

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTA D. C.

11 2 OCT. 2021

Mediante providencia de fecha 16 de septiembre del 2021 -fl. 1312- se le indico al apoderado judicial de la parte activa, aclarara los puntos sobre los que solicitaba la aclaración y/o complementación del dictamen.

En correo electrónico proveniente de dicha parte de fecha 29 de septiembre del 2021, el cual claramente es extemporáneo como quiera que dichos puntos de aclaración y/o complementación deben solicitarse dentro de los tres días siguientes al auto que corre traslado del dictamen, por ende de la providencia que estaba solicitando se aclaran dichos puntos (16 de septiembre del 2021), los puntos que ahora solicita no se surte su requerimiento de aclaración y/o complementación.

Ahora; no obstante lo anterior, en escrito que se allega mediante correo electrónico del 15 de septiembre del 2021, fecha anterior a la referida providencia, se allega escrito proveniente del correo del perito designado en el que se allega la aclaración y complementación al dictamen.

En consecuencia, se ordena correr traslado de las aclaraciones y/o complementaciones rendidas por el auxiliar de la justicia al extremo demandado por el término de tres días, se corre traslado a la pasiva solamente, como quiera que según el memorial, la activa ya conoce de los puntos aclarados.

Notifíquese

El Juez

GERMAN PEÑA BELTRAN

lgm

JUZGADO 4º. CIVIL DEL CIRCUITO
DE BOGOTA D.C.
NOTIFICACIÓN POR ESTADO
La anterior providencia se notifica por
ESTADO No. 118
Hoy 11 3 OCT. 2021
El Srio. /R. Zúñiga
NUBIA ROCIO PINEDA PEÑA

Señor.

JUEZ 04 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA, D.C

Asunto: informe Pericial

Reivindicatorio Ordinario de MARIA LUZ VEGA ADARME, OLGA LOPEZ ARIAS, ABELARDO ALBARRACIN ROJAS, FABIOLA OYUELA ROMERO, FLOR MARIA HERRERA, MARIA ANGELA NOVOA ARAGON, MARLENY CUVIDES MARTINEZ, JEISY NAYIBE OTALORA ALVAREZ, HUGO HERNESTO AVILA CUBIDES, LUIS GUILLERMO PEÑA ARAGON, VICTOR JAVIER HERRERA, CORTES, WILSON DE JESUS PEÑA ARAGON, JHON ALFREDO HERRERA, UBEIMAR AYALA VARGAS contra BLANCA NUBIA CASTRO RODRIGUEZ.

PROCESO N°2019- 244

HAROLD PIERR RENGIFO VARGAS, abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, en calidad de apoderado judicial de la parte actora dentro del proceso de la referencia, por medio el presente escrito, me permito manifestar:

Manifiesta el Dr. Rengifo: Haremos algunas aclaraciones y complementaciones al informe pericial, y de conformidad al artículo 227 y 228 contradicciones del dictamen se solicitara la comparecencia del perito a la ratificación y aclaración del mismo (Numeral primero artículo 228 C.G.P.). Bajo los siguientes argumentos:

De conformidad al informe realizado por el Dr. Francisco J de la Hoz, debemos manifestar que compartimos gran parte del informe pericial, en especial en la justa y correcta identificación del predio de propiedad de mis mandantes y objeto de reivindicación manzanas D y D prima, hacen parte del folio 050-401779033

Con la anuencia del Despacho, utilizare la metodología de Comentario/pregunta y a renglón seguido, RTA/perito, para diferenciarlas, la respuesta se resalta en negrilla.

RTA / Perito

ACLARACIONES GENERALES:

- 1. Fui contactado para elaborar un informe técnico pericial, de identificación predial para proceso de pertenencia.**
- 2. Toda opinión, concepto o comentario técnico, debe estar ajustado a derecho, soportado en una norma técnica o una ley, en ningún momento el perito juzga, el perito conceptúa, al hacerlo menciona normas y no hace comentarios jurídicos.**
- 3. Es un informe técnico (Identificación predial), presentado bajo el principio de la buena fe, se realizó según lo manifestado por la persona que contrata los servicios.**
- 4. De parte del Dr. Rengifo, se hacen comentarios que involucran los conceptos de la parte demandada y la opinión del perito, no separa los argumentos (en este caso el perito no puede responder por los argumentos del abogado del demandado), se hacen comentarios extemporáneos, antes y después de la fecha de la elaboración del informe pericial como por ejemplo (antes) los argumentos de la defensa al utilizar el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40179032 y (después) manifestar que el perito no aportó las fotografías de una nueva construcción, informo al despacho que la visita al inmueble se realizó el 26 de octubre de 2019, el abogado manifiesta que la obra (nueva) es de junio del 2020.**
- 5. D y D' son etapas de un proyecto que se desarrollaría por propiedad horizontal, del que solo se desarrolló la etapa I y parcialmente la Etapa E (se construyó primer piso)**
- 6. D y D', no son predios, forman parte de un predio de mayor extensión, en el que se constituyó una Propiedad Horizontal.**

- 1320
7. También forman parte de la negociación la MANZANA E; El solicitante de la aclaración solo hace mención a las etapas o manzanas D y D', no menciona la MANZANA E.
 8. Se realizó una DACION EN PAGO, sobre una copropiedad (Propiedad Horizontal), en el que ya estaban reconocidos unos coeficientes provisionales.

INFORME PERICIAL:

Se trata de un informe técnico pericial de reconocimiento predial, elaborado bajo lo establecido en el decreto 1301 de 1940, y las resoluciones 2555 de 1988 y 070 de 2011 del INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, GAC, que establecen:

El reconocimiento predial: Es la verificación de los elementos físicos y jurídicos del predio, mediante la práctica de la inspección catastral para identificar su ubicación, linderos, extensión, mejoras y precisar el derecho de propiedad o de posesión.

