

Solicitud de Corrección Trabajo de Partición y Adjudicación Proceso de sucesión intestada de la señora Isabel Pérez de Mesa Radicado 2019-00548

fernandezcesar <fernandezcesar@une.net.co>

Lun 1/08/2022 16:37

Para: Juzgado 02 Familia Circuito - Antioquia - Medellín <j02fctomed@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: alejandro velasquez <alejov08@hotmail.com>; ruizabogadosmed@ruizabogados.com.co
<ruizabogadosmed@ruizabogados.com.co>

Señores

JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

En el archivo adjunto se remite memorial con solicitud de corrección trabajo de partición y adjudicación en el proceso del asunto.

Cordialmente,

CÉSAR AUGUSTO FERNÁNDEZ POSADA

Abogado

FERNÁNDEZ POSADA ABOGADOS S.A.S.

Calle 5A N° 43B - 25, oficinas 506 y 507, Medellín

Telefax 266 87 88

fernandezcesar@une.net.co

Medellín, 28 de julio de 2022

Señor

JUEZ SEGUNDO DE FAMILIA DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
E. S. D.

REFERENCIA: Proceso de sucesión intestada de la señora **ISABEL PÉREZ DE MESA**.

RADICADO: 2019-00548

ASUNTO: Solicitud de Corrección del Trabajo de Partición y Adjudicación.

Los apoderados de los interesados en el proceso de la referencia, manifestamos a su Señoría que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Andes, devolvió sin registrar el Trabajo de Partición y Adjudicación aprobado mediante Sentencia 001 de 2022, por los motivos consignados en la correspondiente nota devolutiva, documento que en copia se anexa a la presente solicitud.

Las razones de la devolución aludida se sintetizan así:

1. Los linderos del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **004-18521** no son congruentes con los que se encuentran en la Escritura Pública 64 de 18 de febrero de 1991 de la Notaría Única de Jardín.
2. La dirección que se encuentra relacionada en el trabajo de partición no concuerda con la registrada en el folio de matrícula inmobiliaria **004-18521**.

En consecuencia, solicitamos la corrección del Trabajo de Partición y Adjudicación, en lo que se refiere a la partida **DÉCIMA PRIMERA**, correspondiente al inmuebles identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **004-18521**, en la que se indicaran los linderos del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **004-18521** con los que se encuentran en la Escritura Pública 64 de 18 de febrero de 1991 de la Notaría Única de Jardín y la dirección del mismo con la registrada en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

“PARTIDA DÉCIMA PRIMERA: DEPARTAMENTO N° 02 DEL EDIFICIO PROPIEDAD HORIZONTAL MONTOYA, Dicho departamento consta de (4) alcobas, (2) servicios sanitarios, (1) vestíbulo, (1) sala, (1) comedor, (1) cocina, (1) balcón, (1) lavadero y (1) patio. Posee además unas escalas de acceso amplias. **ÁREAS:** Área construida (146.68 mts²), área escalas (3.60 mts²), área libre (13.44 mts²), área total (163.72 mts²). De forma regular, presenta un frente de (8.85 mts.) y un fondo de (18.50 mts.). **LINDEROS:** Por el frente con la Calle 11a., por un costado con el segundo piso de la propiedad del señor Rubén Darío Marín A., por el fondo con el aire del Departamento # 01 y por el otro costado con el aire de la propiedad de la señora Nubia Henao de Suárez.

Dirección: Calle 11 Cra 2 y 3 2 – 25 Propiedad Horizontal Montoya del Municipio de Jardín – Antioquia.

Matrícula inmobiliaria 004-18521 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Andes.

Parágrafo: El inmueble antes descrito hace parte del Edificio Montoya, el cual fue sometido al régimen de propiedad horizontal con el lleno de los requisitos exigidos por la ley, como consta en la Escritura Pública 64 de 18 de febrero de 1991 de la Notaría Única de Jardín.

Título de adquisición: Este inmueble fue adquirido por los señores **FRANCISCO IVÁN MESA PÉREZ** e **ISABEL PÉREZ DE MESA** por compra celebrada con el señor José Óscar Montoya Cano, según consta en la Escritura Pública 105 de 28 de marzo de 1999 de la Notaría Única del Circulo de Jardín.

