



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO CUARENTA Y OCHO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D. C.

Bogotá D. C.,

21 JUN. 2021

Proceso VERBAL DE EXTINCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Demandante: JORGE HUMBERTO ROJAS MELO

Demandado: ALOMA LTDA EN LIQUIDACIÓN

Radicación: 2019-00053

Asunto: Sentencia de Única Instancia

I. **ASUNTO A RESOLVER**

En virtud a que el trámite se surtió en debida forma procede el Juzgado a proferir la correspondiente sentencia anticipada de conformidad con lo normado en el numeral 2 del artículo 278 del Código General del Proceso.

II. **ANTECEDENTES**

A. **La pretensión y los hechos**

El demandante señor Jorge Humberto Rojas Melo actuando por conducto de apoderado judicial, solicita de esta instancia, se declare la extinción del régimen de propiedad horizontal constituida mediante Escritura Pública No. 5558 del 16 de agosto de 1994 corrida en la Notaría Sexta del Circulo de Bogotá, D.C.

Que a consecuencia de lo anterior, se ordene la cancelación de la limitación de dominio relacionado con el reglamento de propiedad horizontal que pesa sobre el inmueble ubicado en la calle 152 No. 104-80 Bloque B, Edificio Arcadas de Turingia PH, inscrito al folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20217973, anotación No. 3 del respectivo certificado de tradición y libertad del inmueble, contenida en la escritura pública en relación.

Para sustentar estas súplicas, el demandante expone los siguientes hechos que sucintamente el Despacho procede a transcribir:

- La Señora Ana Lucía López de Castro que para el día 16 de agosto de 1994, ostentaba la representación legal de la demandada, mediante escritura pública No. 5558 corrida en la Notaría Sexta del Circulo de Bogotá, constituyó reglamento de propiedad horizontal sobre el inmueble ubicado en la calle 152 No. 104-80 Bloque B, Edificio Arcadas de Turingia PH, inscrito al folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20217973 como predio matriz (anotación No. 3 del certificado de tradición y libertad anexo al plenario), acto que da origen a la apertura de 107 matrículas inmobiliarias.

• La misma Señora Ana Lucía López de Castro para el día 3 de marzo de 1997, como Representante Legal de la accionada, mediante Escritura Pública No. 068 corrida en la Notaría 48 del Circuito de Bogotá, transfiere a título de compraventa hoy demandante Jorge Humberto Rojas Melo el inmueble ubicado en la calle 152 No. 104-80 Bloque B, Edificio Arcadas de Turingia PH, inscrito al folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20217973 (Anotación 6 del certificado de tradición y libertad).

- Que debido al registro de medidas cautelares por cuenta de los Juzgados 2 Civil del Circuito de Bogotá (Ejecutivo 1997-04893 de Banco Tequendama s.a. - Aloma Ltda) y 33 Civil del Circuito de Bogotá (Ejecutivo Singular No. 1997-01088 de Todoleasing Cia de FC- Aloma Ltda), sobre las matrículas inmobiliarias Nos. 50N-20218132, 20218133, 20218134, 20218135, 20218136, 20218123, 20218125, 20218126, 20218144, 20218148, 20218160 y 50N-20218170, matrículas abiertas como consecuencia del reglamento de propiedad horizontal otorgado mediante E.P. No. 5558 del 16 de agosto de 1994 corrida en la Notaría Sexta del Circuito de Bogotá.

- El demandante en su calidad de propietario del bien inmueble registrado con matrícula inmobiliaria No. 50N-20217973 (Matriz) y teniendo en cuenta que el proyecto arquitectónico para el cual se constituyó el reglamento de propiedad horizontal, nunca se desarrolló, pretendió mediante escritura pública No. 261 de la Notaría sexta del círculo de Bogotá, pretendió extinguir el reglamento de propiedad horizontal constituido desde 1994 y por ende la cancelación de las matrículas inmobiliarias abiertas en virtud del reglamento objeto del levantamiento en presente acción, lo cual no se pudo obtener por cuenta de las medidas cautelares radicadas en varias de las matrículas abiertas y ya relacionadas, en consecuencia ante el trámite adelantado por vía incidental por el aquí demandante consigue por la Sala Civil del H. Tribunal Superior de Bogotá, que mediante providencia del 14 de Enero de 2013 se procediera al desembargo de dichas matrículas inmobiliarias fundamentando su decisión en el señalamiento de *"...desproporcionado que se mantengan unas cautelas decretadas sobre unos bienes, cuando las pruebas recaudadas enseñan que estos no existen físicamente y tampoco obra medio probatorio alguno del que se desprenda que aquellos realmente puedan llegar a existir, por lo menos en un plazo razonable"*, el levantamiento de dichas medidas decretadas encontrándose a la fecha libres de medida cautelar alguna.

