Juzgado 01 Civil Circuito - Meta - Villavicencio

De: JUAN MANUEL BLANCO <juanmanuelblanco2014@hotmail.com>
Enviado el: lunes, 21 de febrero de 2022 8:53 a. m.
Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Meta - Villavicencio
Asunto: CONSTETACION DEMANDA DEL RADICADO 5000113 153 001 2021 319 00
Datos adjuntos: CONTESTACION DEMANDA LIMONAR ACTAS DE ASAMBLEA.docx; 1 RESOLUCION 83 REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICO.pdf; 2 RESOLUCION 83.pdf; 3 RESOLUCION 83.pdf; 4 RESOLUCION 83.pdf; 5 RESOLUCION 83.pdf; 6 RESOLUCION 83.pdf; 7 RESOLUCION 83.pdf; 8 RESO9LUCION 83.pdf; 9 RESOLUCION 83.pdf; 10 RESOLUCION 83.pdf; 11 RESOLUCION 83.pdf; REPRESENTACION LEGAL DEL SEÑOR FREDY MAURICIO MARTINEZ WILCHES.pdf; PODER Y DEMAS PRUEBAS.pdf

HOLA MUY BUENOS DIAS , ENCONTRANDOME DENTRO DEL TERMINO LEGAL CONCEDIDO PARA DAR CONTESTACION ALA DEMANDA IMPETRADA Y QUE LE CORREPONDIO POR REPARTO ALLEGO CONTESTYACION DE LA DEMANDA Y SSU ANEXOS COMO PRUEBA DE LA MISMA

Enviado desde Correo para Windows

JUAN MANUEL BLANCO YUCUNA
Abogado

Señor
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

REF: Escrito de contestación demanda de Impugnación de Actas
N° 5000113 153 001 2021 319 00
Acta de asamblea Extraordinaria de Copropietarios del 11/09/2021

JUAN MANUEL BLANCO YUCUNA , abogado en ejercicio, mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi condición de Apoderado del Señor FREDY MAURICIO MARTINEZ WILCHES, representante legal del Conjunto Residencial Parques del Limonar, demandado dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito a usted, muy respetuosamente manifiesto que encontrándome dentro del término legal, procedo a dar contestación a la demanda de la referencia así:

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES:

A LA PRIMERA: Que se deniegue, porque si lo que persigue el togado de los demandantes es la Nulidad, ella se presenta cuando las decisiones se toman sin el número de votos previstos en las leyes o en los estatutos, es decir, cuando los actos se toman sin la mayoría requerida o sin el quorum legal o estatutario o excediendo los límites del contrato social. Para el asunto del litigio se dio cumplimiento en el marco de la normatividad legal vigente Ley 675 de 2001 y Reglamento de propiedad Horizontal Escritura Pública N°1867del 11/09/1995- Capítulo XI Art.46, 48, 49, 50, 51,52,53,54,55y demás normas concordantes.

1. De la **convocatoria** a la **asamblea extraordinaria:** la puede efectuar el administrador, podrá ser convocada cuando se presentan situaciones inesperadas y apremiantes y es necesario tomar acciones que sólo pueden ser decididas por el máximo órgano social, esto es que con motivo de la pandemia se venían postergando los trámites ante notaria para aclarar situaciones que se ven reflejadas a través de fallos judiciales y que todos los copropietarios conocen que tienen relación con las zonas comunes, los parqueaderos para visitantes, zonas de circulación por tantas demandas que ha tenido que sortear la copropiedad, la convocatoria se hizo llegar a las direcciones registradas, con fecha programada, lugar y hora donde llevará a cabo y el orden del día, a cada copropietario y prueba de ello es la asistencia de los mismos de forma presencial y otros por poder.
2. Las decisiones se encuentran respaldadas en el quórum decisorio establecido por la Ley 675 del 2001, dejando al administrador eximido de la responsabilidad, puesto que la decisión no proviene de su voluntad sino del máximo Órgano.