Este inmueble tiene un avalúo de **\$44.848.425,00 M.L.”**

Consecuente con dichas correcciones, solicitamos igualmente se corrija la adjudicación en lo que hace relación al bien al que se refiere la partida **DÉCIMA PRIMERA**, correspondiente al inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **004-18521**, en la que se indicarán los linderos del predio con los que se encuentran en la Escritura Pública 64 de 18 de febrero de 1991 de la Notaría Única de Jardín y la dirección del mismo con la registrada en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria. Adjudicación que en cada una de las hijuelas quedará así:

ADJUDICACION:

HIJUELA PRIMERA: Para el cónyuge supérstite, señor **FRANCISCO IVÁN MESA PÉREZ**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía **3.303.678**, para cubrirle lo que le corresponde por concepto de gananciales se le adjudica el **50%** sobre cada uno de los bienes relacionados en los Inventarios y Avalúos, es decir, el **50%** de los siguientes bienes:

...

“PARTIDA DÉCIMA PRIMERA: DEPARTAMENTO N° 02 DEL EDIFICIO PROPIEDAD HORIZONTAL MONTOYA, Dicho departamento consta de (4) alcobas, (2) servicios sanitarios, (1) vestíbulo, (1) sala, (1) comedor, (1) cocina, (1) balcón, (1) lavadero y (1) patio. Posee además unas escalas de acceso amplias. **ÁREAS:** Área construida (146.68 mts²), área escalas (3.60 mts²), área libre (13.44 mts²), área total (163.72 mts²). De forma regular, presenta un frente de (8.85 mts.) y un fondo de (18.50 mts.). **LINDEROS:** Por el frente con la Calle 11a., por un costado con el segundo piso de la propiedad del señor Rubén Darío Marín A., por el fondo con el aire del Departamento # 01 y por el otro costado con el aire de la propiedad de la señora Nubia Henao de Suárez.

Dirección: Calle 11 Cra 2 y 3 2 – 25 Propiedad Horizontal Montoya del Municipio de Jardín – Antioquia.

Matrícula inmobiliaria 004-18521 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Andes.

Parágrafo: El inmueble antes descrito hace parte del Edificio Montoya, el cual fue sometido al régimen de propiedad horizontal con el lleno de los requisitos exigidos por la ley, como consta en la Escritura Pública 64 de 18 de febrero de 1991 de la Notaría Única de Jardín.

Título de adquisición: Este inmueble fue adquirido por los señores **FRANCISCO IVÁN MESA PÉREZ** e **ISABEL PÉREZ DE MESA** por compra celebrada con el señor José Óscar Montoya Cano, según consta en la Escritura Pública 105 de 28 de marzo de 1999 de la Notaría Única del Circulo de Jardín.

Este derecho del 50% tiene un avalúo de **\$22.424.212,50 M.L.**

...

Vale esta hijuela **\$314.686.212,50.M.L.**

HIJUELA SEGUNDA: Para los herederos **CARLOS MARIO MESA PÉREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía **70.115.338**; **LUIS FERNANDO MESA PÉREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía **71.596.136**; **GLORIA ELENA MESA PÉREZ**, identificada con la cédula de ciudadanía **43.056.072**; **JAIME ALBERTO MESA PÉREZ** identificado con la cédula de ciudadanía **71.650.064**; **JUAN GUILLERMO MESA PÉREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía **71.673.820** y **JUAN FELIPE MESA VILLARREAL**, identificado con la cédula de ciudadanía **1.128.267.384**, para cubrirles lo que por su legítima les corresponde, se les adjudica a cada uno de ellos el **8.33%** sobre cada uno de los bienes relacionados en los Inventarios y Avalúos, lo que equivale al 50% de los siguientes bienes:

...

PARTIDA DÉCIMA PRIMERA: DEPARTAMENTO N° 02 DEL EDIFICIO PROPIEDAD HORIZONTAL MONTOYA, Dicho departamento consta de (4) alcobas, (2) servicios sanitarios, (1) vestíbulo, (1) sala, (1) comedor, (1) cocina, (1) balcón, (1) lavadero y (1) patio. Posee además unas escalas de acceso amplias. **ÁREAS:** Área construida (146.68 mts²), área escalas (3.60 mts²), área libre (13.44 mts²), área total (163.72 mts²). De forma regular, presenta un frente de (8.85 mts.) y un fondo de (18.50 mts.). **LINDEROS:** Por el frente con la Calle 11a., por un costado con el segundo piso de la propiedad del señor Rubén Darío Marín A., por el fondo con el aire del Departamento # 01 y por el otro costado con el aire de la propiedad de la señora Nubia Henao de Suárez.

