no hay nada que reclamar y se procede a dar cumplimiento a lo ordenado por la Ley.

3° Como el Señor USEDA se comprometió reintegrarle a las Administraciones de - las Manzanas la suma de \$1.712.000,00 pesos que se pagaron así por concepto de

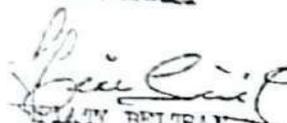
proceso de valoración de los lotes, al igual del reconocimiento de parte de los materiales que se han gastado en reubicación del mencionado lote, de lo solicita al Señor USSEA de un tiempo prudencial para reubicar el encerramiento.

En vista de lo anterior los representantes de las ciudades Manizanas de Juncos a la Señora Administradora de la I Manzana EDITH PATRICIA RUIZ FRIED, para que lleve a cabo las diligencias que haya que hacer ante la Alcaldía con relación al problema con el Señor USSEA.

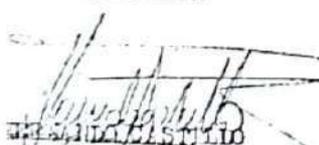
SE DA POR TERMINADA LA PRESENTE REUNION SIENDO LAS 6:35 P.M Y EN CONSTANCIA SE FIRMA POR LOS QUE EN ELA INTERVINIERON.


 EDITH PATRICIA RUIZ FRIED
 Administradora
 CC. N. 39700929 de Fontibón


 GUILLERMO ANDRÉS URREGO
 CC. N. 19057958 de Bogotá
 Administrador


 ESTEBAN BELTRÁN
 CC. N. 17145984 de Bogotá
 Presidente

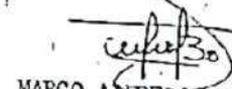

 MICHEL CARDOZO DELGADO
 CC. N. 20904054 de San Juan
 Administradora

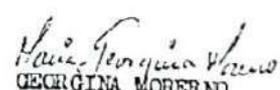

 ESTEBAN CASTILLO
 CC. N. 19434483 de Bogotá
 Presidente


 VALENTÍN PIATA PÉREZ
 CC. N. 19053439 de Bogotá
 Secretario


 JOSÉ EVELIO ALARCÓN
 Administrador
 CC. N. 19298173 de Bogotá


 BELISARIO MORA
 CC. N. 17007134 de Bogotá
 Presidente


 MARCO ALFREDO BARRIGA
 CC. N. 19131615 de Bogotá
 Fiscal


 GEORGINA MORENO
 CC. N. 41631724 de Bogotá
 Administradora


 YENY SALAMANCA
 CC. N. 52531149 de Bogotá
 Vicepresidente

ACTA DE ENTREGA DE UNOS BIENES INMUEBLES (Lotes)

En las instalaciones de la Alcaldía Local de Kennedy de Santafé de Bogotá D.C. y en aras de dar cabal cumplimiento a las resoluciones No. 010 de fecha 20 de enero de 1997, de la Alcaldía Local de Kennedy, la No. 01 del 9 de enero de 1998 del consejo de justicia de Santafé de Bogotá D.C. y de la Acción de Cumplimiento emanada del tribunal administrativo de Cundinamarca de fecha 29 de Abril de 1999 de Santafé de Bogotá D.C.

PRIMERO: Nos hemos reunido de común acuerdo las siguientes personas así:

DIRGO RAFAEL TORRES SANCHEZ C.C. 4' 164.463 MIRAFLORES (Fiscal)
ABRAHAM CASTRO C.C. 17' 141.938 BOGOTÁ (Segundo Fiscal)
GUSTABO OLAYA MURILLO C.C. 11' 254.158 TUNJUELITO USME (Tesorero)
EDITH PATRICIA RUIZ PRIETO C.C. 39' 700.929 FONIVON (Administradora)

Quiza aporta el acta No. 003, hay once firmas, como también se encuentra presente on señor AQUILINO USRDA FRANCO con C.C. 17' 117.337 BOGOTÁ y el Dr. GERMAN ENRIQUE ROJAS VARGAS C.C. 17' 181.569 de BOGOTÁ T.P. No. 63325 del CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA quien obra como apoderado Judicial de la parte Actora dentro de este proceso.

A raíz de que este conjunto residencial lo integran CUATRO MANZANAS, y que la Señora Administradora de la manzana No. 1 de este Conjunto Residencial Señora EDITH PATRICIA RUIZ PRIETO fue autorizada por medio del acta No.003 que la firman once representantes de este Conjunto Residencial, tomamos como lo indica su numeral quinto de esta Acta de que ella esta autorizada para que los represente en todas las diligencias a que tenga que actuar con relación a los dos lotes materia de esta Entrega Acta firmada en reunión celebrada de común acuerdo el día 12 de julio de 1999 la cual se aporta a esta Diligencia, Diligencia, y acta de Entrega.

SEGUNDO: La especificación de los lotes materia de esta Entrega y sus respectivos linderos son:

1. LOTE COMERCIAL de la calle cuarenta y tres No. 74-45 sur, con un área de Doscientos dieciocho metros cuadrados con cincuenta centímetros de metros cuadrados (218.50 M²), comprendido dentro de estos linderos:

POR EL ORIENTE: en once metros cincuenta centímetros (11.50) con el Centro Comunal

POR EL SUR: en diez metros (10 Mts) CON Centro Comercial y en nueve metros (9 Mts)

con Zona Comunal Privada, con matrícula Inmobiliaria No. 050-40001189.