La diligencia de reconocimiento predial es mencionada en el decreto 1301 de 1940, resolución IGAC 2555 de 1988 y en la Resolución del I.G.A.C. 070 de 2011 como identificación predial, pero su nombre común en la práctica es el de reconocimiento predial.

Aspecto físico: El aspecto físico consiste en la identificación de los linderos del terreno y edificaciones del predio sobre documentos gráficos, fotografías aéreas o planos

Aspecto jurídico: El aspecto jurídico consiste en indicar la relación entre el sujeto activo del derecho o sea el propietario o poseedor, y el objeto o bien inmueble, mediante la identificación ciudadana o tributaria del propietario o poseedor y de la escritura y registro o matrícula inmobiliaria del predio respectivo; además de la revisión de los títulos traslativos de dominio.

Me permito emitir concepto técnico-jurídico, sobre cada una de las aclaraciones, solicitadas por el Abogado Rengifo Vargas, se emite la opinión guardando la numeración de los Argumentos.

D y D prima, son etapas en un proyecto en Propiedad Horizontal; no son predios por que no se encuentran individualizados con una matrícula inmobiliaria. Al respecto se anexa la definición de predio para la UAECD (Catastro distrital).

Predio: Es un inmueble no separado por otro predio público o privado, con o sin construcciones y/o edificaciones, perteneciente a personas naturales o jurídicas. El predio mantiene su unidad aunque esté atravesado por corrientes de agua pública. * Se incluyen en esta definición los baldíos, los ejidos, los vacantes, los resguardos indígenas, las reservas naturales, las tierras de las comunidades negras, la propiedad horizontal, los condominios (unidades inmobiliarias cerradas), las multipropiedades, las parcelaciones, los parques cementerios, los bienes de uso público y todos aquellos otros que se encuentren individualizados con una matrícula inmobiliaria, así como las mejoras por edificaciones en terreno ajeno. FUENTE UAECD.

Las etapas D y D prima, efectivamente, "hacen parte del folio 050-401779033" (Mayor extensión).

D y D' prima, forman parte de un proyecto que se desarrollaría por etapas en Propiedad Horizontal, CONJUNTO RESIDENCIAL CALDAS.

En la ley 675 Artículo 3º, se define el término conjunto

Conjunto: Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.

Bienes comunes: partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados. Que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular

1326

El coeficiente de propiedad lo define el artículo 3 de la Ley 675 de 2001 como: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

El Desarrollo por etapas en P.H. (Propiedad Horizontal), se encuentra regulado por la ley 675 Artículo 7°.

ARTÍCULO 7°. Conjuntos integrados por etapas. Cuando un conjunto se desarrolle por etapas, la escritura de constitución deberá indicar esta circunstancia, y regular dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, y los coeficientes de copropiedad de los bienes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional.

Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial mediante escritura s adicionales, en las cuales se identificarán sus bienes privados, los bienes comunes localizados en cada etapa y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto, los cuales tendrán carácter provisional.

En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el conjunto se determinarán con carácter definitivo.

Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley.

PARÁGRAFO. En todo caso, la autoridad urbanística solo podrá aprobar los desarrollos integrados por etapas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, cuando estas permitan el uso y goce del equipamiento ofrecido para su funcionalidad.

Dando cumplimiento a lo reglamentado en el Artículo 7° de la ley 675, con la escritura pública N° 1.309 de diciembre 31 de 2.003, Notaria 65 de Bogotá, se constituye el Reglamento de Propiedad Horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL CALDAS ETAPA I.

En la hoja 818 se registra "Hacen parte integrante de esta reglamentación los planos arquitectónicos y de propiedad horizontal que corresponden al conjunto)".

Página 820, reverso "B) la parte del predio de mayor extensión que aún no se ha legalizado. Cuando esta parte del CONJUNTO RESIDENCIAL CALDAS, termine de construirse, se ajustaran los coeficientes totales, por lo que los aquí previstos son de carácter provisional al tenor de las disposiciones de la ley 675 de 2001".

"En la Manzana E existe un (1) bloque de un (1) piso del edificio que estaba proyectado en seis (6) pisos y que podrá ser ampliado en la medida en que las normas urbanísticas lo permitan "

"En las etapas D y D' se proyectan dos (2) bloques de seis (6) pisos y entre ellas esta demarcada una zona verde No. 2, de acuerdo con el plano de legalización No. B 361/4-00

"Las Etapa D y D prima, forman parte de un desarrollo en propiedad horizontal, aprobado por el Departamento administrativo de Planeación Distrital mediante resolución No.0418 de fecha 24 de abril de 2000, y según consta en los planos de propiedad horizontal aprobados por medio de la resolución 03-5-0129, del veintiséis (26) de agosto de dos mil tres (2003), expedidas por el curador urbano No. 5 de Bogotá, tal como está señalado en los planos 1 a 6 aprobados por dicho curador urbano. En las etapas posteriores del desarrollo del conjunto Residencial caldas se podrán realizar modificaciones urbanísticas pertinentes, para lo cual se deja desde ya la expresa constancia de que se podrán redistribuir las áreas que están pendientes de construcción y de reglamento según ya se expresó".

Con escritura la escritura pública No. 885 del 13 de diciembre de 2.004, Notaria 65, se aclara la escritura pública N° 1.309 de diciembre 31 de 2.003, Notaria 65.