Dirección: Calle 11 Cra 2 y 3 2 – 25 Propiedad Horizontal Montoya del Municipio de Jardín – Antioquia.

Matrícula inmobiliaria 004-18521 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Andes.

Parágrafo: El inmueble antes descrito hace parte del Edificio Montoya, el cual fue sometido al régimen de propiedad horizontal con el lleno de los requisitos

exigidos por la ley, como consta en la Escritura Pública 64 de 18 de febrero de 1991 de la Notaría Única de Jardín..

Título de adquisición: Este inmueble fue adquirido por los señores **FRANCISCO IVÁN MESA PÉREZ** e **ISABEL PÉREZ DE MESA** por compra celebrada con el señor José Óscar Montoya Cano, según consta en la Escritura Pública 105 de 28 de marzo de 1999 de la Notaría Única del Circulo de Jardín.

Este derecho del 50% tiene un avalúo de **\$22.424.212,50 M.L.**

...

Vale esta hijuela **\$314.686.212,50.M.L.**

Valor total adjudicado **\$629.372.425,00 M.L.**

Sumas iguales **\$629.372.425,00 M.L.”**

Se anexa a la presente solicitud copia de la nota devolutiva expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Andes, de la Escritura Pública 64 de 18 de febrero de 1991 de la Notaría Única de Jardín y el certificado de tradición actualizado del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **004-18521**.

Renunciamos a los términos de ejecutoria del auto que nos sea favorable

Del señor Juez,

Atentamente,


CÉSAR AUGUSTO FERNÁNDEZ POSADA

C. C. 71.490.652

T. P. 53.439 del C. S. J.



CHRISTIAN ALEJANDRO VELÁSQUEZ ARCILA

C. C. 1.017.173.695

T. P. 236.384 del C. S. J.



TARCISIO DE JESÚS RUIZ BRAND

C. C. 3.021.163

T. P. 72.178 del C. S. J.

INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ANDES
NOTA DEVOLUTIVA

Ingresó el 15 de Julio de 2022 a las 04:31:28 pm

El documento SENTENCIA Nro 001 DE 2022 del 08-03-2022 de JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA DE ORALIDAD DE MEDELLIN fue presentado para su inscripción como solicitud de registro de documentos con Radicación: 2022-004-6-1779 vinculado a la Matrícula Inmobiliaria: 004-18521

Y CERTIFICADO ASOCIADO: 0

Conforme con el principio de Legalidad previsto en el literal d) del artículo 3 y en el artículo 22 de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos) se inadmite y por lo tanto se devuelve sin registrar el presente documento por las siguientes razones y fundamentos de derecho:

1: EXISTE INCONGRUENCIA ENTRE EL ÁREA Y/O LOS LINDEROS DEL PREDIO CITADOS EN EL PRESENTE DOCUMENTO Y LOS INSCRITOS EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA Y/O ANTECEDENTES QUE SE ENCUENTRAN EN ESTA OFICINA DE REGISTRO (ART. 6, PARÁGRAFO 1 DEL ART. 16, ART. 29 Y ART. 49 DE LA LEY 1579 DE 2012, INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA CONJUNTA 01-11 DE 2010 SNR-IGAC, RESOLUCIÓN CONJUNTA NÚMERO SNR 11344 - IGAC 1101 DE DICIEMBRE 31 DE 2020, Y DECRETO 148 DE 2020).

NO ES POSIBLE INSCRIBIR SENTENCIA 001 DE 2022 DEL JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA DE ORALIDAD DE MEDELLIN, PORQUE LOS LINDEROS DEL PREDIO IDENTIFICADO CON EL FMI 004-18521, NO SON CONGRUENTES CON LOS QUE SE ENCUENTRAN EN EL ESCRITURA NRO 64 DEL 18 DE FEBRERO DE 1991 NOTARIA UNICA JARDIN. SE DEBE ACLARAR.

ADICIONALMENTE LA DIRECCIÓN QUE SE ENCUENTRA RELACIONADA EN EL TRABAJO DE PARTICIÓN NO CONCUERDA CON LA REGISTRADA EN EL FMI 004-18521. SE DEBE ACLARAR.