2. LOTE COMERCIAL de la carrera setenta y cuatro No. 43-41 sur con un area de doscientos setenta y seis metros cuadrados y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos:

POR EL NORTE: en once metros cincuenta centímetros con Centro Comercial

POR EL ORIENTE: en veinticuatro metros (24 Mts) con la carrera setenta y cuatro, Bahía de parque de por medio.

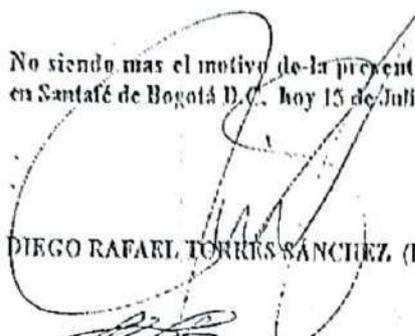
POR EL SUR: en once metros cincuenta centímetros (11.50 Mts) con Zona Comercial Privada, parqueadero de residentes.

POR EL OCCIDENTE: en quince metros cincuenta centímetros (15.50 Mts) con Zona Comunal Privada y en ocho metros cincuenta centímetros (8.50 Mts) con Centro Comunal, con Matrícula Inmobiliaria No. 050-40001190

TERCERO: FORMA DE ENTREGA DE LOS LOTES:

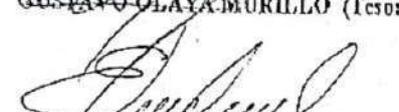
Hemos acordado, que por razones de levantamiento de los elementos como son:
Cercas de cerramiento, Juegos recreativos y demás implementos que se encuentra ocupando estos lotes se da como plazo para su traslado y limpieza un margen de treinta (30) días para que se haga la entrega formal a su dueño y propietario ante su apoderado Judicial en la fecha 15 Agosto de 1999 de inmediato se procederá a rendir el respectivo informe a la Alcaldía Local de Kennedy Informando sobre su cabal cumplimiento y de inmediato el Señor USEDA procederá a efectuar su respectivo cerramiento de estos bienes inmuebles.

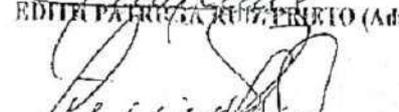
No siendo mas el motivo de la presente firman a satisfacción las partes que intervinieron en Santafé de Bogotá D.C. hoy 15 de Julio de 1999.

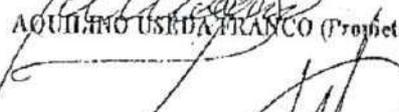

DIEGO RAFAEL TORRES SANCHEZ (Fiscal)


ABRAHAM CASTRO (Segundo Fiscal)


GUSTAVO OLAYA MURILLO (Tesorero)


EDITH PATRICIA RUIZ PRIETO (Administradora)


AQUILINO USEDA FRANCO (Propietario)


GERMAN ENRIQUE ROJAS VARGAS (Apoderado Judicial)

SE ANEXA ACTA No. 003
CON COPIA DE ALCALDIA LOCAL DE KENNEDY

ACUERDO MUTUO

Entre las partes a saber

1. Los Señores EDITH PATRICIA RUIZ PRIETO en su calidad de Administradora del Conjunto Residencial Lago Timiza DIEGO RAFAEL TORRES SÁNCHEZ, ABRAHAN CASTRO, ALVARO ROJAS en su calidad de Fiscales del mismo conjunto residencial y GUSTAVO OLAYA MURRILLO en calidad de Tesorero del precitado conjunto, todos mayores de edad, vecinos y residentes en Santafé de Bogotá D. C. En representación del Conjunto Residencial LAGO DE TIMIZA PRIMERA ETAPA, de Santafé de Bogotá

2. El doctor GERMAN ENRIQUE ROJAS VARGAS, en su calidad de Apoderado Judicial de la parte actora dentro de la querrela de obras No. 013 de 1996 instaurada entre la Alcaldía Local de Kennedy; y para efectos de dar cabal cumplimiento a las resoluciones Número 010 de fecha 20 de enero de 1997 de la Alcaldía Local de Kennedy, la No. 01 del 9 de enero de 1998 del Consejo de Justicia de Santafé de Bogotá y la ACCION DE CUMPLIMIENTO emanada del Tribunal Administrativo de Cundinamarca de fecha 29 de abril de 1999 de Santafé de Bogotá D.C. y el señor AQUILINO USEDA FRANCO, identificado con la cédula de ciudadanía, No. 17.117.337 de Bogotá, en su calidad de propietario y dueño de los predios distinguidos así.

LOTE 1: Lote comercial, distinguido con la nomenclatura actual Carrera 74 No. 43-41 sur, con un área de DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (276 M2).

LOTE 2: Lote comercial distinguido con la actual nomenclatura Urbana Calle 43 sur No. 74-45 sur y con un área de DOSCIENTOS DIEZ Y OCHO metros cuadrados con cincuenta centímetros (218.50 M2).

HEMOS LLEGADO AL SIGUIENTE ACUERDO:

1. Que en la presente fecha nos reunimos con el objeto de dar cabal cumplimiento a la entrega de estos bienes a su propietario en forma real, material y pacífica, y de

comin acuerdo, procedemos a retirar y levantar las rejas que hasta el momento habian servido de encierro a los dos lotes anteriormente relacionados.