- En tal sentido el demandante nuevamente procede a la presentación de la Escritura pública No. 261 contentiva de la Extinción del régimen de propiedad horizontal, siendo devuelta nuevamente por haberse indicado en forma errada en el documento de calificación la naturaleza jurídica del acto, por consiguiente se procede mediante escritura pública No. 2387 del 22 de Julio de 2016 corrida en la Notaría sexta del Circuito de Bogotá, se aclara el error existente en el formato de calificación, incluyéndose el área y linderos del lote de terreno (Bloque B), recibiendo nuevamente negativa por parte de la Oficina de Registro, esta vez, indicándosele que en los folios generados del gravamen de propiedad horizontal aparecen como su propietario la sociedad demandada ALOMA LTDA y no el aquí demandante JORGE HUMBERTO ROJAS MELO.

- Señala el demandante que, a la fecha se hace necesario extinguir el régimen de propiedad horizontal inscrito sobre el inmueble de su propiedad y para cuya solicitud está plenamente legitimado por virtud del contenido de la Escritura Pública No. 682 del 3 de marzo de 1997 corrida en la Notaría 48 del Circuito de Bogotá, y que fuera debidamente registrado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (anotación No. 6 folio matriz No. 50N-20217937).

- La misma Señora Ana Lucia López de Castro para el día 3 de marzo de 1997, como Representante Legal de la accionada, mediante Escritura Pública No. 06 corrida en la Notaría 48 del Circuito de Bogotá, transfiere a título de compraventa hoy demandante Jorge Humberto Rojas Melo el inmueble ubicado en la calle 152 N 104-80 Bloque B, Edificio Arcadas de Turingia PH, inscrito al folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20217973 (Anotación 6 del certificado de tradición y libertad).

- Que debido al registro de medidas cautelares por cuenta de los Juzgados 2 Civil del Circuito de Bogotá (Ejecutivo 1997-04893 de Banco Tequendama s.a. - Aloma Ltda) y 33 Civil del Circuito de Bogotá (Ejecutivo Singular No. 1997-01098 de Todolcasing Cia de FC- Aloma Ltda), sobre las matrículas inmobiliarias Nos. 50N-20218132, 20218133, 20218134, 20218135, 20218136, 20218123, 20218125, 20218126, 20218144, 20218148, 20218160 y 50N-20218170, matriculadas abiertas como consecuencia del reglamento de propiedad horizontal otorgado mediante E.P. No. 5558 del 16 de agosto de 1994 corrida en la Notaría Sexta del Circuito de Bogotá.

- El demandante en su calidad de propietario del bien inmueble registrado con matrícula inmobiliaria No. 50N-20217973 (Matriz) y teniendo en cuenta que el proyecto arquitectónico para el cual se constituyó el reglamento de propiedad horizontal, nunca se desarrolló, pretendió mediante escritura pública No. 261 de Notaría sexta del círculo de Bogotá, pretendió extinguir el reglamento de propiedad horizontal constituido desde 1994 y por ende la cancelación de las matrículas inmobiliarias abiertas en virtud del reglamento objeto del levantamiento en presente acción, lo cual no se pudo obtener por cuenta de las medidas cautelares radicadas en varias de las matrículas abiertas y ya relacionadas, en consecuencia ante el trámite adelantado por vía incidental por el aquí demandante consigue por Sala Civil del H. Tribunal Superior de Bogotá, que mediante providencia del 14 de Enero de 2013 se procediera al desembargo de dichas matrículas inmobiliarias fundamentando su decisión en el señalamiento de "...desproporcionado que se mantengan unas cautelas decretadas sobre unos bienes, cuando las pruebas recaudadas enseñan que estos no existen físicamente y tampoco obra medio probatorio alguno del que se desprenda que aquellos realmente puedan llegar a existir, por lo menos en un plazo razonable", el levantamiento de dichas medidas decretadas encontrándose a la fecha libres de medida cautelar alguna.