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO

DEBE RADICAR NUEVAMENTE EN ESTA OFICINA EL DOCUMENTO



AB 15529303

*** 6 4 *** NUMERO SESENTA Y CUATRO

PROPIEDAD HORIZONTAL " MONTOYA "

VENTA POR \$ 1.100.000,00

En el Municipio de Jardín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a dieciocho(18) del mes de Febrero de mil novecientos noventa y uno (1.991), ante mí FAVIO ANTONIO CARDONARIOS Notario Unico del Circulo de Jardín, compareció el señor JOSE OSCAR MONTOYA CANO, varón mayor de cincuenta años, casado con sociedad conyugal vigente, vecino de Andes(Ant.), de paso por este Municipio, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.410.913 de Santuario(Rlida), y dijo :

P R I M E R O : Que presenta para elevar a escritura pública el siguiente proyecto de propiedad horizontal :

PROYECTO DE REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

PREAMBULO QUE INCLUYE : DIVISION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, MEMORIA DESCRIPTIVA Y ASPECTOS TALES COMO TECNICOS, AMBIENTALES, SANITARIOS Y DE SEGURIDAD.

El señor JOSE OSCAR MONTOYA CANO, identificado con la cédula de ciudadanía Nº 1.410.913 expedida en Santuario, Risaralda, como dueño y poseedor de un lote de terreno, junto con el edificio en el construido, de dos pisos o plantas y denominado "PROPIEDAD HORIZONTAL MONTOYA", situado en el municipio de Jardín, en la calle .lla. entre las carreras 2a. y 3a. y conformado por dos departamentos y los cuales aparecen en la actual nomenclatura bajo los siguientes números : el departamento # 01 ubicado en el primer piso es el # 2-21 y el departamento # 02 ubicado en el segundo piso es el # 2-25; con un área aproximada de cuatrocientos catorce con setenta y siete metros cuadrados(414

77 mts.²), y encerrado por los siguientes linderos : Por el frente con la calle 11a., por un costado con propiedad del señor Rubén Dario Marín A. , por el fondo con propiedad del señor Luis OSORIO y por el otro costado con propiedad de la señora Nubia Henao de Suárez.

PRIMER PISO

DEPARTAMENTO # 01.- Dicho departamento consta de (5) alcobas, (2) SERVICIOS sanitarios, (1) sala, (1) comedor, (1) cocina, (1) lavadero y (1) patio.

DEPARTAMENTO # 01 AREAS : Area construida (157.50 mts.²), área-escalas (3.50 mts.²), área libre (118.72 mts.²), área total (279.72 mts.²). De forma irregular, presenta un frente de (8.85 mts.) por un costado tiene (20 mts.); se amplía en una distancia de (0.75 mts.), de nuevo por el costado presenta (10.70 mts.), por el fondo tiene (9.40 mts.) y por el otro costado tiene (30.70 mts.).

DEPARTAMENTO # 01 LINDEROS : Por el frente con la calle 11a., por un costado con propiedad del señor Rubén Dario Marín A., por el fondo con propiedad del señor Luis Osorio y por el otro costado con propiedad de la señora Nubia Henao de Suárez; por el cenit con la losa de concreto que lo separa del segundo piso y por el nadir con el subsuelo.

DEPARTAMENTO # 01 DIRECCION : Queda ubicado en la calle 11a. entre las carreras 2a. y 3a. y aparece en la actual nomenclatura bajo el # 2-21.

DEPARTAMENTO # 01 CONDICIONES HIGIENICAS : Buenas.

DEPARTAMENTO # 01 CONDICIONES LOCATIVAS : Buenas.

DEPARTAMENTO # 01 SERVICIOS PUBLICOS : Acueducto, alcantarillado y energia en buen estado.

DEPARTAMENTO # 01 AREAS DE USO COMUN : El terreno, los cimientos, la losa de concreto que los separa, los muros divisorios y de carga.

DEPARTAMENTO # 01 OTROS ASPECTOS : Construcción nueva, con buen

AB 15529304

258



VIENE DE LA HOJA NUMERO AB15529303

nos cimientos, buenos muros de carga, buena
aireación y presenta un buen acabado.

SEGUNDO PISO

DEPARTAMENTO # 02 : Dicho departamento con
sta de (4)alcobas, (2)servicios sanitarios,

(1)vestibulo, (1)sala, (1)comedor, (1)cocina, (1)balcón, (1) la
vadero y (1)patio. Posee además unas escalas de acceso amplias.