2. Que una vez efectuada esta diligencia por parte de los señores Administrador, Fiscales y Tesorero del Conjunto Residencial Lago Timiza, procederá de inmediato el señor AQUILINO USEDA FRANCO, a autorizar el cobro de el cheque No. 270339 del BANCO DE OCCIDENTE expedido por la CORPORACIÓN LAS VILLAS DE CIUDAD MONTES de Santafé de Bogotá por el valor de UN MILLÓN SETECIENTOS DOCE MIL SEISCIENTOS PESOS (\$1.712.600.00) MCTE. dinero correspondiente al reintegro por la cancelación de las facturas de cobro No. 11005033741402-5 por valor de SETECIENTOS CINCUETA Y SEIS MIL PESOS (\$756.000.00) MCTE. Y No. 11005038086502-7 por valor de NOVECIENTOS CINCUETA Y CINCO MIL PESOS. (\$955.000.00) MCTE. Facturas estas canceladas por concepto de Impuesto de Valorización por parte de la Administración del Conjunto Residencial Lago de Timiza Etapa I, según recibos anexos ala presente.

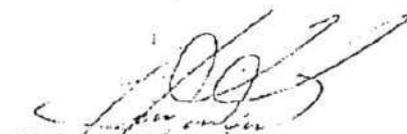
Una vez realizado lo anteriormente enunciado, se declaran las partes A ENTERA SATISFECCION.

El anterior ACUERDO MUTUO se pondrá en conocimiento de la Alcaldía Local de Kennedy informando que se ha resuelto pacificamente la controversia suscitada entre las partes.

La presente se firma en Santafé de Bogotá, a los quince (15) días del mes de octubre de mil novecientos noventa y nueve (1.999)

Firmas:


EDITH PATRICIA RUIZ PRIETO
C.C. 79.702.229 de Fontibón
Administradora


GUSTAVO OLAYA MURILLO
C.C. 11.254.158
Tesorero

COMITE DE FISCALES
Diego Rael Torres
DIEGO RAFAEL TORRES
C.C. 4.164.463 de Miraflores
Fiscal

Abraham Castro
ABRAHAM CASTRO
C.C. 17.142.738
Fiscal

ALVARO ROJAS
C.C.
Fiscal

Aquilino Useda Franco
AQUILINO USEDA FRANCO
C.C. 17.117.337 de Bogotá
Propietario

GERMAN ENRIQUE ROJAS VARGAS
C.C. 17.181.569 de Bogotá
T/P. No. 63.325 de C.S.J.
Apoderado



BOGOTA D.E.
SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS

DIVISION DE CONTROL

LICENCIA DE CONSTRUCCION

VALIDA POR DOS AÑOS

AUTENTICADO

SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS
DIVISION JURIDICA

Licencia No. 034302

Referencia No. ON. 113054

Fecha: 21.11.1985

Objeto: Caja de la Vivienda Militar

Proyectista: Jaime Sánchez Pilonieta - Arq.

MU No. 12935

Ubicación: Carrera 74 No. 45-29 Sur Ver demás hojas adjuntas. Urb. La
de Timiza II Etapa Mz. 1 y 2 " Multifamiliares Timiza "

Boletín No.

Se concede licencia para Construir en la manzana 1 y 2 los multifamiliares Timiza consistentes en 50 bloques en 5 pisos, para 870 aptos, con salones comunales en tres pisos, cuarto de basuras y centro comunal (Mz. 1) en tres pisos, con 200 estacionamientos de residentes, según planos aprobados, para destinarse al régimen de la Propiedad Horizontal.

Area Construida	58.477.42 M2	Presupuesto \$	380'103.230.00 (P-6)
Imp. Delineación	7'602.004.60	Imp. ocupación vías	2'280.601.38
Recibo No.	686	Fecha	Noviembre 19/85

Observaciones Escritura (2379) de Mayo 20/74 Notaría 9
Para areas libres alturas y voladizos rigen los planos arquitectonicos
NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

VER OBSERVACIONES AL RESPALDO

DIRECTOR DIVISION DE CONTROL

Vo. Bo. CONTRALORIA

20 AGO 1986

Por la cual se aprueba el proyecto general de la urbanización LAGO DE TIMIZA II ETAPA, se establecen sus normas, se concede licencia, se determina el plazo para la ejecución de obras de urbanismo y saneamiento y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable

EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACION DISTRICTAL

en uso de sus facultades legales y en especial de las que trata el artículo 2o del Acuerdo 22 de 1972 y el Acuerdo 7 de 1979 y ,

C O N S I D E R A N D O

Que el proyecto general de la urbanización LAGO DE TIMIZA II ETAPA ha sido tramitado de conformidad con lo dispuesto en los Acuerdos 22 de 1972 7 de 1979 y 2 de 1980 y los decretos reglamentarios Nos 1211 y 1212 de 1980 y 1113 de 1983.

Que una vez cumplida toda la tramitación el Comité Técnico Coordinador de Servicios Públicos e Interventoría de Obras, ha recomendado al Departamento Administrativo de Planeación Distrital, dictar el presente ordenamiento según consta en el acta de la sesión No 8 del 28 de mayo de 1986 .

Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 14 del Acuerdo No 2 de 1980 el urbanizador responsable presentó el acuerdo de pago No 082 del 17 de diciembre de 1985, celebrado con el Instituto de Desarrollo Urbano.