La escritura pública N° 1.309 de diciembre 31 de 2.003, fue devuelta por la oficina de registro, indicando "No se alindaron las áreas de cesión como las zonas verdes ni vías públicas de obligatoria cesión de distrito"

Se agregan en el Artículo 6 parágrafo 3 de la escritura No.1309, las vías y zonas verdes de todo el CONJUNTO RESIDENCIAL CALDAS, se modifican los coeficientes de las unidades construidas y se modifican y agrega los artículos 75 y 76, que hace referencia a las

1328

AREAS RESULTANTES, del mismo conjunto, para cuyo efecto, los citados artículos quedaran de la siguiente manera y como se indicó son complementarios de la referida escritura de constitución de la propiedad horizontal del conjunto.....

ARTICULO 76. ZONA ADICIONAL: Según plano B361/4-00 zona adicional.....

MANZANA A, MANZANA B, MANZANA C, MANZANA D, MANZANA D', MANZANA E.

Con la escritura de aclaración No. 885 del 13 de diciembre de 2.004, Notaria 65, se incorporó todo el conjunto al régimen de propiedad horizontal

La Ley 675 señala que los coeficientes de las primeras etapas son provisionales, por lo tanto el derecho sobre los bienes comunes de etapas no construidas ni incorporadas, solo se obtiene cuando estas se integran.

En conclusión D y D' son etapas que forman parte de una Propiedad Horizontal.

2. Se demuestra señor juez con este informe, que las excepciones y oposiciones realizadas en la contestación de la demanda por la parte demandada, no tiene fundamento alguno, al tratar de manifestar que los lotes que dicen tener en tenencia (comodataria) no son de nuestra propiedad y que se encuentran en la matricula inmobiliaria 050- 40179032, sienta totalmente falso la contestación ya que el informe pericial se refiere única y exclusivamente a la propiedad de mis mandantes la urbanización caldas identificada con el folio 050-401779033 y cuya dirección de mayor extensión corresponde a la actual dirección Av. carrera 89 B # 54G-21 sur antes carrera 90 # 54G-07 sur y antes carrera 110 # 54 A-11 provisionalmente y también calle 54 H sur # 90B-30 según certificación catastral y en el propio folio de matrícula y certificación catastral, que demuestra señor juez la existencia de la manzanas D y D prima

RTA/perito:

El perito identifico dos etapas D y D', que forman parte del folio 050-401779033; es ajeno a cualquier citación de una matrícula diferente a la que identifica el lote de mayor extensión.

Las manzanas D y D prima solo existen en el plano de aprobación del proyecto urbanístico B-361/4-00. No son predios, forman parte del área sobrante de un lote de mayor extensión, de un desarrollo que no llevo a feliz término.

Con el plano B-361/4-00, se aprobó un desarrollo por etapas. El licenciamiento es para conservar la norma urbanística en proyectos por etapas, para no estar solicitando licencias independientes, para cada "Manzana o Etapa",

Como se trata de proyectos Grandes (muchas unidades de aptos y garajes), donde se invertirán meses o incluso años en su construcción; se presentan los proyectos en toda la extensión del conjunto, identificando las etapas como manzanas, se presentan así, para no tener que estar pidiendo nuevas licencias, cada vez que se ejecute una nueva construcción (Torre de aptos).

3. En todo el extenso escrito de contestación de la demanda se referían a la no existencia de la manzanas D y D prima, ingenuamente e inclusive a señalar otro predio de matrícula vecina y lotes y predio del barrio caldas que nada tiene que ver con la urbanización caldas que consta de las manzanas A, B, D, D prima, E, contenidas en el plano de legalizado urbanización caldas uno B-361/4-00 resolución 148 del 24 de abril del año 2000 del Departamento Administrativo de planeación y que sin duda hacen parte del folio 050-401779033; es decir, señor juez el informe pericial en esta parte es totalmente contrario a la contestación de la demanda quienes negaban la existencia de la manzana D y D prima, por lo cual el peritazgo confirma todos nuestros argumento de tradición y propiedad conforme a nuestra demanda.

RTA/perito

La parte inicial del comentario, nada tiene que ver con el dictamen pericial, el Dr. Rengifo, mezcla el argumento jurídico del apoderado de la demandada con el informe de identificación predial.

Las manzanas D y D', existen como etapas mas no como predios o inmuebles independientes, existen en el plano B-361/4-00.

1322

Todo conjunto desarrollado por etapas, requiere de una delimitación de áreas, dependiendo del área del lote, se establecen % de áreas de área útil y áreas de cesión.

D y D', existen en el diseño de un proyecto de vivienda, proyecto que quedo en eso, en intención. Para que un plano de desarrollo urbanístico sea aprobado, todas las áreas o zonas se deben identificar. Se deben identificar las zonas de CESIONES TIPO A: El art. 423 de Acuerdo 6 de 1990 las define como: "De todo terreno en proceso de urbanización se deberá ceder una proporción de su área destinada a dotar a la comunidad de residentes y usuarios del sector y de la ciudad de las áreas requeridas como zonas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal público y zonas públicas complementarias.

4. Como se puede comprobar, todos nuestros documentos, fueron utilizados en buena forma por este perito, tales como las escrituras aportadas en la demanda como escrituras # 4706 del 21 de diciembre de 1995 notaria 45 de Bogotá, escritura # 885 del 31 de diciembre del año 2003 notaria 65 de Bogotá (escritura de propiedad Horizontal), escrituras # 3827 del 27 de Julio del año 2012 notaria 68 de Bogotá (escritura donde consta la venta de la manzana D y D prima y E), escritura 2314 del 30 de agosto del 2013 notaria 33 de Bogotá (escritura de aclaración para la entrega de áreas de cesión de parte de mis mandantes como urbanizadores responsables) se encuentra también el folio de matrícula de propiedad de mis mandantes 050-401779033 urbanización caldas uno, y el folio 50S-40437134 la zona verde de por medio de la manzana d y d prima, el plano legalizado caldas y sus resolución, y al manzana catastral, es decir señor juez todos los documento aportados en la demanda hacen parte de este peritazgo.