DEPARTAMENTO # 02 AREAS : Area construida (146.68 mts.²), área
escalas (3.60mts.²), área libre(13.44 mts.²), área total(163.72m
ts.²). De forma regular, presenta un frente de (8.85 mts.)y un
fondo de (18.50 mts.).

DEPARTAMENTO # 02 LINDEROS : Por el frente con la calle 11a.,
por un costado con el segundo piso de la propiedad del señor -
Rubén Dario Marín A., por el fondo con el aire del departamento
01 y por el otro costado con el aire de la propiedad de la se
ñora Nubia Henao de Suárez.

DEPARTAMENTO # 02 DIRECCION : Queda ubicado en la calle 11a.-
entre las carreras 2a. y 3a. y aparece en la actual nomenclatu
ra con el # 2-25.

DEPARTAMENTO # 02 CONDICIONES HIGIENICAS : Buenas.

DEPARTAMENTO # 02 CONDICIONES LOCATIVAS : Buenas.

DEPARTAMENTO # 02 SERVICIOS SANITARIOS : Acueducto , alcantari
llado y energia en buen estado.

DEPARTAMENTO # 02 AREAS DE USO COMUN : La losa de concreto que
los separa, los muros divisorios y de carga del primer piso, el
techo.

DEPARTAMENTO # 02 OTROS ASPECTOS : Construcción nueva, con bue
na aireación, presenta un balcón amplio sobre la calle 11a., tie
ne escalas de acceso amplias ; toda la construcción presenta-
muy buen acabado.

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO "PROPIEDAD HORIZONTAL**
MONTTOYA" DE PROPIEDAD DEL SEÑOR JOSE OSCAR MONTTOYA CANO Y LOCA

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

LIZADO EN EL MUNICIPIO DE JARDIN, ANTIOQUIA, EN LA CALLE 11a.,
ENTRE LAS CARRERAS 2a. Y 3a. Y APARECE EN LA ACTUAL NOMENCLATU
RA BAJO LOS #s. 2-21 y 2-25.

CAPITULO I

OBJETO Y ALCANCE

ARTICULO 1º : El objeto del presente reglamento es establecer
el derecho y las obligaciones de los copropietarios actuales ó
futuros del edificio "MONTOKA", propiedad horizontal, identi-
ficar los bienes de propiedad exclusiva y los de uso común, de-
terminar la proporción con que cada propietario deberá contrib-
uir a los gastos necesarios para la conservación y reparación
de los bienes de uso común y en general someter el régimen co-
mún del edificio a las normas del régimen de la propiedad de -
pisos y departamentos en un mismo edificio, de conformidad con
la ley 182 de 1.948 y el decreto ejecutivo 1.335 de 1.959, 144
de 1.968 y el 107 de 1.983.

ARTICULO 2º : Este reglamento es de observancia obligatoria-
para los copropietarios actuales o futuros de este edificio y-
en lo pertinente para las personas que a cualquier título gocen
uno ó algunos de los bienes de dominio exclusivo en que se ha
la dividido el edificio. Las disposiciones de este reglamento
se entenderán incorporadas en todo acto que implique transfe-
cia de dominio y de cualquier otro derecho real sobre los inmue-
bles que lo conforman; o en todo acto o contrato en virtud del
cual se concede el uso o goce de los mismos.

CAPITULO II

DETERMINACION Y TRADICION DEL INMUEBLE

ARTICULO 3º : El inmueble a que se refiere este reglamento se
encuentra situado en el municipio de Jardín, Antioquia, y con-
siste en un lote de terreno # 1726 del catastro vigente de es-
te municipio, del área urbana, con una superficie de (279.72mt
s.) y el edificio en él construido y ubicado en la calle 11a. -
entre las carreras 2a. y 3a., identificado en la actual nomen-



AB 15529305

259

VIENTE DE LA HOJA NUMERO AB 15529305

clatura con los #s. 2-21 y 2-25 y denotando
do edificio "MONTOKA" y que se halla com-
prendido dentro de los siguientes linderos
por el frente con la calle 11a., por un -
costado con propiedad del señor Rubén Darío

Marín A., por el fondo con propiedad del señor Luis Osorio y -
por el otro costado con propiedad de la señora Nubia Henao de-
Suárez; el edificio consta de dos pisos o plantas, con un de-
partamento en el primer piso y otro en el segundo piso.