Que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 82 del Acuerdo 1o de 1981 el Departamento Administrativo de Planeación Distrital envió con oficio No 7187 del 25 de julio de 1986 al Departamento Administrativo de Catastro Distrital copia del plano B 43/4-09A debidamente protocolizado.

R E S U E L V E

I.- PROYECTO GENERAL Y DISPOSICIONES GENERALES

Proyecto general de la urbanización LAGO DE

URBANIZACION "LAGO DE TIMIZA II ETAPA "

referencia No 8605438-O cuyo original reposa en los archivos del Departamento Administrativo de Planeación Distrital bajo el No B 43/4-09A y ha sido incorporado en la plancha H-85 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Esta aprobación se refiere al globo de terreno con área bruta de 134.356.82 MZ lo calizado en el sector D-5 según sectorización del Distrito Especial de Bogotá y cuyos linderos generales son los indicados en el plano de proyecto general aprobado.

El plano de proyecto general tendrá una vigencia de dos (2) años contados a partir de la fecha de expedición de esta providencia. Si vencido este término no se ha iniciado o terminado la ejecución de las obras de urbanismo y saneamiento el interesado deberá solicitar ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital la revalidación de los planos respectivos, la cual se impartirá en caso de que no se hayan efectuado cambios en la reglamentación las especificaciones de las redes de servicio o en las afectaciones viales o de servicios existentes en el sector. En caso de que se presenten modificaciones originadas por lo anterior, el urbanizador deberá efectuar los ajustes necesarios y someterlos a la aprobación del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

ARTICULO 2o Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente resolución, se tendrán en cuenta las siguientes informaciones:

1. Nombre de la urbanización: LAGO DE TIMIZA II ETAPA
Número de plano de proyecto general aprobado: B 43/4-09A

2. De la licencia de obras de urbanismo y saneamiento:

- a. Terrenos que cubija: los correspondientes a la segunda etapa
- b. Término de vigencia: veinticuatro meses

3. De los proyectos técnicos y sus oficios aprobatorios:

Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá: Oficio No T-11 382106 del 17 de enero de 1986.

Empresa de Energía Eléctrica de Bogotá: oficio No T-11 333612 del 17 de enero de 1986.

Empresa de Teléfonos de Bogotá: oficio No 42-894661 del 29 de enero de 1986.

4. Del presupuesto y las vías y zonas verdes:

Oficio Secretaría de Obras Públicas No 1789 del 16 de junio de 1986

Valor del presupuesto CIENTO CINCUENTA Y TRES MILLONES CIENTO VEINTISEIS MIL SEISCIENTOS TREINTA PESOS CON NOVENTA Y CINCO CENTAVOS (\$153'126.630.95)M/CTE.

Valor de la póliza: CUARENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SEETE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS CON

110
A

URBANIZACION "LAGO DE TIMIZA II ETAPA "

VEINTIOCHO CENTAVOS(\$45'937.989.28 M/CTE

5. Urbanizador responsable: CAJA DE VIVIENDA MILITAR

Representante legal: Brigadier General ERIBERTO ARIAS MARTINEZ
C.G. No 130.179 de Bogotá

6. Areas de cesión al Distrito:

-	Afectación vías plan vial:	17.001.96 M2
-	Zona de protección ambiental:	7.586.10 M2
-	Zonas verdes y comunales:	6.962.87 M2
-	Vías vehiculares:	20.000.20 M2

PARAGRAFO 1o Del total de zonas verdes y comunales, 15.020.85 M2 fueron dejados en la primera etapa de la urbanización completándose el 25% del área neta urbanizable exigida como cesión tipo A para el rango 1 de densidad.

PARAGRAFO 2o La afectación por vías del sistema arterial que corresponden a la segunda etapa es de cesión gratuita al Distrito en su totalidad por ser su área inferior al 7% del área bruta de la urbanización incluyendo la I y la II etapa. Así mismo para calcular el área de protección ambiental contabilizable como cesión tipo A, se ha tomado como área neta de base la resultante de sumar las áreas netas de la primera y la segunda etapas

ARTICULO 3o Establecer como normas propias de la urbanización LAGO DE TIMIZA II ETAPA las que a continuación se enumeran:

1. ZONIFICACION

Area de actividad residencial con tratamiento de desarrollo normal en zona de densidad auto-regulable. (RDN)
Código: 04530
Estrato socio económico: tres(E-3)
Densidad: Rango uno de 60 a 150 viviendas por hectárea neta.

Teniendo en cuenta que el porcentaje de cesión tipo A previsto cubre cualquiera de los rangos de densidad establecidos en el Acuerdo 7 de 1979, la urbanización podrá desarrollarse en cualquiera de ellos, conservando el mínimo de 60 viviendas por hectárea neta.

La densidad se calculará sobre el área neta de la I y la II etapa juntas, partiendo de la base que en la primera etapa el total mínimo de unidades de vivienda es de 508 y en la segunda de 704 (260 en el lote de la manzana 1, 102 en la manzana 2, 274 en la manzana 3 y 68 en la manzana 4.