Comentario: El perito con el insumo que se le dio en la demanda, no identifica planamente los inmuebles, en la medida que la dirección del predio de mayor extensión demandado corresponde Av. carrera 89 B # 54G-21 sur antes carrera 90 # 54G-07 sur y antes carrera 110 # 54 A-11 provisionalmente y también calle 54 H sur # 90B-30 según certificación catastral y registral y dentro de estas las manzanas D prima tiene nomenclatura calle 54 G sur # 90B-30 y la Manzana D calle 54 F sur # 90B- 06 sur y la zona verde # 2 entrega al Distrito calle 54 G sur # 90B-20 FOLIO 50s-40179033 son de la urbanización caldas uno y son concordantes con todos los documentos registrales, notariales u urbanísticos, RECONOCIDO REGISTRAL, CATASTRALMENTE Y JURIDICAMENTE resolución 0148 de fecha 24 de abril de 2000 y consignado en el plano B-361/4/00 desarrollo denominado urbanización caldas uno La dirección calle 54 F sur # 91 A- 15 corresponde exclusivamente al el Deposito de materiales dado en comodato a la señora Blanca así se desprende de la manzana catastral aportada al proceso

Frente al comentario de predio disperso presentado por el perito es uno de las muchas definiciones de predios dispersos, en este caso tiene que hablar de Urbanización dispersa que es totalmente contrario, en la medida que el lote de terreno de 7183.68 m2 se diseñó un conjunto residencial abierto y no conjunto o urbanización cerrada, en la medida que el lote identificado folio 50s-40179033 se dividió en las manzanas B, C, D, D prima y E, dejando zonas verdes y comunales y calles y carreras abiertas a cada manzana para su construcción como se evidenciara en la inspección judicial y como está en el plano B-361/4-00 resolución 148 del 24 de abril del año 2000 del Departamento Administrativo de planeación

RTA/perito

50s-40179033 solo se dividió para (abrir folios de matrícula) a las áreas de cesión vías-zonas verdes- 50S-40711648

Las manzanas D, D prima y E, NO CUENTAN CON MATRICULA INMOBILIARIA INDEPENDIENTE, NO SE DIVIDIERON, siguen formando parte de un lote de mayor extensión identificado con la matrícula 50S-40179033, DESARROLLO URBANIZACION CALDAS, PROPIEDAD HORIZONTAL.

12



BOGOTÁ

Catastro en Línea ▼

Buscar :

Lote, Bogotá D.C. Año 2021 (1 de 4)

