

	MEMORIAL JUDICIAL	
	FOR-GJ-22	Versión: 01 Vigente desde: Febrero 27 de 2019

Señores

HONORABLES MAGISTRADOS

TRIBUNAL SUPERIOR DE NEIVA – SALA CIVIL LABORAL FAMILIA

E.

S.

D.

Proceso: ORDINARIO - DECLARATIVO VERBAL
Demandante: CONJUNTO RESIDENCIAL SAL SILVESTRE
Demandados: SAMUEL RAMIRO GARZÓN CASTAÑEDA y EN CALIDAD DE VINCULADO EL MUNICIPIO DE NEIVA
Magistrada: Dra. GILMA LETICIA PARADA PULIDO
Providencia: SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2019 DEL JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO JUDICIAL DE NEIVA
Radicación: 410013103005-20140015002

CLAUDIA PATRICIA OROZCO CHÁVARRO, mayor de edad y vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía No.39.530.646 de Bogotá D.C., con Tarjeta Profesional No.55.150 del Consejo Superior de la Judicatura y correo electrónico: clapatyorozco@gmail.com, en mi calidad de apoderada judicial del Municipio de Neiva conforme al poder que obra en el expediente y el cual reasumo, como quiera que fuera sustituido a la doctora DORIS MANRIQUE RAMIREZ y encontrándome dentro del plazo de ley, debido que fuera fijado el proceso el día 09 de diciembre de 2020; de manera comedida me permito sustentar el **recurso de Apelación** contra el fallo de primera instancia calendarado el 16 de diciembre de 2019, y que fuera interpuesto por la apoderada sustituta en su oportunidad, con el objeto que se revoque la misma y en consecuencia, se acceda a las declaraciones y condenas de la demanda, por corresponder a la realidad fáctica jurídica. Máxime que no exista prueba alguna en el proceso, que determine que el demandado principal SAMUEL RAMIRO GARZÓN CASTAÑEDA, sea el propietario real de los bienes inmuebles a que refiere la demanda, por cuanto hubieran sido adquiridos en su oportunidad por el Municipio de Neiva, por estar afectados por la proyección de una obra pública. Por ende, es claro, que mediante los instrumentos públicos objeto de la demanda, incluye área de terreno de propiedad de la entidad territorial que represento, destinado a espacio público, las que están en beneficio de la comunidad en general. Es importante que se tenga de presente, que se tratan de bienes intransferibles, inajenables. Pero aclarándose sí, que esta no es la causa principal para que se declare la nulidad de las mismas. Por el contrario, es por

1

Carrera 5 No. 9-74 Tel.: 8664450
 Neiva – Huila C.P. 410010

	MEMORIAL JUDICIAL	
	FOR-GJ-22	Versión: 01 Vigente desde: Febreiro 27 de 2019

cuanto se modifica el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial San Silvestre, sin el trámite y procedimiento consagrado en las disposiciones que regula el régimen de propiedad horizontal.

En este orden de ideas, se considera que la declaratoria de nulidad de la Escritura Pública No. 215 del 31 de enero del 2008, que aclara la Escritura Pública No. 3718 del 29 de diciembre del 2006, otorgadas en la Notaria Tercera del Circulo de Neiva de la misma Notaria y de la Escritura Pública No.1219 del 14 de julio de 2008, otorgada en la Notaria Cuarta del Circulo de Neiva, por referirse al área del lote No. 27 de la mitad de la manzana A del Conjunto Residencial San Silvestre, inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria No. 200-132198; es procedente por cuanto se modifica el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal del referido Conjunto de copropiedad.

De igual manera, se encuentra probado que el Conjunto Residencial San Silvestre, ubicado en la Calle 44 No. 2W-01, sometido al régimen de Propiedad Horizontal, a través de la Escritura Pública No.0954 del 17 de marzo de 1997 otorgada en la Notaria Tercera del Círculo de Neiva, está legitimada como activa para acudir ante las instancias judiciales a efectos que se declare la nulidad de los instrumentos públicos referidos, por afectar la propiedad horizontal, en cuanto al área privada y el porcentaje de participación. Y por ende, el Municipio de Neiva como parte vinculada, también está legitimada para actuar en el mismo, como quiera que en los correspondientes instrumentos públicos, se involucra parte del área que le correspondió comprar al Municipio por estar afectado por la obra de ampliación y proyección de la carrera 6W, debido que al ser modificado el perfil vial, no se intervino en su totalidad el área adquirida por la entidad que represento, sino por el contrario una parte, lo que diera lugar al que el demandado principal y en su condición de propietario, ajustara el área del lote No. 27 de la Manzana A. Lo que altera, el área privada del mismo y el índice de porcentaje de todos los bienes privados de dicha copropiedad.