2. USOS

URBANIZACION "LAGO DE TIMIZA II ETAPA"

- Vivienda en agrupaciones multifamiliares
- Comercio tipo A grupo 1 y comercio tipo B en los lotes de comercio
- Equipamento comunal (cesiones tipo B) constituido por áreas libres y construidas de propiedad privada comunal en cada agrupación.
- Equipamento comunal en el lote denominado centro comunal en la manzana 1, el cual será de propiedad comunal de la totalidad de los adquirentes de unidades de vivienda en las agrupaciones de la urbanización
- Zonas de uso público en los sitios indicados en el plano aprobado.

b. Complementarios:

Comercio tipo A grupo 1 con área máxima de construcción del 8% del área de cada lote para agrupación.

c. Anexos permitidos:

- Oficina o estudio del residente sin emplear más de un ayudante
- Labores domésticas siempre y cuando sean de sempeñadas por los residentes, no causen molestias a los vecinos, el local de trabajo no sea visible desde la calle, no se emplee anuncio alguno, ni se consuman más de tres (3) kilowatios de fuerza trifásica.

3. ACCESOS Y CIRCULACIONES VEHICULARES

Se plantearán de acuerdo con lo establecido en el artículo 4o y párrafos del Decreto 1212 de 1980 con las modificaciones introducidas por el Decreto 1824 de 1985.

4. AREAS DE LA AGRUPACION

Area utiles de los lotes para la agrupación:

MANZANA 1:	29.859.87 M2
MANZANA 2:	11.313.00 M2
MANZANA 3:	31.521.00 M2
MANZANA 4:	7.384.62 M2

Cualquier subdivisión para llevar a cabo más de una agrupación en cada uno de los lotes deberá contar con el visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación Distrital y en tal caso cada lote resultante debe cumplir con las normas establecidas en el presente artículo.

Area útil de los lotes para comercio:

LOTE A -1:	218.50 M2
LOTE A-2:	276.00 M2

Area de equipamento comunal: Tendrá un área total equivalente a 15.00 M2 por cada 80.00 M2 construidos en vivienda, distribuidos de conformidad con lo establecido en el artículo primero del Decreto 1212 de 1980 y se calculará sobre la totalidad del área construida.

Dentro de estas áreas está incluido el lote para centro comunal que con

198000
313000
128000
0

URBANIZACION "LAGO DE TEMIZA II ETAPA"

nal requerido en este lote y ella deberá adelantarse simultáneamente con la construcción de las viviendas de tal forma que en todo momento para un área determinada de construcción en vivienda exista su correspondiente proporción de áreas de equipamiento construida y habilitada para ser utilizada. Del área construida total en el centro comunal le corresponderá a cada manzana el porcentaje indicado en el plan no aprobado. Las áreas de cesión tipo B que se exijan y no sean construidas en el lote del centro comunal deberán ser construidas al interior de cada agrupación.

5. ALTURAS:

Hasta cinco (5) pisos de acuerdo con los siguientes rangos:

RANGO 1: de 1 a 3 pisos
RANGO 2: de 4 a 5 pisos

Para los rangos establecidos se aceptarán sótanos y semisótanos para uso exclusivo de estacionamientos y cuartos de máquinas y no podrán ocupar el antejardín.

6. ANTEJARDINES

a) Sobre la avenida Ciudad de Villavicencio: No se exigirán antejardines adicionales a la zona de protección ambiental, cuyo ancho es de diez (10.00) mts y constituya cesión al Distrito.

b) Sobre las vías locales: Los máximos serán los siguientes:

Para rango 1 de altura: tres con cincuenta (3.50)mts
Para rango 2 de altura: cinco (5.00)mts

7. AISLAMIENTOS

De acuerdo con la altura escogida los mínimos serán los siguientes:

a) Contra predios vecinos:

RANGO 1: tres (3.00)mts
RANGO 2: cinco (5.00)mts

b) Entre edificaciones:

RANGO 1: cinco (5.00)mts
RANGO 2: siete (7.00)mts

URBANIZACION "LAGO DE TIMIZA II ETAPA"

Los aislamientos se medirán a partir del primer piso inclusive y para contabilizarlos se presumirá una altura mínima por piso de dos con ochenta (2.80)mts

8 PATIOS

Tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Para rango 1 de altura: área de 12.00 M2 y lado menor de 3.00 mts
Para rango 2 de altura: área de 25.00 M2 y lado menor de 5.00 mts

9 CERRAMIENTOS:

No se permitirán cerramientos en las zonas de uso público destinadas a parques (cesiones tipo A), servicios comunales, áreas de protección ambiental y vías de uso público.

Los muros o paredes que sirven de división a los lotes o que delimitan patios tendrán una altura máxima de 2.50 mts

Las culatas serán tratadas arquitectónicamente con materiales que no requieran conservación.

En los antejardines se permitirán cerramientos contra los linderos vecinos y sobre el paramento oficial del lote con una altura máxima de 2.20 mts así:

- Un zócalo de 0.60 mts de altura máxima
- Un cerramiento transparente en un 70% como mínimo y de 1.60 mts de altura máxima

10 VOLADIZOS

Se permitirán únicamente sobre antejardines por los frentes de los lotes con dimensión de 2.00 mts para vías con ancho mayor de 36.00 mts ; 1.50 mts sobre vías de 22.00 mts a 39.99 mts; de 1.00 mt sobre vías de 15.00 mts a 21.99 mts y de 0.80 mts sobre vías de 10.00 mts a 14.99 mts

11 ESTACIONAMIENTOS:

Se deberá prever por lo menos un sitio de estacionamiento por cada tres (3) unidades de vivienda para residentes.

Se deberá prever por lo menos un sitio de estacionamiento por cada quince (15) unidades de vivienda para visitantes, localizados próximos a los accesos y a nivel de superficie.