ARTICULO 4º : El derecho de dominio pleno y exclusivo sobre-
el inmueble cuyo régimen de propiedad horizontal aquí se regl-
menta conforme a lo previsto en la ley 182 de 1.948, pertenece
al señor José Oscar Montoya Cano, mayor de edad, identificado-
con cédula de ciudadanía Nro. 1.410.913 de Santuario, Risaralda
quién lo adquirió mediante escritura #101 del 13 de marzo de 1.
987; y aparece inscrito con la matrícula inmobiliaria número -
004-0004960.

ARTICULO 5º : Los planos arquitectónicos y memoria descripti-
va del edificio, debidamente aprobados por la oficina de desar-
rollo municipal, hacen parte de este reglamento, para todos los
efectos relacionados con la determinación del edificio y de las
unidades privadas y áreas de uso común en las cuales se encuen-
tra dividido.

CAPITULO III

BIENES DEL EDIFICIO CLASIFICACION Y DESTINACION

ARTICULO 6º : El inmueble se divide en bienes privados y bie-
nes comunes, del dominio inalienable e indivisible de todos los
dueños del edificio y los que permitan a cada propietario el u-
so o goce de su unidad privada, tales como : El terreno, los -
cimientos, los muros divisorios y de carga y el techo.

ARTICULO 7º : Son bienes de propiedad privada o exclusiva de
cada propietario, los espacios completamente delimitados y sus

ceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparentes o no, que están comprendidos dentro de sus límites y sirven exclusivamente al propietario. Los departamentos alindados como se dice más adelante, con sus respectivas puertas de acceso, ventanas, dependencias e instalaciones interiores; exceptuando los muros divisorios con inmuebles colindantes o con partes comunes constituyen los bienes privados, de propiedad exclusiva en que se halla dividido el edificio.

ARTICULO 8º : Los propietarios del primer piso quedan exceptuados de colaborar con el mantenimiento de las escalas.

ARTICULO 9º : El departamento del segundo piso solo podrá destinarse a vivienda.

CAPITULO IV

VALOR INICIAL Y PROPORCION EN COPROPIEDAD, COEFICIENTE DE COPROPIEDAD O VALOR INICIAL DE LAS UNIDADES PRIVADAS.

ARTICULO 10º : Para efectos del artículo 5º de la ley 182 de 1.948 al inmueble se le asigna un valor de (\$) correspondiente al 100% y a cada unidad privada un coeficiente de copropiedad de acuerdo con el artículo 11º de este reglamento.

ARTICULO 11º : El derecho de cada propietario sobre los bienes de propiedad común es proporcional al valor del respectivo departamento de acuerdo con el siguiente porcentaje : Para el departamento # 01(62.29%), para el # 02(36.12%) y para las escalas (1.59%), sobre un total construido en el primero y segundo piso de (443.44 mts²). El porcentaje del primer piso es de (62.29%) y el del segundo es de (37.71%).

ARTICULO 12º : Es obligatorio el seguro de incendio de todo el edificio por el valor comercial del mismo. El seguro, deberá tomarse en una compañía de seguros autorizada por la superintendencia bancaria; y las indemnizaciones provenientes de dicho seguro se aplicarán en primer lugar a la re



VIENE DE LA HOJA NUMERO AB 15529305

construcción del edificio, pero si no fue-
re posible o si los copropietarios acorda-
rón no emprender la obra, las indemnizacio-
nes se distribuirán entre estos en la pro-
porción que indica el artículo 11º de este

reglamento.

CAPITULO V

EXPENSAS NECESARIAS PARA LA ADMINISTRACIÓN, CONSERVACION Y PRIMA DE SEGURO.

ARTICULO 13º : Cada propietario deberá contribuir a las expen-
sas necesarias para la administración, conservación y repara-
ción de los bienes comunes y al pago de la prima de seguro de
incendio en proporción al coeficiente de copropiedad.

ARTICULO 14º : Cada propietario deberá ejecutar por su cuen-
ta en forma oportuna y adecuada las reparaciones de su departa-
mento o unidad privada, de forma que mantenga su conservación
y permanente utilidad. El propietario será responsable de cu-
alquier perjuicio que su omisión o negligencia puedan ocasionar.

ARTICULO 15º : Para reparaciones en su departamento el propi-
etario deberá llenar los siguientes requisitos.