Por ende, no se entiende el fundamento técnico que diera lugar a que el lote 27 que hace parte del proyecto urbanístico sometido al régimen de propiedad horizontal, antes de la afectación de la obra pública ya referida y de la negociación de compra, por parte de la entidad territorial de los Lotes 28, 29, 30 y 31 de la Manzana A y, los Lotes 1, 2, 3, 4 y 5 de la Manzana M, del Conjunto San Silvestre, aparecía con un área inferior a la señalada en los instrumentos objeto de la presente demanda, esto es, con una extensión de 84 M² y además, no estaba incluido el bien privado denominado en los instrumentos públicos objeto de la presente demanda, como Lote No. 27 A. Lo que modifica el mentado reglamento de propiedad, sin contar con los permisos correspondientes.

Carrera 5 No. 9-74 Tel.: 8664450
Neiva – Huila C.P. 410010

	MEMORIAL JUDICIAL	
	FOR-GJ-22	Versión: 01 Vigente desde: Febrero 27 de 2019

Además, se encuentra debidamente probado que la modificación del área del lote 27 que hace parte de la propiedad horizontal, no tiene soporte legal ni técnico, como se extrae de los informes de la Secretaria de Planeación y Ordenamiento Municipal, cuando afirma que el cerramiento del mentado Conjunto, se construyó por fuera del paramento, precisamente porque involucro el área no utilizada con la construcción de la obra pública referida por la modificación del trazado de la vía y que correspondía a los Lotes 28 y 29. Con lo cual se puede afirmar que el demandado, señor SAMUEL RAMIRO GARZÓN CASTAÑEDA, actuando en nombre propio, se apropió sin fundamento legal alguno, de los lotes de propiedad del Municipio de Neiva, esto es, los Lotes 28, 29 y parte del 30, lo que diera lugar a modificar el área del predio de su propiedad, esto es, el lote No. 27 del mismo Conjunto Residencial, a pesar de estar sometido al régimen de propiedad, sin estar debidamente facultado por la Asamblea General o por el Consejo de la misma copropiedad. Escrituras que con todo respeto, se considera que deben ser declaradas nulas, por cuanto modifica el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial San Silvestre.

Ahora bien, al analizar el citado instrumento público No.215 del 2008 se puede concluir que el demandado principal, actúa a nombre propio y en su propio beneficio, por cuanto por convenir a sus intereses personales, procede a aclarar dicha Escritura Pública, en lo referente al área del Lote 27, que de su propiedad, el cual tenía un área inicial de 84 M², para aclarar que en la actualidad tiene una extensión de 186 M², sin ningún soporte legal ni técnico y además, de igual manera desenglobándolo a través de la referida Escritura Pública 1219 de 2008, por convenir solo a sus intereses y no del condominio, en dos (2) lotes autónomos e independientes así, con un área de 84 M² el Lote 27 y 102 M², el Lote 27 A, que se adiciona a la copropiedad. Con el agravante, que el predio es un bien privado porque hace parte de una copropiedad sometida al régimen de propiedad. Por ende, debe contar con los respectivos permisos de la misma, máxime que va a modificar las áreas de bienes privados y comunes y por ende, el porcentaje de participación.

Por otra parte, es claro como se desprende del Oficio D.A.P.M. No.1822 del 05 de junio de 2012 de la Secretaria de Planeación y Ordenamiento Municipal, que parte del área adquirida por el Municipio por estar afectado por la obra pública tantas veces mencionado, negociación concluida mediante la Escritura Pública No.736 del 27 de marzo de 2007, pero que de acuerdo con el trazado final de la vía, el área adquirida no fue intervenida en su totalidad, razón por la cual el demandado señor SAMUEL RAMIRO GARZÓN CASTAÑEDA, procedió a aclarar los respectivos instrumentos públicos a efectos de ampliar el área del lote 27 que era de 84 M², para señalar que su extensión era de 186 M², lo que diera lugar que lo desenglobara en dos lotes autónomos e independientes, modificando el área de un bien privado y por ende, el porcentaje de

Carrera 5 No. 9-74 Tel.: 8664450
Neiva – Huila C.P. 410010

	MEMORIAL JUDICIAL	
	FOR-GJ-22	Versión: 01 Vigente desde: Febrero 27 de 2019

copropiedad, como quiera que el referido lote hace parte de una propiedad horizontal. Por ende, para tales efectos, se debe cumplir con unos permisos de la Asamblea General o en su defecto por el Consejo, prueba que reina por su ausencia. Con lo que me permito manifestar a los Honorables Magistrados, que difiero a la decisión del A quo a declarar probada de oficio la falta de legitimación en la causa por activa de la parte actora, esto es, del Conjunto Residencial San Silvestre, para impetrar la nulidad de los instrumentos públicos objeto de la presente demanda. Precisamente, porque el contenido de estos instrumentos públicos, afecta ostensiblemente la propiedad horizontal.

