



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura
Juzgado Promiscuo Municipal
Villanueva – Santander

j01prmpalvillanueva@cendoj.ramajudicial.gov.co
Cra 15 No. 17 – 55 Villanueva, S.S.

Ejecutivo Singular

Radicado: 2020-00132-00
Demandante (s): COOPETARATIVA DE AHORRO Y CREDITO VILLANUEVA-COPVILLANUEVA
Demandado (s): MARTINIANO PRADA ORTIZ y GEORGINA JUDITH VILLAZON JARABA

CONSTANCIA: las presentes diligencias pasan en la fecha al Despacho de la señora Juez, para su conocimiento y fines pertinentes. *Sírvase proveer.*

Villanueva, Santander, 27 de julio de 2023


SERGIO ANDRÉS MOGOLLÓN PEÑALOZA
Secretario

Villanueva - Santander, veintisiete (27) de julio de dos mil veintitrés (2023)

Se procede a continuación a resolver las solicitudes de aclaración respecto de las medidas cautelares decretadas y solicitadas por la parte actora por intermedio de su apoderada judicial.

Mediante memoriales presentados en la secretaría de este Juzgado, la parte demandante a través de apoderada judicial, solicita requerir a la Oficina de Instrumentos Públicos de Barichara, para que aclare quienes ostentan la titularidad del derecho real de dominio de los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias No 302-14049 y 302-18334, a fin de determinarse lo correspondiente a la continuidad de la medida cautelar, en razón a los siguientes fundamentos fácticos:

Refiere la apoderada judicial que el 29 de junio de los corrientes se llevó a cabo diligencia de secuestro sobre el bien inmueble identificado como predio urbano lote No 1 ubicado en la carrera 12 No 12-19 con folio de matrícula inmobiliaria No 302-14049, el cual se encuentra activo y en la anotación No 5 se registra embargo con acción personal a favor del presente proceso.

Indica que en la diligencia de secuestro del referido bien se tuvo conocimiento que consta de un edificio de tres pisos y un altillo, de propiedad de PEDRO MACIAS GOMEZ y LUIS FRANCISCO PAEZ BAYONA, siendo el primero propietario de las unidades No 1 y 2, apartamentos 101 y 201 con matrículas inmobiliarias No 302-14475 y 302-14476 respectivamente y el segundo propietario de la unidad No 3 apartamento 301, con matrícula inmobiliaria No 302-14477. Cuyos propietarios manifestaron no tener conocimiento del embargo que recae sobre el predio No 302-14049, ya que ellos compraron los inmuebles en el año 2015.

De acuerdo con lo señalado solicita se requiera al Registrador de Instrumentos Públicos de Barichara, para que aclare la razón por la cual el folio de matrícula inmobiliaria No 302-14049, no fue cerrado por agotamiento de área y a su vez se señale si aún tiene área vigente no relacionada en las ventas indicadas. Por otra parte, pide que se aclare quien es el propietario actual de dicho inmueble y si aún puede ser comercializado, para que a partir de lo anterior se determine si la medida cautelar puede continuar o no.

Por otra parte, en petición obrante a folios 129 y siguientes, solicita la misma información de la Oficina de Instrumentos Públicos, respecto de la matrícula inmobiliaria No 302-18334, ya que se encuentra en idénticas condiciones que la No 302-14049, es decir, la existencia de tres matrículas inmobiliarias con propietarios distintos a los demandados.

Procede el despacho a resolver previas las siguientes,



Ejecutivo Singular

Radicado: 2020-00132-00
Demandante (s): COOPETARATIVA DE AHORRO Y CREDITO VILLANUEVA-COPVILLANUEVA
Demandado (s): MARTINIANO PRADA ORTIZ y GEORGINA JUDITH VILLAZON JARABA

CONSIDERACIONES

Revisado el expediente que contiene las medidas cautelares de embargo y secuestro decretadas y debidamente registradas sobre los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias No 302-14049 y 302-18334, que nos ocupa, observa el Despacho a folio 6 del expediente certificado de libertad y tradición del primer inmueble, en cuya anotación No 004 se observa limitación al dominio por constitución de reglamento de propiedad horizontal 3 unidades privadas (apartamento). Ahora frente al segundo inmueble visible a folio 131 obra certificado de tradición y libertad expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Barichara, se visualiza anotación No 004, que contiene limitación al dominio por constitución de reglamento de propiedad horizontal y nacen 3 unidades.

A partir de lo anterior, es preciso acudir a las normas que regulan la limitación al dominio por constitución de reglamento de propiedad horizontal, a fin de determinar la pertinencia de las medidas cautelares decretadas y registradas sobre los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias No 302-14049 y 302-18334, dentro del presente trámite.