Para comercio tipo A se deberá prever un sitio de parqueo por cada ciento veinte (120.00)M2 de área construida con un cupo como

1-8

7

URBANIZACION "LAGO DE TIMIZA II ETAPA"

de 100.00 M2 de construcción o fracción superior a 60.00 M2

El área mínima de cada cupo de parqueo exigido por norma deberá ser de 4.50 mts por 2.25 mts.

12 BUZONES:

En toda vivienda o local comercial se deberá prever en un lugar de fácil acceso un buzón para depositar la correspondencia y una lampara para en el frente de cada edificación para iluminación de la fachada.

13 BASURAS:

Se deberá plantear un sistema de almacenamiento colectivo de basuras con superficies lisas de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención de incendios (Decreto 2104 de 1983)

14 FACILIDADES A MINUSVALIDOS:

Todo proyecto deberá dar cumplimiento a las normas urbanísticas y arquitectónicas y de construcción establecidas en el Decreto 108 de 1985

III OBRAS DE URBANISMO Y SANEAMIENTO

ARTICULO 4o Conceder al urbanizador responsable, licencia para la construcción de las obras de urbanismo y saneamiento en los terrenos a que se refiere el artículo 2o. La licencia de obras de urbanismo tendrá vigencia por el término indicado en el mismo, el cual se contabilizará a partir de la fecha de expedición de esta providencia.

PARAGRAFO 1o La licencia de construcción de obras de urbanismo y saneamiento a que se refiere este artículo podrá ser prorrogada por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, previo concepto favorable de la Secretaría de Obras Públicas, entidad que para estos casos actuará en coordinación con la Superintendencia Bancaria. La prórroga no podrá exceder el término inicialmente otorgado.

PARAGRAFO 2o En caso de que la vigencia de la licencia sea igual al término de validez de la aprobación del proyecto general o en caso de que la prórroga solicitada cuando el término inicial exceda a dicho lapso de validez, deberá pedirse igualmente la revalidación de tal aprobación.

ARTICULO 5o La licencia o autorización concedida en virtud de la presente resolución comporta para el urbanizador con respecto al Distrito Especial de Bogotá, además de las obligaciones ya establecidas las siguientes:

1. Plantear en el plano de terreno a que se refiere esta resolución y

- 9 -

110
10

URBANIZACION "LAGO DE TIMIZA II ETAPA"

ARTICULO 7o Si las obras de urbanismo y saneamiento no han sido ejecutadas por parte del urbanizador responsable de acuerdo con lo consignado en el plano del proyecto general aprobado y en los términos definidos en la presente resolución, la Secretaría de Obras Públicas se abstendrá de expedir el acta de recibo final y dará aviso al Departamento Administrativo de Planeación Distrital, para que a través del Comité Técnico Coordinador de Servicios Públicos e Interventoría de Obras, se recomiende la aplicación de las sanciones establecidas en el Acuerdo 7 de 1979.

IV CESION DE ZONAS DE USO PUBLICO

ARTICULO 8o Las zonas de uso público previstas como de cesión en el proyecto general aprobado por esta resolución deberán ser entregadas por el urbanizador al Distrito Especial de Bogotá, en el término máximo de sesenta (60) días después de iniciadas las obras de urbanismo y saneamiento, entrega que se hará por intermedio de la Procuraduría de Bienes del Distrito. Igualmente el urbanizador responsable otorgará escritura de cesión al Distrito de esas áreas a través de la Personería Distrital, a más tardar sesenta (60) días antes del vencimiento de la licencia para ejecutar las obras de urbanismo.

ARTICULO 9o Las zonas de uso público que se deberán escriturar a nombre del Distrito Especial de Bogotá, son particularmente las contenidas e indicadas en el plano del proyecto general aprobado y que se discriminan en el artículo 2o.

PARAGRAFO 1o Estas áreas serán cedidas gratuitamente por el urbanizador al Distrito Especial de Bogotá, libres de todo gravamen.

PARAGRAFO 2o El mantenimiento de las áreas de que trata este artículo estará a cargo del urbanizador responsable hasta tanto sean habilitadas y legalizada su entrega a la Procuraduría de Bienes del Distrito, tal como lo establece el artículo 125 del Acuerdo 7 de 1.979.

PARAGRAFO 3o Para todos los fines legales las áreas o zonas destinadas al uso público estarán afectadas a este fin específico con el solo señalamiento que de ellas se hace en los planos del proyecto general de la urbanización en virtud de lo establecido en el artículo 2o del Acuerdo 22 de 1972 y por tanto, en todo momento estarán libres de cualquier restricción en su utilización por cualquier persona, salvo las propias del uso específico a que se destinen, en el caso de los servicios comunales.

PARAGRAFO 4o La Secretaría de Obras Públicas no podrá expedir la licencia de construcción para las edificaciones hasta tanto las zonas de uso público citadas hayan sido objeto de entrega material a la Procuraduría de Bienes del Distrito.