1º.-Obtener de la oficina de desarrollo municipal la respecti-
va autorización, si la naturaleza de la obra lo exige.

2º.-Que la obra proyectada no comprometa la seguridad y la so-
lidez del edificio, ni afecte la salubridad o los servicios co-
munes, ni las fachadas del edificio.

3º.-Solicitar por escrito, previa autorización de los copropie-
tarios en caso de reparación necesaria en los bienes comunes -
por inminente peligro de ruina del inmueble o grave amenaza pa-
ra la seguridad, de los moradores del edificio.

CAPITULO VI

MODIFICACION DE LAS UNIDADES PRIVADAS

ARTICULO 16º : Para introducir modificaciones a las unidades -

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

privadas, es necesario:

1º.- Que la obra proyectada no comprometa la seguridad, salubridad, que no afecte los servicios comunes ni altere las fachadas.

2º.- Que el propietario tenga previa autorización escrita de los copropietarios, quienes podrán negarla si la obra contraviene los anteriores requisitos.

3º.- Que el propietario obtenga de la oficina de desarrollo municipal la respectiva licencia si esta fuere necesaria.

CAPITULO VII

DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS COPROPIETARIOS

ARTICULO 17º : Son derechos de los copropietarios:

1º.- Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada, de acuerdo con la ley y con este reglamento.

2º.- Enajenar, gravar, dar en arrendamiento su unidad privada, conjuntamente con su derecho real sobre los bienes comunes.

3º.- Servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que lo haga según el destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios.

ARTICULO 18º : Son deberes de los copropietarios :

1º.- No conceder o utilizar su unidad privada en usos o fines distintos a los que autoriza este reglamento.

2º.- No obstruir en ninguna forma las instalaciones de servicios, las escaleras, puertas de acceso y demás elementos que sirven para la locomoción y en general dificultar el acceso a ellas.

3º.- En caso de venta o transferencia de dominio, cada propietario se obliga a exigir al nuevo propietario que la escritura respectiva este de acuerdo con este reglamento y con eventuales modificaciones futuras.

4º.- No mantener animales que molesten a los vecinos.

IMPUESTOS Y TASAS

ARTICULO 19º : Los impuestos y las tasas de cualquier índole que afecten la unidad privada correrán por cuenta del respectivo



VIENE DE LA HOJA NUMERO AB 15529306

vo propietario; los que afecten la totalidad del edificio serán pagados por todos los copropietarios en la proporción que establece este reglamento. Dichos dineros serán pagados por el propietario que figure en el momento que se causen.

re en el momento que se causen.

CAPITULO VIII

ADMINISTRACION DE LOS BIENES COMUNES

ARTICULO 20º : La administración de los bienes comunes del edificio se efectuará por común acuerdo entre los copropietarios, no operara la figura de asamblea de copropietarios ni existira el cargo de administrador.

ARTICULO 21º : Cuando el dominio de un departamento se encuentre en cabeza de varias personas por ser condueños en proindiviso o por causa de sucesión, los interesados solo podrán designar una persona que los represente en sus derechos. Esta designación se hará de acuerdo con las disposiciones de la ley 95 de 1.980.

DIVISION DE LOS BIENES COMUNES

ARTICULO 22º : Unicamente se podrá solicitar división de los bienes comunes si el edificio se destruyere totalmente o en proporción no menor a las $\frac{3}{4}$ partes (tres cuartas partes) de su valor, o en caso que sea ordenada su demolición de conformidad con el articulo 988 del codigo civil.

ARTICULO 23º : Si la destrucción no fuere de tal gravedad, los copropietarios están obligados a reparar el edificio.

PARAGRAFO : Cada copropietario deberá concurrir a las reparaciones de los bienes comunes con una suma de dinero proporcional al derecho que sobre ellos tenga.

ARTICULO 24º : Las indemnizaciones provenientes de seguros quedaran en primer término destinadas a la reconstrucción del edificio, en los casos en que esta sea procedente y salvo acuerdo.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

do unanime de los copropietarios. En el caso de que el edificio no pueda ser reconstruido, el importe de las indemnizaciones se distribuirá entre los copropietarios en proporción al derecho de cada uno.

HIPOTECAS

ARTICULO 25º : En caso de existir hipotecas cuando se reconstruya el edificio, estas subsistirán en las condiciones anteriores.