- En tal sentido el demandante nuevamente procede a la presentación de la Escritura pública No. 261 contentiva de la Extinción del régimen de propiedad horizontal, siendo devuelta nuevamente por haberse indicado en forma errada en el documento de calificación la naturaleza jurídica del acto, por consiguiente se procede mediante escritura pública No. 2387 del 22 de Julio de 2016 corrida en la Notaría sexta del Circuito de Bogotá, se aclara el error existente en el formato de calificación, incluyéndose el área y linderos del lote de terreno (Bloque B), recibiendo nuevamente negativa por parte de la Oficina de Registro, esta vez, indicándosele que en los folios generados del gravamen de propiedad horizontal aparecen como su propietario la sociedad demandada ALOMA LTDA y no el aquí demandante JORGE HUMBERTO ROJAS MELO.

- Señala el demandante que, a la fecha se hace necesario extinguir el régimen de propiedad horizontal inscrito sobre el inmueble de su propiedad y para cuya solicitud está plenamente legitimado por virtud del contenido de la Escritura Pública No. 682 del 3 de marzo de 1997 corrida en la Notaría 48 del Circuito de Bogotá, y que fuera debidamente registrado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (anotación No. 6 folio matriz No. 50N-20217937).

Como soporte a sus pretensiones, el demandante arrima al plenario copias de las respectivas escrituras públicas y certificado de tradición y libertad del inmueble identificado bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N- 20217937 (matriz) y

19/
demás certificados de tradición de todos y cada una de las matrículas abiertas, así como sus correspondientes certificados catastral, copia de la providencia tomada por la Sala Civil del H. Tribunal Superior de Bogotá, así como los oficios de levantamiento de medidas cautelares y notas devolutivas de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

III. TRÁMITE PROCESAL

Cumplido los requisitos de ley por auto del 22 de marzo de 2019 (fl.706), se admitió la demanda en la forma solicitada y en contra de la demandada, providencia que fue notificada a ésta mediante curador ad litem, previo llamamiento edictal, quien dentro del término establecido, no se opuso a su prosperidad.

A consecuencia de lo anterior, no habiendo pruebas por practicar se procederá a tomar la decisión que en Derecho corresponda de manera anticipada.

IV. CONSIDERACIONES

Presupuestos procesales.

En el presente asunto se advierte la presencia de los presupuestos procesales, necesarios para considerar válidamente trabada la relación jurídico-procesal. En efecto, la demanda reúne las exigencias de forma que la ley reclama a ella, tanto el extremo activo como el pasivo son hábiles para obligarse y para comparecer al proceso conforme a la ley y es este Despacho el competente para conocer de este proceso.

En el caso sub examine, el Juzgado ha de partir por lo señalado por el Código Civil en su artículo 1518 *"No solo las cosas que existen pueden ser objeto de una declaración de voluntad, sino las que se espera que existan; pero es menester que las unas y las otras sean comerciales y que estén determinadas, a lo menos, en cuanto a su género"* y *"Si el objeto es un hecho, es necesario que sea física y moralmente posible. Es físicamente imposible lo que es contrario a la naturaleza, y moralmente imposible el prohibido por las leyes, o contrario a las buenas costumbres o al orden público"*.

De igual forma debe atenderse el Art. 1869 Idem, que señala *"La venta de cosas que no existen, pero se espera que existan, se entenderá hecha bajo la condición de existir, salvo que se exprese lo contrario, o que por la naturaleza del contrato aparezca que se compró la suerte"*.

Para el caso en concreto tenemos que una vez revisado el plenario se observa efectivamente que mediante Escritura pública No.5558 de la Notaría Sexta del Circuito de Bogotá, se constituye el reglamento de propiedad horizontal sobre el inmueble ubicado en la calle 152 No. 104-80, inscrito al folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20217973 como predio matriz y esta misma representante legal de la demandada ALOMA LTDA mediante escritura pública No. 0682 de la Notaría 48 del Circuito de Bogotá, cuatro años después transfiere a título de compraventa al demandante Jorge Humberto Rojas Melo el inmueble objeto inscrito al folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20217973, predio del cual se constituyera el reglamento de propiedad objeto de la presente acción.