Identificador unico del lote: 004631056001

Disperso: Disperso

Identificador del lote disperso: 004631057001

Unidad predial: 1

Distrito: No

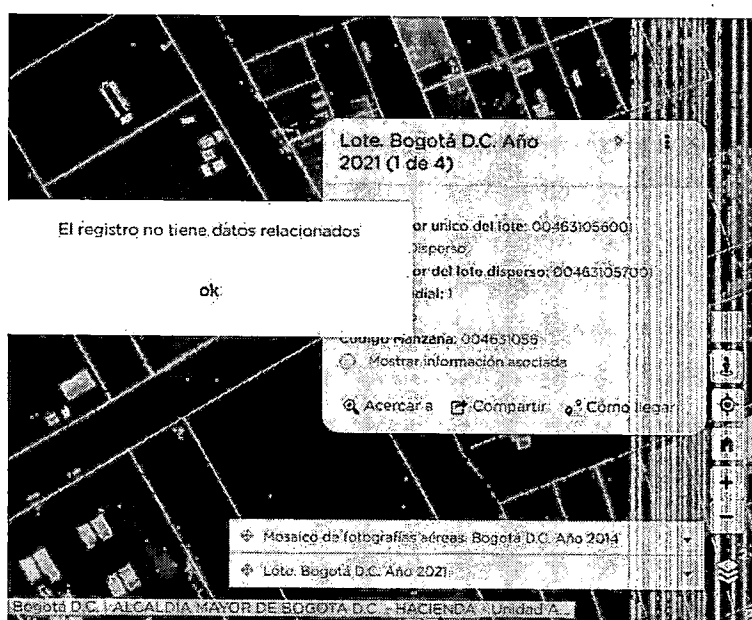
Codigo Manzana: 004631056

Mostrar información asociada

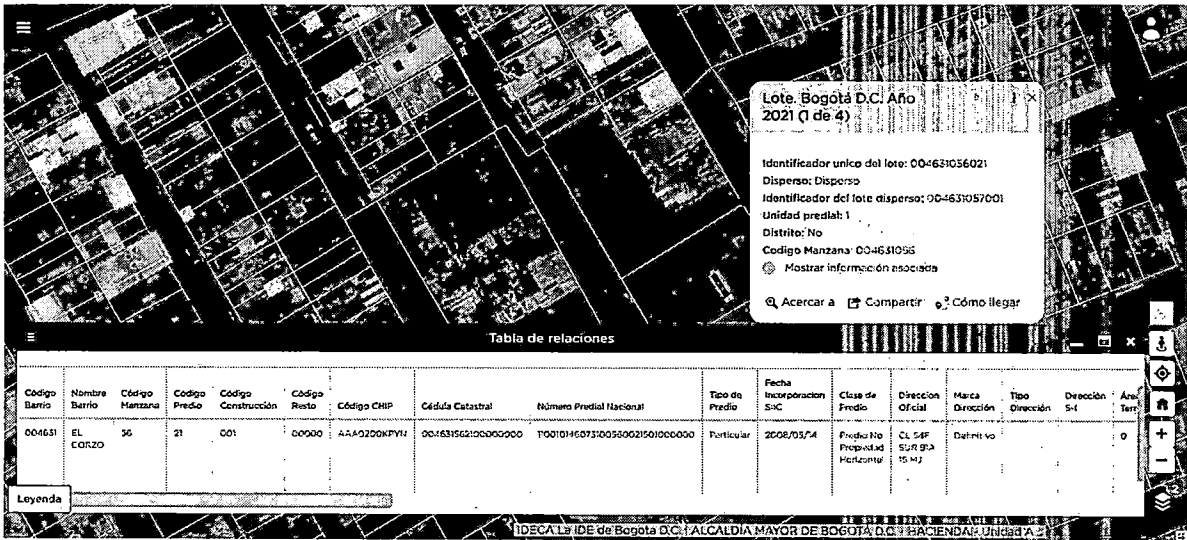
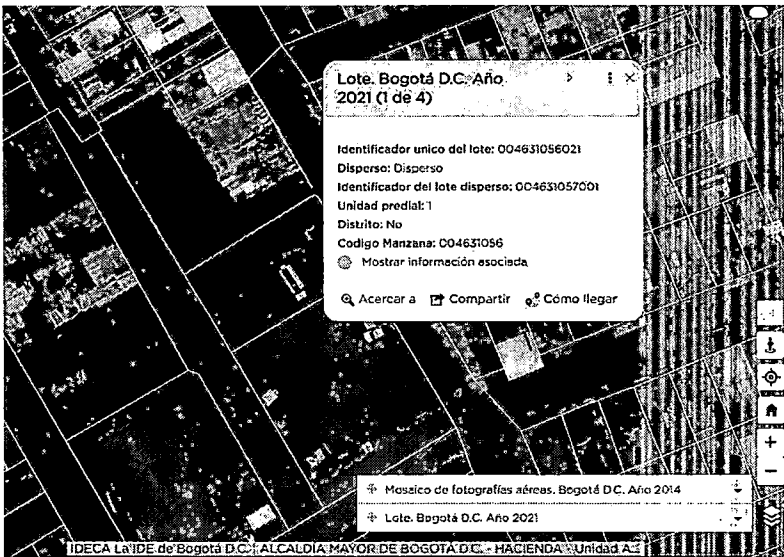
Acercar a Compartir Cómo llegar

Mosaico de fotografías aéreas: Bogotá D.C. Año 2014

Lote, Bogotá D.C. Año 2021



1390



INFORMACIÓN PORTAL DE CONSULTA IDECA D y D' son LOTES DISPERSOS DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION DE MATRICULA 50S-40179033

5. Frente al segundo comentario, no tiene nada que ver con los predios objeto de demanda manzana D y D prima, dado que esos predio están totalmente identificado con mojones, nomenclaturas, contenidos en la resoluciones hay planos de legalización; y por otro lado las zonas de cesión están totalmente identificadas e inclusive con folios de matrículas individuales como las zonas verdes comunales y calles y carreras que tiene matrículas individuales, dejando el área útil en el folio de mayor extensión. Ahora no es obligatorio sino potestativo que el propietario urbanizador quiera individualizar con folios de matrícula la parte del área útil para construir

RTA/Perito

Comentarios

- 1: Desconozco los soportes utilizados en el proceso Reivindicatorio.
- 2. "Escritura # 3827 del 27 de Julio del año 2012 notaria 68 de Bogotá (escritura donde consta la venta de la manzana D y D prima y E)".

Con la escritura # 3827, no se registró una venta, se registró una transferencia de derechos de cuota bajo la figura de Dación en pago.

El agente liquidador formalizo el acto de dación en pago sobre el equivalente al cincuenta y uno punto treinta y cuatro por ciento (51.34%) % de un área útil de predio de mayor extensión identificado con la matrícula 50S-40179033, el área útil está conformado por las manzanas D, D' y manzana E

No hubo venta sino transferencia de un derecho de cuota.

1331
3. Manzana E, estaba construido el primer piso desde el año 2003.

Las manzanas (etapas) D, D' y manzana E, formaban parte de una propiedad horizontal, desarrollada por etapas donde se deben tener en cuenta los % de participación.

4. Las zonas de cesión, tipo A tipo B, zonas verdes o /o vías, así no se entreguen, el municipio por intermedio del DADEP, las toma por posesión o aprehensión, mediante actas. Acta: Es el acto administrativo con el cual se lleva a cabo el recibo real y material de una zona. El acta puede ser de recibo: Cuando el urbanizador realizó el trámite pertinente para transferir la propiedad de las zonas y áreas de cesión; obligatorias urbanizadores podían entregar éstas áreas de manera provisional. De aprehensión o de toma de posesión: Cuando un urbanizador por algún motivo no hizo entrega al Distrito Capital de las zonas y áreas de cesión o cuando se trata de urbanizaciones ilegales, el Acta: Distrito procede a través de medidas policivas, posesorias y de prescripción adquisitiva del derecho del dominio a tomar posesión de estas áreas. Este proceso se finaliza y formaliza por medio de un acta de aprehensión.