PARAGRAFO 5o La Procuraduría de Bienes del Distrito, o la entidad que haga las veces, tomará las medidas que sean necesarias para garantizar la escrituración de las zonas de cesión gratuita de uso público, para aprehensión de dichas zonas en caso de no escrituración de éstas; la Procuraduría de Bienes del Distrito podrá establecer una nómina

EL DE BIENES ANTES
DE LA
PERSONERIA

URBANIZACION "LAGO DE TIMIZA II ETAPA"

de garantía sobre el cumplimiento de la escrituración de las zonas de uso público mencionadas en el presente artículo

V OTROS COMPROMISOS DEL URBANIZADOR

ARTICULO 10o El urbanizador responsable del desarrollo objeto de esta providencia deberá cumplir además con los siguientes compromisos:

- a. Contratar con el Instituto Geográfico Agustín Godazzi, la colocación en su predio de un (1) par de placas de coordenadas de segundo orden las cuales deben instalarse en las zonas de uso público.
- b. Presentar al Departamento Administrativo de Planeación Distrital, una vez ejecutadas las obras de urbanismo y saneamiento, un plano definitivo de la urbanización dentro de cualquiera de las modalidades establecidas en el artículo 36 del Decreto 1113 de 1983.
- c. Entregar a la Secretaría de Obras Públicas las obras de urbanismo y saneamiento, una vez aceptado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital el plano definitivo de la urbanización.

La escrituración de las zonas de uso público se hará con base en el amojonamiento y esquema de deslinde que hace parte del plano definitivo

- d. Realizar en el área de zona verde correspondiente a las zonas de uso público la empedradización y arborización correspondientes, así como la construcción de los senderos y campos deportivos que la conforman, dotarla de los servicios públicos indispensables y ceder gratuitamente al Distrito estas dotaciones con el área respectiva para destinarlas al uso público de acuerdo con los planos del proyecto de parques aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.
- e. Rellenar los lotes hasta el nivel de clave del alcantarillado, para lo cual la División de Interventoría de la Secretaría de Obras Públicas, a su juicio, especificará la clase de materiales con los que se deben efectuar estos rellenos y señalará las zonas que requieran este tratamiento.
- f. Indicar en su propaganda la situación exacta de la etapa de tramitación en que se encuentra el proyecto respectivo, en cumplimiento de lo dispuesto por las normas vigentes y cumplir además lo ordenado por el artículo 6o de la ley 66 de 1968.
- g. Incluir en todo documento privado o escritura pública en virtud de los cuales se negocien lotes o unidades de vivienda, una cláusula que determine que están a cargo del urbanizador la construcción de todas las obras de urbanismo y saneamiento, así como los servicios públicos mínimos que la resolución exige.
- h. Suministrar a todas las personas con quienes se celebren contratos de promesas de venta o de compra-venta de lotes o viviendas un ejemplar de la resolución, cuyo número y fecha deben constar expresamente en los respectivos documentos privados o escrituras públicas.

111
12

- 11 -

URBANIZACION "LAGO DE TIMIZA II ETAPA "

En estos documentos se debe prever una cláusula en virtud de la cual los contratantes hagan manifestación expresa de que conocen la resolución reglamentaria que les ha sido suministrada por el vendedor y que se obligan a cumplirla tanto ellos como sus causahabientes a cualquier título.

- i. El urbanizador deberá registrarse y obtener permiso ante la Superintendencia Bancaria antes de iniciar cualquier tipo de anuncio o venta, de acuerdo con los procedimientos establecidos en las normas vigentes.

ARTICULO 11o El urbanizador responsable en caso de acometer por su cuenta la construcción y venta de agrupaciones o en su defecto el responsable de las mismas deberá dar cumplimiento a lo siguiente :

- a. Establecer un sistema o régimen de copropiedad de las áreas o bienes comunales establecidos para la agrupación. Para estos efectos deberá incluir en las promesas de venta o compra-venta, una cláusula en virtud de la cual se determine dicho régimen y se obliguen los copropietarios al mantenimiento y conservación de las zonas comunales, así como a no cambiar su destinación original.
- b. Todas las obras de habilitación o dotación correspondientes a las áreas de copropiedad, incluyendo la construcción de las instalaciones requeridas para equipamiento comunal o cesiones tipo B, estarán exclusivamente a cargo del responsable de la agrupación: Como consecuencia de esto, el responsable del plan no podrá pactar en los respectivos contratos de promesa de venta o compra-venta que dicha obligación estará a cargo de los adquirientes.
- c. No se permitirán modificaciones en las viviendas, áreas de copropiedad o construcciones de propiedad privada, si éstas afectan la unidad urbanística o arquitectónica del conjunto.
- d. El responsable de la agrupación antes de iniciar la construcción de las edificaciones debe obtener previamente la respectiva licencia de construcción o de reforma de las unidades que constituyen la agrupación cuando se afecten o modifiquen los aspectos exteriores y volúmenes autorizados mediante esta providencia.
- e. Se entiende que pueden ser zonas y bienes de propiedad privada, tanto las viviendas que se construyan como los lotes de terreno sobre los cuales se levanten, así como las áreas o patios anexos a éstos.
- f. Serán zonas y bienes de copropiedad de los adquirientes de unidades de vivienda las áreas de equipamiento comunal constituidas por: zonas libres y construidas de uso recreativo, mixto, administrativo, educativo y asistencial cuando se exija, el parqueo de visitantes, las áreas de acceso y circulación vehicular y peatonal, así como las obras de habilitación y dotación de las mismas áreas.

La administración y mantenimiento de estas zonas y bienes estará a cargo de los propietarios de las unidades de vivienda en la forma estableci

URBANIZACION "LAGO DE TIMIZA II ETAPA"

- g. Las empresas de servicios públicos para efectos de revisión, reparación o modificaciones de sus ductos, tendrán libre acceso a los terrenos y bienes de propiedad privada y de copropiedad por los cuales crucen redes de alcantarillado, acueducto, energía eléctrica y teléfonos.
- h. Para todos los efectos a que haya lugar se consideran incorporadas a la presente resolución, todas las disposiciones vigentes relativas al régimen de agrupación de vivienda y particularmente las del Decreto 1212 de 1980.