En dichas escrituras se advierte en primer lugar la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio Arcadas de Turingia- Propiedad Horizontal Bloque A y Bloque B identificando el Proyecto de división de cada bloque determinando como uno de los bienes privativos construir mediante su Licencia de Desarrollo integral plano del proyecto urbanístico Residencial; posteriormente se observa la venta del predio denominado "Lote de Terreno Bloque B" ubicado en la Calle 152 No. 104-80 matrícula inmobiliaria No. 50N-20217937, cédula catastral 152 103 2, en cabeza del demandante Jorge Humberto Rojas Melo, evidenciándose con ello que el Bloque pese a que su propiedad la ostenta el Señor Rojas Melo, se encuentra al arbitrio del registro de propiedad horizontal constituido por la demandada sobre la totalidad del predio denominado Edificio Arcadas de Turingia- Propiedad Horizontal Bloque B.

En tal sentido se advierte por el demandante en sus escritos que ha transcurrido más de diez (10) años y el proyecto por el cual se constituye el Régimen de Propiedad Horizontal **"nunca se desarrolló"** y tal como es constatado por el Tribunal Superior en su providencia y lo plasma en su providencia del 14 de enero de 2013 (fls. 407 a 409) *"... las construcciones no existen como tales... solo existe el inmueble con nomenclatura Calle 152 C No. 103 C- 80 la parte del terreno de inmuebles embargados, no las construcciones, pues nunca se erigieron"*

En este estado de cosas, al hallar que efectivamente ha transcurrido un tiempo mayor a 10 años sin que se verifique el desarrollo del proyecto arquitectónico por el cual se constituye el Régimen de Propiedad Horizontal sobre el predio matriz de propiedad del demandante Señor Jorge Humberto Rojas Melo, inscrito al folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20217973 de la Calle 152 No. 104-80 Bloque B Edificio Arcadas de Turingia P.H. de esta ciudad y que el mismo es de propiedad del señor demandante Rojas Melo como se advierte en la anotación No. 3 del respectivo certificado de tradición, aunado a ello se advierte el silencio del extremo pasivo, pese a su representación a través de Curador Ad Litem, resulta procedente acceder a las pretensiones de la demanda.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CUARENTA Y OCHO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR probadas las pretensiones de la demanda.

SEGUNDO: ORDENAR la Extinción del Régimen de Propiedad Horizontal constituido mediante Escritura Pública No. 5558 del 16 de agosto de 1994, corrida en la Notaría Sexta del Círculo de Bogotá, D.C.- Oficiase.

TERCERO: ORDENAR la cancelación de la limitación del dominio correspondiente al Reglamento de Propiedad Horizontal que pesa sobre el inmueble ubicado en la Calle 152 No. 104-80 Bloque B, Edificio Arcadas de Turingia P.H, matrícula inmobiliaria No. 50N-20217973, que corresponde a la Anotación No. 003 sentada en el registro.

CUARTO: DECLARAR que las matrículas inmobiliarias abiertas registralemente con base en el Reglamento de Propiedad Horizontal sobre el inmueble ubicado en la Calle 152 No. 104-80 Bloque B, Edificio Arcadas de Turingia P.H, matrícula inmobiliaria No. 50N-20217973 no existen físicamente atendiendo que el proyecto con el que se pretendía construir los inmuebles gravados con el reglamento aquí extinguido nunca se desarrolló.

746

QUINTO: EXPEDIR copias auténticas de la presente actuación a costa de la parte actora, para que protocolizadas sean inscritas en el registro pertinente.

SEXTO: Sin lugar a condena en costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



JULIAN ANDRES ADARVE RIOS

JUEZ

JUZGADO CUARENTA Y OCHO CIVIL MUNICIPAL	
Bogotá, D.C.	
Notificado por anotación en ESTADO	
No. <u>043</u>	de fecha <u>22 JUN 2021</u>
La Secretaria	
MARIBEL FRANCY PUNDO MORALES	

Lmca