6. Frente el tercer comentario, vemos que el perito desconoce que no es obligatorio sino potestativo que el propietario urbanizador quiera individualizar con folios de matrícula la parte del área útil para construir, dado que la manzana C, B como las manzana, sujeto de debate D y D' prima son de exclusiva propiedad de mis mandantes. Como lo puede comprobar con el presente poder

RTA/perito

A juicio del perito, no se pone en duda la propiedad, aunque considero, no son propietarios, son poseedores, se les adjudicaron derechos de cuota, mediante una negociación de DACION EN PAGO

Efectivamente, es potestativo, tener o no tener matrícula inmobiliaria, para el caso, era mejor que se hubieran individualizado las MANZANAS D y D', porque con ello se reclamaba sobre áreas reales y no sobre áreas implícitas o tacitas, porque son posibles, tanto que al no llegar a feliz término el proyecto, se quedaron en eso, en proyecto, D y D' son etapas de un proyecto de propiedad Horizontal, que según la ley se regulan por porcentajes o coeficientes de participación.

El Artículo 52 de la LEY 1579 DE 2012, establece:

ARTÍCULO 52. APERTURA DE MATRÍCULA EN REGISTRO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Al constituirse una propiedad por pisos, departamentos, propiedad horizontal o condominio, se mantendrán el registro catastral y el folio de matrícula correspondiente al edificio en general, con las debidas anotaciones, para lo relativo a los bienes de uso común. Para las unidades privadas de dominio pleno resultantes de la constitución de propiedad por pisos u horizontal, se abrirán los correspondientes registros catastrales y folios de matrículas independientes, segregados del registro y del folio general, tanto para señalar su procedencia, como para indicar la cuota que a cada propietario individual corresponde en los bienes comunes. En el registro catastral y en el folio de matrícula general, como en los registros y folios individuales, se sentarán recíprocas notas de referencia.

Como se observa, no se individualizaron o se asignaron matrículas independientes a las MANZANAS D y D'

Fueron mis mandantes los que han gestionado el cierre de las matriculas que ya se ejecutó que no estaban en el legalizado caldas uno, pero que hacen parte de este predio y serán entregadas directamente por mis mandantes DADED y están en trámites para que le asignen dos matriculas sobre la carrera 103 A bis en registro que corresponde a los andenes o áreas de servidumbre de las manzanas C y B, para si poner en orden esta urbanización.

1332

7. Frente al comentario sobre la escritura 3827 del 27 de Julio del 2012 y donde afirma sin fundamento alguno y contrariando los documentos oficiales que las manzanas E, D y D prima no existen jurídicamente, repito no tiene asidero alguno veamos porque:

En primer lugar su existencia jurídica se encuentra contenido en el folio de matrícula inmobiliaria folio 50s-40179033, además plano B-361/4-00 resolución 148 del 24 de abril del año 2000 del Departamento Administrativo de planeación, son documentos oficiales que ratifican la manera como se dividió la propiedad en mayor extensión y los porcentajes que le correspondió a cada uno de las áreas sean zonas de cesión o áreas útiles para urbanizar, estamos hablando de una urbanización legal, que hasta la fecha ningún juez de la república o el mismo departamento administrativo de planeación ha decretado la nulidad sobre dichos actos que siguen vigentes.

Se concluye que la manzanas D y D prima están dentro del folio demandado y para rematar lo dicho la existencia de la escritura 3827 del 27 de Julio del 2012, que fue inscrita en el folio de mayor extensión 50s-40179033 demuestra la propiedad inscrita de mis mandantes, en consecuencia lo afirmado por el perito no tiene fundamento alguno.

RTA/perito

D y D' NO SON PREDIOS, forman parte de un DESARROLLO EN P.H. Son etapas y pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de la P.H.

Reitero, E, D y D, son etapas, que denominaron manzanas, no se encuentran individualizadas como PREDIOS, no tienen asignadas matriculas inmobiliarias independientes, forman parte de un desarrollo en propiedad horizontal

8. Igual suerte sufre el fracaso los argumentos sobre la venta del 51.34% del área útil, en primer lugar porque no le está dado al perito dictámenes que versen sobre puntos de derecho (artículo 226 del C.G.P.)

Es que aquí no se está tratando de la validez de la escritura 3827 del 27 de Julio del 2012, además porque dicho documento surtió todos los trámites exigidos por la oficina de registro zona sur, y hasta la fecha ninguna autoridad ha fallado en su contra es decir tiene plena validez jurídica, sin embargo, revisado la escritura vemos lo siguiente:

La venta de las manzanas E, D y D prima se realizó mediante una escritura pública identificándolas plenamente con mojones, área útil de terreno, aportando un plano y una resolución jurídicamente validas que no ha sido anuladas por ningún funcionario.

Ahora bien el 51.34% del área útil vendido corresponde del ejercicio matemático sobre el mayor extensión así:

Manzana D área de 692.67 m2 porcentaje del 15.56%

Manzana D prima área 563.15m2 porcentaje del 12.65%

Manzana E área del 1049.31 m2 porcentaje de 23.24%

Sumado este porcentaje suma el 51.45 % a la que hace referencia la presente escritura

Las demás son afirmaciones incongruentes, como ejemplo que se firmó un acuerdo sobre una licencia vencida, totalmente falso, pues era el propio distrito por medio de su liquidador quien vendía a mis mandantes, con la venia de planeación, secretaria del habitad, espacio público, caja de vivienda popular, esto no fue un invento de un desadaptado que quiso vender sino fue el mismo Distrito capital representado por su liquidador, quien además hizo la entrega pública mediante acta en el propio terreno

RTA/perito

Insiste el Dr. Rengifo en que hubo una venta, no hubo venta. Las manzanas E, D y D prima, nunca se vendieron, se transfirió un derecho, producto de un acuerdo que denominaron DACION EN PAGO, fue un negocio de (Cruce cuentas), sobre una zona delimitada e identificada en un plano, según la escritura se cedió un % de 51.45 de un área útil de lote de mayor extensión, de un proyecto que se sabía no se construiría.