ARTICULO 12o La obligación de ejecutar las obras de urbanismo y de dotar los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales, no podrá derogarse en los adquirientes ni transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con otra persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante el Superintendente Bancario en los términos del artículo 3o de la ley 66 de 1968 o cuando se trate de enajenar el terreno en bruto como un todo y no como parte de un plan de urbanización. Como consecuencia de lo anterior, en todo documento privado o escritura pública en que se negocien lotes o unidades de vivienda, deberá establecerse de manera clara que será de cargo del urbanizador la construcción de todas las obras de urbanismo y de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales, según las disposiciones vigentes.

PARAGRAFO El urbanizador incluirá en las promesas de compra-venta una cláusula en la cual figuren los compromisos de los urbanizadores con las diferentes empresas de servicios públicos.

ARTICULO 13o El urbanizador constituirá en el momento de entrega material de las obras de urbanismo y saneamiento una garantía de estabilidad de buena ejecución de las mismas por el término de cinco (5) años a través de una póliza de garantía suscrita a favor del Distrito Especial de Bogotá por la suma estipulada en el artículo 2o, correspondiente al 30% del monto del presupuesto aprobado por la División de Interventoría de la Secretaría de Obras Públicas.

La garantía de que trata este punto no ampara el deterioro causado por terceros y que no corresponda a una utilización normal.

PARAGRAFO 1o La escritura de cesión al Distrito de las zonas de uso público incluirá la obligación a cargo del urbanizador responsable de otorgar en el momento de entrega material de las obras de urbanismo y saneamiento la garantía de estabilidad de que trata este artículo.

PARAGRAFO 2o La póliza de garantía de que trata este artículo deberá suscribirse con cualquier compañía de seguros debidamente autorizada por la Contraloría Distrital.

Una vez suscrita la póliza el urbanizador deberá radicarla ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital el cual una vez revisada la enviará a la Contraloría Distrital entidad encargada de su custodia.

URBANIZACION "LAGO DE TIMIZA II ETAPA"

de urbanismo y saneamiento a que está obligado el urbanizador se hará efectiva cuando las circunstancias así lo aconsejen, mediante resolución debidamente motivada proferida por el Alcalde Mayor, contra la cual procede el recurso de reposición dentro de los términos establecidos por el Decreto Ley 01 de 1984.

PARAGRAFO

Sin perjuicio de la efectividad de la garantía de estabilidad la Secretaría de Obras Públicas podrá exigir al urbanizador la reparación por su cuenta y riesgo de todo deterioro que se presente, imputable a la mala ejecución o baja calidad de los materiales empleados en las obras, mediante aviso escrito dirigido al urbanizador responsable. Si éste no adopta las medidas indispensables para la reparación dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha del aviso, el Distrito la efectuará y su valor, liquidado por la administración será exigible ejecutivamente al urbanizador.

VI OTRAS DISPOSICIONES

ARTICULO 15o En el caso en el cual el urbanizador responsable incumpliere cualquiera de las condiciones y obligaciones impuestas en la resolución o contravinere las ordenes impartidas por las entidades distritales que ejerzan intervención, o por no ajustarse su actividad al plan o programa o a las normas de urbanismo, construcción o servicios públicos, la Secretaría y las empresas de servicios públicos conjuntamente, podrán revocar la licencia para la construcción de obras de urbanismo y saneamiento; simultáneamente se dará aviso a la Superintendencia Bancaria para los efectos de las medidas de que trata la ley 66 de 1968.

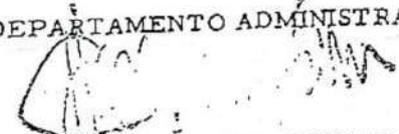
ARTICULO 16o Para todos los efectos legales tiénese como urbanizador responsable del proyecto general aprobado y de la licencia de obras otorgada por la presente providencia a la persona señalada en el artículo 2o

ARTICULO 17o La presente resolución debe notificarse en los términos del Decreto Ley 01 de 1984 y contra ella proceden dentro de los cinco(5) días siguientes los recursos de reposición y de apelación interpuestos en legal y debida forma.

ARTICULO 18o La presente resolución debe publicarse en el registro distrital o en un periódico de amplia circulación en la ciudad y rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION DISTRICTAL


LUIS FERNANDO DE GUZMAN MORA
Director

JEGM

15.

URBANIZACION "LAGO DE TIMIZA II ETAPA"

NOTIFICACION PERSONAL

En Bogotá, D.E. a los 25 AGO. 1988 notifiqué personalmente la anterior resolución al Brigadier General ERIBERTO ARIAS MARTINEZ, identificado con la cédula de ciudadanía No 130.179 de Bogotá en su calidad de Representante Legal de la Caja de Vivienda Militar, indicándole que contra ella procede dentro de los cinco (5) días siguientes a esta diligencia el recurso de reposición ante el Director del Departamento Administrativo de Planeación Distrital y directa o subsidiariamente el recurso de apelación ante la Honorable Junta de Planeación Distrital.

EL NOTIFICADO

[Handwritten signature]

FUNCIONARIO NOTIFICADOR



fsb

Resolución publicada en el diario

La Patria

de fecha 27 AGO. 1988

Pág 2-17