En cuanto a la apertura de las matrículas inmobiliarias en registro de Propiedad Horizontal, la ley 1579 de 2012¹, en el Artículo 52, señala:

“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”.

En cuanto a las definiciones en el régimen de propiedad horizontal, la Ley 675 de 2001, en el artículo 3 señala:

Artículo 3º. Definiciones. Reglamentado por el Decreto Nacional 1060 de 2009. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

“Reglamento de Propiedad Horizontal. Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.

¹ Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones.



Ejecutivo Singular

Radicado: 2020-00132-00
Demandante (s): COOPETARATIVA DE AHORRO Y CREDITO VILLANUEVA-COPVILLANUEVA
Demandado (s): MARTINIANO PRADA ORTIZ y GEORGINA JUDITH VILLAZON JARABA

Edificio: Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.

(...)

Edificio o conjunto de uso residencial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.

(...)

Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

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.

(...).”

Por otra parte, en cuanto a los bienes comunes en el régimen de propiedad horizontal, la Ley 675 de 2001, en el artículo 19 señala:

“ARTÍCULO 19. Alcance y naturaleza. Reglamentado por el Decreto Nacional 1060 de 2009. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.

El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 1º. Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresan en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces.

PARÁGRAFO 2º. Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos podrán autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la



Ejecutivo Singular

Radicado: 2020-00132-00
Demandante (s): COOPETARATIVA DE AHORRO Y CREDITO VILLANUEVA-COPVILLANUEVA
Demandado (s): MARTINIANO PRADA ORTIZ y GEORGINA JUDITH VILLAZON JARABA

circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general”.

De acuerdo a la normatividad anterior, se tiene, que al constituirse un edificio, de acuerdo al concepto anterior, el folio que corresponde al predio inicial debe permanecer abierto con las debidas anotaciones para lo concerniente a los bienes comunes, cuyas áreas pertenecen a la propiedad horizontal y por lo tanto son inembargables e inalienables, como se desprende de las normas citadas en precedencia.

A partir de los anteriores lineamientos, corresponde resolver las peticiones formuladas por la apoderada judicial del extremo activo.

Caso concreto

Del estudio del expediente se evidencia que a través de autos calendados 30 de julio de 2020² y 6 de noviembre de 2022³, y en virtud de la solicitud que hiciera la parte demandante se decretaron el embargo y secuestro de los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria No 302-14049 y 302-18334, los cuales fueron indicados como de propiedad de los demandados GEORGINA JUDITH VILLAZÓN JARABA y MARTINIANO PARADA ORTIZ, respectivamente.

Librados los oficios correspondientes se obtuvo respuesta positiva por parte de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barichara y en mediante anotaciones No 5 en cada uno de los folios de matrículas inmobiliarias, se registraron las medidas de embargo ordenadas por este despacho a solicitud de la parte ejecutante, sin observancia alguna frente a la limitación a la propiedad por la constitución del reglamento de propiedad horizontal, que se evidenciaba en las anotaciones No 4 de cada uno de los inmuebles.

Atendiendo a lo anterior y previa solicitud de la parte demandante mediante auto calendario 4 de noviembre de 2022, se dispuso el secuestro del bien inmueble con matrícula inmobiliaria No 302-14049, comisionándose al Alcalde de este Municipio con el fin de materializar la medida ordenada.

Cumplido el trámite propio de la comisión y llegada la fecha y hora para la realización de la diligencia, la autoridad comisionada a través de la Inspección de policía Municipal, comunicó por correo electrónico a este despacho la realización de la diligencia de secuestro el 29 de junio del año en curso, contenida en acta de la misma fecha en la que se señala que el predio cuenta con tres pisos y un altillo, procediendo a describirlos. De igual forma, se señaló que la diligencia fue atendida por los señores GLADYS MARISCAL AFANADOR y PEDRO MACÍAS GÓMEZ, quienes manifestaron ser propietarios de los apartamentos observados en la diligencia, ya que cuentan con los respectivos títulos que los acreditan como titulares del derecho real de dominio, frente a cada unidad.

² Folio 15

³ Folio 82



Ejecutivo Singular

Radicado: 2020-00132-00
Demandante (s): COOPETARATIVA DE AHORRO Y CREDITO VILLANUEVA-COPVILLANUEVA
Demandado (s): MARTINIANO PRADA ORTIZ y GEORGINA JUDITH VILLAZON JARABA

Así las cosas, encuentra este despacho en primer lugar que, ante la constitución del régimen de propiedad horizontal, las matrículas inmobiliarias iniciales, es decir, las No 302-14049 y 302-18334 por mandato legal⁴ deben permanecer abiertos, en razón a lo concerniente a las áreas comunes, por tal motivo no era procedente el cierre de los folios iniciales, quedando así resuelta la primera aclaración solicitada por la apoderada judicial de la parte actora.

