

**0515431120012020-0002600 recurso reposición auto septiembre 1 de 2023**

LUIS ENRIQUE ARIAS LONDOÑO <luisenriqueariasl@gmail.com>

Jue 7/09/2023 11:51 AM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Antioquia - Caucasia <jcctoccasia@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (345 KB)

0515431120012020-0002600 reposición auto septiembre 1 de 2023.pdf;

Buenos días. Adjunto memorial en el proceso de la referencia.

Atentamente,

LUIS ENRIQUE ARIAS LONDOÑO  
T. Porf. N° 91.766 del C.S. de la J.



# Luis Enrique Arias Londoño

## Abogado



Septiembre 6 de 2023

Señores  
**JUZGADO CIVIL LABORAL DEL CIRCUITO**  
Caucasia Antioquia  
[jctoccasia@cendoj.ramajudicia.gov.co](mailto:jctoccasia@cendoj.ramajudicia.gov.co)

REF.: Proceso: Ejecutivo con título hipotecario  
DTE.: Jhons Fredy Álvarez  
DDOS.: RODRIGO LUGO y otra  
RADICADO: 0515431120012020-0002600  
ASUNTO: REPOSICIÓN

En esta oportunidad legal interpongo reposición del auto adiado 1° de septiembre hogaño. No me detendré por razones apenas obvias de que los argumentos expuestos para impugnar el auto de fecha no tuviera relación alguna con el auto que fija fecha de remate.

Y esto porque hay puntos nuevos que no fueron objeto de la impugnación precedente (inc. 4° del art. 318 del C. G. del Proceso). En esta ocasión son las discretas consideraciones del juzgado en cuanto que no acolita la petición de que se autorice la inscripción del reglamento de propiedad horizontal deprecado.

Los puntos centrales del Despacho atinentes al punto de desacuerdo en no autorizar la petición descansan en que "...los bienes embargados son objeto de hipoteca para garantizar el crédito en este asunto y, siendo esta una excepción a la norma, no es posible ordenar el desembargo de dicho bien.

Ahora, respecto del recurso presentado, este en nada se relaciona con el auto que programa la fecha de remate de los bienes embargados, su solicitud se centra en requerir la autorización del despacho para registrar el bien como propiedad horizontal, según lo cual evaluaría el bien con un mayor valor al individualizar los cuatro (4) pisos que conforman la unidad jurídica inmobiliaria del bien inmueble con folio de matrícula 015-47642; lo cual no comparte esta agencia judicial, pues el avalúo presentado detalla en forma clara y precisa del valor de la propiedad, teniendo en cuenta todas las características físicas, de uso, análisis del mercado y la zona en donde se encuentra el inmueble.

Además, no es posible autorizar dicho acto, **ya que ello podría implicar la apertura de nuevos folios de matrícula inmobiliaria desde el bien inmueble referido, afectando no solo el embargo allí inscrito si no también la garantía de la hipoteca.**

Sea lo primero advertir que acá no se ha pedido desembargo alguno ni por asomo se ha dicho algo de manera indirecta en que se reduzca el embargo. Esto porque es apenas concordante con el Despacho la improcedencia por mandato legal (art. 600 del C. G. del P.).

Que el Despacho no comparte la petición de la inscripción del reglamento de propiedad horizontal (RPH), porque el avalúo detalla en forma clara y precisa



# Luis Enrique Arias Londoño

## Abogado



el valor de la propiedad. Ese es un punto que no es concordante con lo que el perito evaluador puso de presente que no es lo mismo evaluar sobre una sola **unidad jurídica** (los tres pisos del fundo con matrícula 015-47642), que sobre varias en tanto estas fueran independientes.

Lo que es una verdad de Perogrullo es que al inscribirse el RPH es apenas comprensible que se deben abrir nuevos folios de matrícula inmobiliaria (art. 52<sup>1</sup> de la ley 675 de 2001).

Apreciación del Despacho que por singular no comparte el suscrito porque el sólo hecho de que se abran nuevos folios de matrícula no es óbice para que se pueda autorizar la inscripción del RPH, con fundamento en el art. 1521-3 del C. C., habida cuenta que si bien es cierto el bien está embargado – se reitera – no es impedimento alguno para que se inscriban las escrituras públicas Nros. 244 de junio 27 de 2023 y 314 del 4 de agosto de 2023 de la Notaría Única de Tarazá Antioquia, mediante los cuales se constituye (y aclara) el reglamento de propiedad horizontal, tal como fue expuesto con antelación.