ARTICULO 26º : La violación de las disposiciones anteriores en dos o más oportunidades por parte de un arrendatario de una unidad privada será causal suficiente para pedir su lanzamiento de la misma y obtenerlo sin previa solicitud por escrito del arrendador. Esta condición deberá estipularse en todo contrato de arrendamiento.

ARTICULO 27º : En el caso de que las partes no acepten el acuerdo de los copropietarios, el asunto se someterá a la decisión de árbitros, todo de acuerdo a las disposiciones sobre el particular en el código de comercio.

HASTA AQUI MINUTA .-

Presente nuevamente el señor JOSE OSCAR MONTOYA CANO, de las condiciones civiles indicadas, dijo : =====

1º.-) Que transfiere a título de venta en favor del señor ---- FERNANDO JOSE GALLEGU MARIN, varón mayor de edad, casado con sociedad conyugal vigente, vecino de Jardín(Ant.), identificado con la cédula de ciudadanía número 3.510.501 expedida en Jardín(Ant.) y tarjeta militar número al pie de su firma; lo siguiente : =====

El derecho de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre Un departamento identificado con el número dos(2), segundo piso, situado en la Calle once(11) entre Carreras dos y tres (2 y 3) del área urbana del Municipio de Jardín(Ant.) con una superficie de ciento sesenta y tres con setenta y dos

PASA A LA HOJA NUMERO AB15529308 .-----



VITINE DE LA HOJA NUMERO AB15529307.-----

(163.72) metros cuadrados, de forma regular, presenta un frente de 8.85 metros y un fondo de 18.50 metros . Dicho departamento consta de (4) alcobas, (2) servicios sanitarios (1) vestibulo, (1) sala,-

(1) comedor, (1) cocina, (1) balcón (1) lavadero y (1) patio. Posee además unas escalas de acceso amplias, comprendido por los siguientes linderos : =====

" Por el frente, con la Calle once (11); por un costado, con el segundo piso de la propiedad del señor Rubén Darío Marín A.; por el fondo, con el aire del departamento # 01; y por el otro costado, con el aire de la propiedad de la señora Nubia Henao de Suárez " .-

2º.-) Que adquirió este inmueble mediante la escritura pública número 101 de 13 de Marzo de 1.987 de la Notaria Unica del Circulo de Jardín (Ant.) . Registrada en Andes (Ant.) el 16 de Marzo de 1.987 en el turno 87-677 , Matricula inmobiliaria número 004 - 0004960 .- COMPRAVENTA . Elevado a reglamento de propiedad Horizontal por medio del presente instrumento .-

3º.-) Que lo vendido no lo ha enajeneando, se halla libre de todo gravámen, censo, hipoteca, pleito pendiente y condiciones resolutorias, etc, et c.-

4º.-) Que desde hoy hace entrega real y material del inmueble delimitado con sus correspondientes mejoras y anexidades, usos costumbres y servidumbres legalmente constituidas o que constan en títulos anteriores, obligándose al saneamiento de lo vendido en los casos de la ley, sea por evicción o vicios rehibitorios .-

5º.-) Que hace la venta en la suma de UN MILLON CIEN MIL PE--
SOS N.L.C. (\$ 1.100.000,00), moneda legal colombiana, suma
que el tradente declara tener recibida de contado, en efecti
vo y a entera satisfacción de manos de su comprador .-

Presente el señor FERNANDO JOSE GALLEGO MARIN, manifiesta que
acepta esta escritura y la venta que en ella se le hace, por
hallarla corriente .-----

Leída la cual a los comparecientes, previa advertencia del re
gistro, la aprueban y firman por ante mí . -----

Derechos Notariales 6.800,00 Derechos de protocolo Decreto --
1680 de 1.989 .-- COMPROBANTES FISCALES : Presentaron el paz y
salvo municipal número 295726 válido por el primer trimestre-
de 1.991 .-----

Retención ley 55 de 1.985 \$ 10.000,00 .-----
Se extendió en las hojas números ab15529303; 9304, 9305, 9306,-
907. y 9308 ftes y vto .-

DOY FE .-

X *Oscar Montoya* . C
JOSE OSCAR MONTOYA CANO

X *Fernando Jose Gallego Marin*
FERNANDO JOSE GALLEGO MARIN .-

REPUBLICA DE COLOMBIA
Fernando Jose Gallego Marin
Notario del Circuito de Bogotá