Cabe resaltar, que en las escrituras objeto de nulidad, el demandado modifica el área de un bien privado y luego lo desengloba, sin permiso alguno de la Asamblea General ni del Consejo, lo que conlleva intrínsecamente a modificar el Reglamento de Propiedad Horizontal de esa la copropiedad, debido que al modificar el número de bienes privados, se modifica igualmente el porcentaje de participación, que de acuerdo con las normas del régimen de copropiedad, se debe contar con el quórum señalado para tales efectos, lo que no se encuentra probado en el presente proceso. Así las cosas, el Conjunto Residencial San Silvestre, si está legitimado en la causa por activa, para solicitar la declaratoria de nulidad de dichos instrumentos público, por cuanto el Reglamento de Propiedad Horizontal previamente aprobado con mucha antelación de la afectación de la obra pública, no incluía el lote 27 A, precisamente porque este resultara del desenglobe del Lote 27, que de acuerdo con el reglamento tenía una extensión de 84 M² y colindaba con el lote 28 y que fuera adquirido por el Municipio de Neiva. Sin embargo, al hacer la aclaración del área del lote 27 y al aumentar la misma, es que se logra adicionar un nuevo bien privado, lo que modifica la copropiedad. Circunstancia que no analizó el A quo.

Si bien es cierto en la Escritura Pública No. 215 del 31 de enero de 2008, el demandado y señor SAMUEL RAMIRO GARZÓN CASTAÑEDA, procede a aclarar el área del lote 27 de marras, aumentando en más del 100% el área de terreno del lote, con fundamento en la Resolución No. 41-001-0246-2007 expedida el 21 de diciembre de 2007 por el Jefe de conservación de la Dirección Territorial de: 41 Huila del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi"; no se puede dejar de lado que del análisis del mismo, se desprende que se tuvo de presente el área adquirida por el Municipio a través de la Escritura Pública número 736 del 27 de marzo de 2007, pero no que la totalidad de la misma no fuera intervenida para obra pública que inicialmente la afecto, debido a la modificación del trazado. Por ende, no se explica porque en su artículo 19, se establece que el área de terreno del lote 27 de la Manzana A, que tenía 84 metros cuadrados, al momento en que se afecto y se perfecciona la negociación, posteriormente se le adiciona un área de 102 metros cuadrados, para un total de 186 M². Creándose un lote nuevo y el que fuera

Carrera 5 No. 9-74 Tel.: 8664450
Neiva – Huila C.P. 410010

	MEMORIAL JUDICIAL	
	FOR-GJ-22	Versión: 01 Vigente desde: Febrero 27 de 2019

denominado lote 27 A. Lo que modifica notoriamente el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial San Silvestre, por lo tanto, el mismo está legitimado en la causa por activa, para solicitar la declaratoria de nulidad de los instrumentos públicos que modifica el área del Lote 27 y adiciona el Lote 27 A, a la copropiedad.

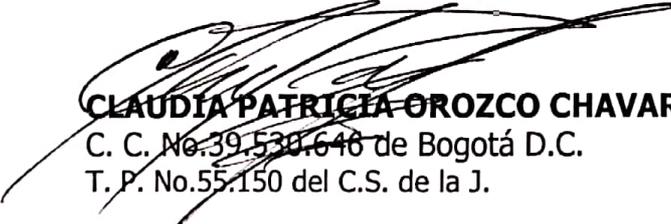
Así las cosas, es claro que el fallo de primera instancia proferido en la audiencia celebrada el día 16 de diciembre de 2019 por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Neiva, debe ser revocado en su integridad y en su defecto, acceder a las declaraciones y condenas de la presente demanda, por corresponder a los hechos probados y a los fundamentos técnicos. Precisamente porque dichos instrumentos públicos, modifica el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial San Silvestre, sin contar con los permisos de la Asamblea General del Conjunto o en su defecto del Consejo de la misma. Por lo que se puede afirmar que el Conjunto Residencial San Silvestre se encuentra legitimado en la causa por activa, para impetrar la declaratoria de nulidad de las Escrituras Públicas No. 215 de 2008 de la Notaría Tercera de Neiva y 1.219 de 2008 de la Notaría Cuarta de Neiva, porque hace referencia a un bien privado que conforma una copropiedad horizontal.

NOTIFICACIONES:

Como apoderada judicial de la entidad territorial vinculada, las recibiré en la Secretaría del Honorable Tribunal o en la Oficina Asesora Jurídica del Municipio de Neiva, ubicada en el Quinto piso del Edificio Municipal, Carrera 5 No. 9-74 de esta ciudad, o a mi correo personal: clapatyorozco@gmail.com

5

De los Honorables Magistrados, atentamente,


CLAUDIA PATRICIA OROZCO CHAVARRO
C. C. No. 39.530.646 de Bogotá D.C.
T. P. No. 55.150 del C.S. de la J.

Carrera 5 No. 9-74 Tel.: 8664450
Neiva – Huila C.P. 410010