Enhiesto permanece el embargo, atendida la propia prescripción del artículo 34<sup>2</sup> de la ley 1579/12, por no darse los supuestos fácticos del precepto 1521 del C. C.

En forma alguna inscribir tal reglamento implica afectar el embargo y mucho menos la garantía. Esto último por cuanto si se recuerdan bien las nociones propios de la garantía hipotecaria ella goza de los atributos de persecución y preferencia y la sola inscripción del reglamento de propiedad horizontal por manera alguna cancela aquella (arts. 61, 62 de la ley 1579/12).

Parafraseando insistentemente al Supremo Constitucional, por vía de resguardo *iusfundamental* (T-088A-14) que para el demandado el remate no suponga un detrimento desproporcionado e injusto de carácter patrimonial, no va en contravía del ordenamiento jurídico. Y en esa comprensión está ponderadamente la labor del juez, como lo repisa la Alta Corporación.

Y a riesgo se ser fatigoso, pero para mostrar la viabilidad y pertinencia del registro del reglamento de propiedad horizontal de que dan cuenta los sendos

<sup>1</sup> **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.

<sup>2</sup> Cfr. **Artículo 34.** *Efectos del embargo.* El Registrador no inscribirá título o documento que implique enajenación o hipoteca sobre bienes sujetos a registro, cuando en el folio de matrícula aparezca registrado un embargo, salvo que el juez lo autorice o el acreedor o acreedores consientan en ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1521 del Código Civil, evento en el cual adicionalmente, el interesado presentará a la Oficina de Registro la certificación del Juzgado respectivo, referida a la inexistencia de embargo de remanentes.



# Luis Enrique Arias Londoño

## Abogado



instrumentos públicos de la notaría, por estar embargado el bien, pongo de presente las siguientes elucidaciones:

En la sentencia **C-318-02** la H. Corte Constitucional en su parte motiva expone que:

“(…)

4.2 Sea este breve recuento, para resaltar dos aspectos:

4.2.1 La naturaleza jurídica de la propiedad horizontal es un tema en desarrollo, tanto por la ley como por la jurisprudencia, y, su evolución y perfeccionamiento dependerán, en gran medida, como todos los asuntos jurídicos, de la forma como éstos se desenvuelvan en la sociedad, aunado al hecho innegable, que esta clase de propiedad es la que se impone en el mundo moderno. Basta mirar el auge de los grandes centros comerciales y de las construcciones de vivienda, que son verdaderos conglomerados habitacionales, que comparten áreas y servicios.

4.2.2 El otro aspecto a destacar consiste en que desde su regulación legal, el derecho de dominio sobre los bienes comunes nace directamente del derecho que adquirieron los propietarios de los bienes privados. Es decir, de la propiedad de los bienes privados deviene el derecho de dominio de los bienes comunes, con todas las consecuencias que ello significa.

4.3 La Corte se refirió a la coexistencia de estos dos derechos (sobre las unidades privadas y las comunes) y la titularidad de las áreas comunes en los propietarios de las áreas privadas, así:

*“Del análisis de la norma en cuestión, queda claro que coexisten dos derechos, a saber: el primero, que radica en la propiedad o dominio que se tiene sobre un área privada determinada; y, el segundo, una propiedad en común sobre las áreas comunes, de la cual son cotitulares quienes a su turno lo sean de áreas privadas. (sentencia C-726 de 2000, M.P., doctor Alfredo Beltrán Sierra)*

También, la Corte Constitucional, en sentencia T-035 de 1997, examinó las características del régimen de propiedad horizontal. En esa oportunidad señaló que el propietario comparte con otros la titularidad del dominio sobre los bienes comunes; éstos son los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del conjunto; esta forma de propiedad otorga derechos y obligaciones al propietario; esta forma de propiedad puede imponer limitaciones al régimen de propiedad que se tiene sobre el bien individual; y, destacó la sentencia, que el reglamento de propiedad horizontal “es un negocio jurídico mediante el cual las partes, en condiciones de igualdad, pactan libremente las estipulaciones correspondientes y deciden sobre los derechos disponibles, como a bien lo tengan”, sin que ello signifique que pueda trascender o regular sobre los derechos fundamentales, tales como la intimidad o la autonomía. Explicó la sentencia estos puntos, así:



## Luis Enrique Arias Londoño Abogado



*“De esta manera, puede afirmarse, entonces, que el régimen de propiedad horizontal tiene, entre otras, las siguientes características:*

*Es una forma de dominio sobre unos inmuebles, en virtud de la cual una persona es titular del derecho de propiedad individual sobre un bien y, además, comparte con otros la titularidad del dominio sobre ciertos bienes denominados comunes, necesarios para el ejercicio del derecho que se tiene sobre el primero.*

*Los bienes comunes están compuestos por aquellos necesarios para la existencia, seguridad y conservación del conjunto, con los cuales se pretende facilitar el uso y goce de cada uno de los inmuebles por sus respectivos propietarios y demandan el uso ordinario para el cual existen, con un correlativo respeto a la utilización legítima por parte de todos los demás propietarios. En lo que hace a los bienes de dominio particular, se tiene que estos pueden ser utilizados con cierta libertad y autonomía por parte de sus propietarios, pero bajo la forma prevista por el reglamento de copropiedad o a falta de éste en consonancia con los propósitos para los cuales se encuentra destinado el edificio, dada su naturaleza (Ley 182 de 1948).*

*Esta forma de propiedad otorga, entonces, una serie de **derechos** al propietario de un bien, tales como gozar de los bienes comunes para aquello que fueron concebidos (circular u otros derechos similares) y su dominio se encuentra en cabeza de una comunidad (Ley 182 de 1948) o de una persona jurídica creada para ese fin (Ley 16 de 1985).*

*De otro lado, el régimen de propiedad horizontal impone también **obligaciones** para el propietario que tienen que ver con aquellas conductas cuya observancia resulta indispensable para que la modalidad de la propiedad cumpla a cabalidad sus objetivos. Son obligaciones de los propietarios, por ejemplo, pagar las cuotas (ordinarias y las extraordinarias) correspondientes para cubrir adecuadamente los gastos en que se incurra para mantener los bienes comunes, de manera que cumplan con sus finalidades.*

*Además, el régimen de propiedad horizontal puede imponer **limitaciones al ejercicio de la propiedad** que se tiene sobre el bien individual con el objeto de conservar la armonía de la comunidad o las características de la misma. Igualmente, podrá establecer restricciones a la destinación que se le otorgue al inmueble, más allá de las regulaciones que las autoridades hayan establecido para los usos del suelo del sector del cual se trate.*

*El conjunto de derechos, deberes y limitaciones mencionados se concretan en un reglamento de copropiedad exigido por la ley, adoptado por la unanimidad de los propietarios, el cual debe*



# Luis Enrique Arias Londoño

## Abogado



*elevarse a escritura pública y registrarse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles sometidos a él.*

*En este sentido, el citado reglamento constituye un negocio jurídico mediante el cual las partes, en condiciones de igualdad, pactan libremente las estipulaciones correspondientes y deciden sobre los derechos disponibles, como a bien tengan. Sin embargo, las características propias del mismo y la circunstancia de que en él se pueden comprometer derechos constitucionales fundamentales obliga a señalar que las mencionadas estipulaciones tienen que sujetarse a unas reglas mínimas de proporcionalidad, razonabilidad y objetividad, ajustadas a los mandatos constitucionales a fin de garantizar la convivencia pacífica entre copropietarios y vecinos, ante el goce legítimo de los derechos que en la comunidad se ejercitan, para así armonizarlos de manera que el ejercicio de los derechos de unos se limite por el ejercicio de los demás.*

*Por lo tanto, el contenido del reglamento de copropiedad no podrá ir más allá de la regulación de los derechos que exige el mantenimiento de la comunidad, de aquello que resulte necesario para su existencia, seguridad y conservación, y con las limitaciones mencionadas; así las cosas, no podrán ser oponibles, por virtud del mismo, cláusulas relativas a derechos que no trascienden el ámbito de lo privado y que por tanto forman parte del núcleo esencial de derechos como la intimidad o la autonomía privada, sobre los cuales se admiten excepciones cuando entran en conflicto con los derechos de los demás o el orden jurídico. A contrario sensu, los derechos que trascienden ese espacio íntimo pueden ser objeto de regulación más amplia, siempre bajo los parámetros que imponen los principios y valores del ordenamiento constitucional.*

*Esos límites procuran evitar que en las decisiones que se adopten en la asamblea general de copropietarios se violen los derechos de las minorías a través de la votación impositiva de la mayoría.” (sentencia T-035 de 1997, M.P., doctor Hernando Herrera Vergara)”*

De suerte que a tono con el artículo 1° de la ley 675 de 2001, en cuanto al objeto de la propiedad horizontal la ley regula “...la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.”