1333

DECRETO 960 DE 1970. ESTATUTO DEL NOTARIO

ARTICULO 9o. <RESPONSABILIDAD EN LA FORMA>. Los Notarios responden de la regularidad formal de los instrumentos que autorizan, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados; tampoco responden de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el acto o contrato respectivo.

En este caso habría que agregar, que el LIQUIDADOR, desconocía, la ley 675 de propiedad horizontal, porque forma parte del cruce de cuentas la Manzana E, que estaba construida en el primer piso desde el año 2003.

9. Sobre los planos anexos estamos conformes porque demuestran que son los predios de mis mandantes, que fue refutado en toda la contestación de la demanda, denotando que se desconocía totalmente la tradición y por ello sus falsos argumentos de poseedor desde el año 1990 se caen de su peso, además la toma de posesión a los bienes de la asociación nazarena de vivienda dejó todo en manos del Distrito capital dejando por fuera del comercio mediante resoluciones 0469 del 17-04 de 1997 y 300 del año 2005, y solo hasta el año 2012 fueron levantadas para hacerles las escrituras de mis mandantes ver anotación # 10 del folio 50S-40179033 donde la aquí demanda no se opuso, porque era comodataria

10. Ahora frente al boletín de nomenclatura aportada y a nombre de la demanda, es de anotar señor juez que se tramite lo hoy como comodataria del ASONAVI y del Distrito, porque sobre estos predios estaban fuera del comercio, vale mencionar que la inscripción en catastro no constituye título de dominio ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión resolución 2555 del IGAC

RTA/perito

Repito, fui contactado para elaborar un dictamen pericial para un proceso de pertenencia, no para contestar una demanda, no realice ningún dictamen de contradicción.

Al respecto sobre la información catastral, CATASTRO – No incide en la determinación de la propiedad de un bien / CATASTRO – No constituye título de dominio

La información que reposa en el catastro no incide en la determinación de la propiedad de un bien, ni siquiera sanea los vicios que presente su titulación. De tal manera que no resultaba jurídicamente válido que un tercero hubiera reclamado la propiedad del lote de los demandantes con base en el censo catastral, sencillamente porque “no constituye título de dominio, además de que “no constituye título de dominio”, tampoco determina los linderos de los bienes inscritos en el catastro.

Sentencia nº 68001-23-31-000-1999-01539-01 de Consejo de Estado - Sala Contenciosa Administrativa - SECCIÓN TERCERA, de 8 de Noviembre de 2016

La certificación catastral aportada y en especial el mismo catastro, incurre en varios errores, como ejemplo el área del supuesto terreno es de 1488.81 m² que incluye el área de cesión zona verde número dos con el folio 50S-40437134 segregado del mayor extensión del Distrito es decir no es real, ese grave error hace demostrar que dicho documento no sirve para demostrar posesión y la nomenclatura calle 54 F sur # 91 A -15 fue dada exclusivamente al depósito de materiales dada en comodato y que la demandada adecuo como vivienda (ver plano de manzana catastral) y su uso es RESIDENCIAL y es por eso que mis mandantes han solicitado se corrija dicho error mediante escrito que se aporta titulación o una posesión resolución 2555 del IGAC

RTA/perito

Repito, fui contactado para elaborar un dictamen pericial para un proceso de pertenencia, no para contestar una demanda, no realice ningún dictamen de contradicción.

Al respecto sobre la información catastral, CATASTRO – No incide en la determinación de la propiedad de un bien / CATASTRO – No constituye título de dominio

A lo mejor, el área reportada 1488.81m², corresponde a la suma de las áreas de los lotes dispersos.

1339

Es que además el perito no aportó señor juez sino lo que le convenía a la demanda, es que si se observa con detenimiento el certificado de nomenclatura aportada por la demandada no contiene ninguna información como así se desprende de los titulares de dominio quienes ejercieron la posesión hasta el día 18 de junio del 2018.

RTA/perito

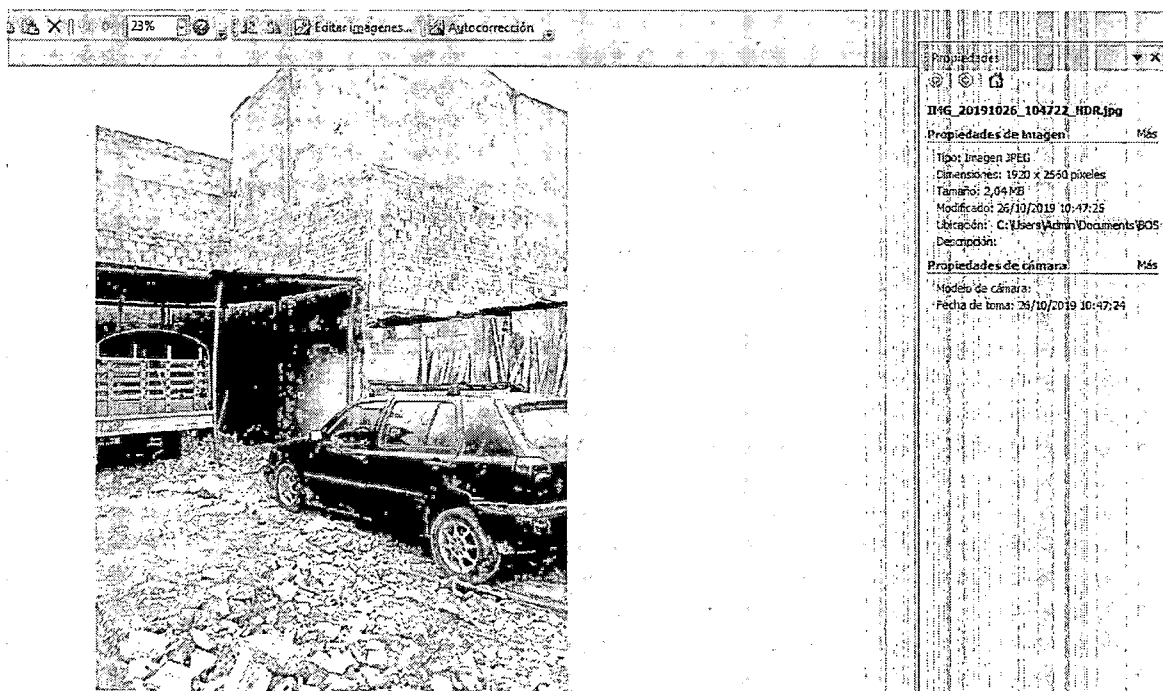
Reitero, fui contactado para elaborar un dictamen pericial para un proceso de pertenencia, no para contestar una demanda, no realice ningún dictamen de contradicción, ni me acompañó ningún ánimo de conveniencia, los dictámenes periciales son imparciales.