En segundo lugar, respecto a la inquietud que formula la petente en cuanto a las áreas restantes que no hayan sido relacionadas en las ventas de los apartamentos encontrados en la diligencia de secuestro, ha de indicar el despacho que la prueba documental aportada a folios 6 y folio 131, refleja el estado actual de los inmuebles indicándose en las anotaciones No 4 de cada certificado de tradición y libertad, que por la constitución del reglamento de propiedad horizontal nacen 3 unidades, las cuales se compadecen con la realidad verificada en la diligencia de secuestro realizada el 29 de junio de 2023, respecto de la matrícula inmobiliaria No 302-14049. Limitándose por lo tanto el dominio que en su momento ostentara la demandada GEORGINA JUDITH VILLAZON JARABA, como propietaria inicial del predio. Luego entonces, al constituirse la propiedad horizontal y abrirse las tres matrículas inmobiliarias No 14477, 14476 y 14475, ésta quedó conformada por los bienes privados o de dominio particular referenciados y por bienes comunes, cuyas áreas se tornan inembargables a la luz de las normas relacionadas, ya que pasan a ser de dominio de la propiedad horizontal.

Así las cosas, al evidenciarse por este despacho que el dominio de los predios iniciales en cabeza de los demandados GEORGINA JUDITH VILLAZÓN JARABA y MARTINIANO PARADA ORTIZ, se encuentran limitados por la constitución de la propiedad horizontal debidamente registrada conforme al Artículo 59 de la ley 1579 de 2012, y como quiera que se afectan los bienes comunes pertenecientes a la propiedad horizontal debidamente constituida, en observancia a lo dispuesto en las normas citadas anteriormente, lo procedente es ordenar el levantamiento de las medidas cautelares registradas en los folios de matrícula inmobiliaria No 302-14049 y 302-18334, ya que la titularidad del derecho real de dominio en cabeza de los iniciales propietarios, se halla limitada conforme se explicó anteriormente.

Consecuencia de lo expuesto se dispondrá que secretaría se expidan los oficios respectivos para comunicar tal decisión judicial.

Finalmente, sobre la solicitud de no condenar en costas a la parte actora con ocasión del levantamiento de la medida cautelar, el despacho se abstendrá de condenar en costas al ejecutante, hasta tanto se resuelva el incidente de desembargo que cursa en el presente asunto.

En mérito de lo antes expuesto, el Juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: Ordenar el levantamiento de las medidas cautelares de embargo decretadas dentro de este proceso promovido por la COOPERATIVA DE AHORRO y CREDITO VILLANUEVA-COPVILLANUEVA-, en contra de GEORGINA JUDITH VILLAZÓN JARABA y MARTINIANO PARADA ORTIZ, respecto de los bienes

⁴ Artículo 52 de la Ley 1579 de 2012



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura
Juzgado Promiscuo Municipal
Villanueva – Santander

j01prmpalvillanueva@cendoj.ramajudicial.gov.co
Cra 15 No. 17 – 55 Villanueva, S.S.

Ejecutivo Singular

Radicado: 2020-00132-00
Demandante (s): COOPETARATIVA DE AHORRO Y CREDITO VILLANUEVA-COPVILLANUEVA
Demandado (s): MARTINIANO PRADA ORTIZ y GEORGINA JUDITH VILLAZON JARABA

inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias No 302-14049 y 302-18334, por las razones expuestas en la parte motiva del presente proveído.

SEGUNDO: Por secretaría líbrense los oficios correspondientes con la finalidad de comunicar el levantamiento de las medidas cautelares.

TERCERO: Sin condena en costas, por lo indicado en la motivación de este proveído.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.

DORIS VIVIANA FERNANDEZ MONSALVE
Juez

CONSTANCIA

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE VILLANUEVA, SANTANDER

Hoy veintiocho (28) de julio de 2023, se notifica a la(s) parte(s) el proveído anterior por anotación en el Estado No. 040. Se fija en la página de ESTADOS ELECTRONICOS de la RAMA JUDICIAL <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-promiscuo-municipal-de-villanueva-santander/> y en la cartelera ubicada en la Secretaría de este Despacho Judicial siendo las 8:00 a.m.. Desfijándose a las 6:00 p.m.

SERGIO ANDRES MOGOLLON PEÑALOZA
Secretario

Firmado Por:

Doris Viviana Fernandez Monsalve

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado Promiscuo Municipal

Villanueva - Santander

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **2c2135eabe0301b6f7114927ee864a8b1522627d91f94e894b7b8cdb224d1472**

Documento generado en 27/07/2023 04:22:24 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>