Y en refuerzo de lo anterior, con apoyo del neoconstitucionalismo que impregna nuestro sistema procesal, en un derecho procesal que precisamente aboga por la efectividad del derecho sustancial (art. 11 del C. G. P.), se precisa señalar, no sólo con apoyo en el artículo 741<sup>3</sup> del C. Civil, que demarca que

<sup>3</sup> Cfr. inciso tercero art. 741 C. C.



# Luis Enrique Arias Londoño

## Abogado



el juez actúa como representante del deudor, en las ventas forzadas, a tono con ello, según lo determina la H. Corte Constitucional en sentencia T-216/05, frente al principio de autonomía judicial y principio de primacía de los derechos fundamentales/norma constitucional, en cuanto a su estructura abierta que *“Las normas constitucionales no tienen la estructura de reglas que se excluyen de manera absoluta y que fungen como premisa mayor autoevidente en la elaboración de silogismos jurídicos. Por el contrario, la estructura abierta de tales preceptos vincula al operador jurídico con la obligación, no de encontrar una única solución al caso concreto como conclusión necesaria de una deducción, sino de realizar una labor hermenéutica de ponderación entre los contenidos normativos en conflicto y justificar, mediante la fundamentación razonable de la decisión, cómo se concilian aquellos preceptos o cómo con la solución propuesta se menoscaba en menor medida el principio que resulta derrotado...”*

### CONCLUSIONES:

La constitución del RPH que se ha hecho a través de la escritura pública N° 244 del 27 de junio de 2023, de la Notaría Única de Tarazá Antioquia sobre el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria N° 015-47642 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cauca Antioquia, no se constituye en un acto de enajenación ni disposición y, por consiguiente, el registro de tal acto no desconoce el literal **a)** del artículo 4 de la Ley 1579 de 2012, relacionado con la eficacia de las anotaciones del registro de instrumentos públicos.

Si se miran bien las cosas, del texto de la escritura pública indicada y que se habría de someter a su registro, no hay en la constitución del RPH un acto de **enajenación ni disposición**, pues no hay transferencia del dominio, ni se han impuesto gravámenes (art. 1521 ord. 3° del C. C.). El bien con la conformación de las unidades privadas, conformado por los cuatro (4) pisos o plantas con cuatro apartamentos y una (1) terraza que lo establecen se radica única y exclusivamente en la misma propietaria señora ROSA ANGÉLICA JIMÉNEZ TANGARIFE.

El ordinal 3° del art. 1521 del C. Civil Colombiano, es norma imperativa y no prohibitiva.

De lo expuesto, frente a los nuevos argumentos del Despacho, por esta vía de impugnación, es que debe revocarse la providencia del 1° de septiembre de este año, para que el Juzgado disponga la inscripción del régimen de propiedad horizontal del Edificio al folio de matrícula inmobiliaria N° 015-47642, ordenándole a la oficina de registro de instrumentos públicos de Cauca para que proceda en consecuencia.

Situación que como inocultable que es le permitirá, previo avalúo de las unidades inmobiliarias independientes, pagar de mejor manera y no

“(...)

En las ventas forzadas que se hacen por decreto judicial a petición de un acreedor, en pública subasta, la persona cuyo dominio se transfiere es el tradente, i el Juez su representante legal.



# Luis Enrique Arias Londoño

## Abogado



significarle un detrimento patrimonial a la señora ROSA ANGÉLICA JIMÉNEZ TANGARIFE.

Con respeto,

### **LUIS ENRIQUE ARIAS LONDOÑO**

C. C. N° 70.132.792 expedida en Barbosa Antioquia

T. Prof. N° 91.766 del C. S. de la Judicatura