11. Frente a las construcciones como se pudo evidenciar señor juez que el depósito que se convirtió en la casa de la demanda no las realizó ella, pues se demuestra con la prueba fotográfica que los ladrillos son los mismo del depósito dado en comodato, es decir no existe evidencia que la demandada que dice poseedor desde 1990 hasta la fecha no ha realizado ninguna mejora parte de una caseta de vigilancia.

RTA/perito

El informe pericial fue efectuado bajo el principio de la buena fe. El principio de buena fe se desprende, específicamente, del artículo 83 de la Constitución, al establecer que las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas.

12. Además señor juez, como está probado mediante radicado de la copia de la querrela por violación la régimen de obras que cura ante la inspección de policía radicado 20205710070592 realizadas desde junio del presente año el perito no aportó las fotografías de una construcción que no tiene licencia y desconoció la demanda que cursa ante su despacho



RTA:perito

Facsímil pantallazo, con propiedades del registro fotográfico, aparece hora y fecha en que visite el inmueble: 26/10/2019, 10:47 a.m. en la esquina de la enramada existe hoy una construcción, que el Dr. Rengifo, manifiesta desconocí, obviamente no me debo pronunciar sobre lo que no existía.

Sin más comentarios.

13. También señor juez, el informe pericial, denotamos que la demandante nunca ha pagado los impuestos Distritales ni de su parte que dice tener, y porque además señor juez son mis poderdantes que han asumido toda esa carga desde que son propietario, desde el año 2008

1335/
dejando de pagar solo el año 2020 correspondió la cifra de \$56.000.000 por toda el área útil que incluye las manzanas d Y D prima

Anexo señore juez todos los pagos realizados por mis mandantes

14. De igual forma son los propietarios los que han pagado la valorización por benéfico general, gravamen señor juez que la demandada no tiene ni idea que existe porque nunca ha tenido animus de poseedora sino hasta el año 2013.

COMENTARIO FINAL PERITO

Considero oportuno informar al despacho, la existencia de un AUTO de la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

AUTO DEL 21 DE MAYO DE 2020, POR EL CUAL SE INICIA UNA ACTUACION ADMINISTRATIVA TENDIENTE A ESTABLECER LA REAL SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50S-40711648 SEGREGADO de LA MATRICULA 40179033.

Se anexa AUTO

Por lo que considero no se debe considerar la comparecencia del perito, en atención que elabore un dictamen pericial para un proceso de pertenencia y no una opinión para ser considerada en un proceso reivindicatorio.

Cordialmente



Francisco J de la Hoz Rodríguez

Perito predial

Celular: 311 554 74 18

Correo:fran.d.h@hotmail.com

RV: PROCESO 2019-244 ACLARACIONES PERITO

Juzgado 04 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto04bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 15/09/2021 12:04

Para: Carlos Jairo Bolivar Velasquez <cbolivav@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 2 archivos adjuntos (1 MB)

RESPUESTA PERITO JUZGADO PROCESO N°2019- 244.pdf; auto-8703-2021072693501 (1).pdf;

Atentamente,

SHIRLEY BARBOSA PARRA**ESCRIBIENTE****JUZGADO 004 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ****IMPORTANTE:****PARA DAR TRAMITE A SU MEMORIAL DEBE COLOCAR EN EL ASUNTO EL NUMERO DEL RADICADO DEL PROCESO Y LAS PARTES, EL ARCHIVO QUE SE ADJUNTE DEBE SER EN PDF.**

Si su escrito se envía con posterioridad a las 5:00 pm, se entenderá radicado a las 8:00 am del día siguiente hábil, por lo que será atendido conforme a su orden de recepción y a los términos procesales vigentes.

Así mismo el respectivo memorial será agregado al expediente digital o físico para su trámite.

De: francisco javier de la hoz <fran.d.h@hotmail.com>**Enviado:** miércoles, 15 de septiembre de 2021 11:51 a. m.**Para:** Juzgado 04 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto04bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>**Asunto:** PROCESO 2019-244 ACLARACIONES PERITO

Respetados señores

Remito aclaraciones solicitadas por el DR RENGIFO, advirtiéndole que no rendí experticia dentro proceso reivindicatorio, anexo además anexo AUTO de la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. AUTO DEL 21 DE MAYO DE 2020, POR EL CUAL SE INICIA UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA TENDIENTE A ESTABLECER LA REAL SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 50S-40711648 SEGREGADO de LA MATRÍCULA 40179033.

presto a cualquier aclaración o ampliación adicional

Atentamente

Francisco de la hoz R perito predial

correo: fran.d.h@hotmail.com

celular 311 554 74 18