Predio	Propietario-Asistente	Coeficiente %	Por Poder	Voto	%
Casa 1		4.345	Reina Yolanda	Si	4.345
Casa 2		4.221	Inés Blanco	Si	4.221
Casa 3		3.753	Katerine Arteaga	Si	3.753
Casa 4	Katerine Arteaga	3.753		Si	3.753
Casa 5		3.753	Irma Morales	Si	3.753
Casa 6		3.753			
Casa 7		4.301			

Calle 19 n° 41-70 Barrio Villamaria de villavicenico
Email. Juanmanuelblanco2014@hotmial.com
Celular 3204730082- 3203197321

Casa 8	Guillermo Nieto	3.902	Dr. Vela	No	3.902
Casa 9	Martha Paramo	4.147		No	4.147
Casa 10	Rosalba Reyes	4.147		No	4.147
Casa 11	María Agudelo	3.902		No	3.902
Casa 12	Juan P. Arroyave	4.209		Si	4.209
Casa 13	Mery Morales	3.753		Si	3.753
Casa 14	Carmenza Silva	3.753		No	3.753
Casa 15		3.753	Mery Morales	Si	3.753
Casa 16	Yadira Ruiz	3.753		Si	3.753
Casa 17	Elizabeth Morales	3.753		Si	3.753
Casa 18	Norma Edith Perez	3.753		Si	3.753
Casa 19		3.753	Reina Yolanda	Si	3.753
Casa 20	Inés Blanco	3.753		Si	3.753
Casa 21	Luis Gutierrez	3.753		Si	3.753
Casa 22		3.424	José Acevedo	Si	3.424
Casa 23	Yolanda Castañeda	3.424		Si	3.424
Casa 24		3.424			
Casa 25		3.650	Inés Blanco	Si	3.650
Local 1 vía		0.821	Dr. Vela	No	0.821
Local 2 vía		1.017		Si	1.017
Local 3 av.		1.286	Morales	Si	1.286
Local 4 av		1.095			
Total Si				19	**66.859**
Total No				6	20.672
Ausente				4	12.573
Gran T.				29	100.104

3. Que la nulidad que se persigue solo es posible predicarla contra los actos que se adopten sin la mayoría requerida: El Conjunto Residencial Parques del limonar está conformado según escritura pública N°1867 del 11/09/1995 por 29 propiedades **(** 25 casas y 4 locales comerciales, por ende son 29 Matrículas inmobiliarias **) y** la asamblea extraordinaria de la cual se pretende la Nulidad se llevó a cabo con un total de 25 asistentes y 4 ausentes La asistencia y participación total equivale al 86.206%., se da cumplimiento al artículo 45 de la **ley 675** del **2001**: «Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto..
4. Los actos adoptados no exceden los límites de lo consagrado en las normas legales, pues el Título constitutivo de la Propiedad Horizontal es la misma Escritura pública de constitución como **P.H**.(Escritura 1867 del 11/09/1995), en su Art. 49 el QUORUM DELIBERATORIO, para que la Asamblea pueda entrar a deliberar válidamente será necesario la concurrencia de propietarios que agrupen por lo menos el 5l% de los derechos en que se hallan dividido el inmueble de acuerdo a los coeficientes de copropiedad. Razón por la cual es pertinente que se Autorice al administrador para que realice los trámites ante Notaria consistente en aclarar las zonas comunes, parqueaderos de visitantes, zona de libre circulación de acuerdo al reglamento de propiedad horizontal Escritura pública N°1867 del 11 de septiembre de 1.995 (cap.V art.10 num.11, art.11,12,13,15,32,40). Articulado que se ha pretendido cambiar por los hoy accionantes con sendas demandas interpuestas a la copropiedad por 4 propietarios quienes en esta asamblea votaron por el **NO,** cuyo propósito es evitar esta aclaración porque

en anteriores demandas han pretendido parqueaderos como bienes privados que no les fueron alinderados en su escritura, no les abrieron matricula inmobiliaria, no les entregaron uso exclusivo ni fueron enunciados en el reglamento de Propiedad horizontal como bienes de su propiedad, lo cual conllevaría a desafectar los bienes comunes en favor de quienes hoy pretenden la Nulidad del acto recurrido.

5 Los Propietarios de la casa 8,9,10 y 11 y local N°1 son los demandantes que han procurado por todos los medios judiciales les asignen un parqueadero como propiedad privada ante diferentes juzgados y en muchas de estas demandas han sido representados por el Abogado BERNARDO EMILIO VELA CIFUENTES, quien para esta asamblea participó con poder en representación de los señores Myriam Stella Campos y Carlos Guillermo Nieto- Propietarios de la Casa 8 y Local N°1. El Abogado Vela en anterior oportunidad presentó Acción de Tutela: **50001418900220210023 20.** Como mecanismo judicial excepcional en representación de los hoy accionantes y en uno de sus apartes invoca el derecho a la propiedad, a pesar de tener pleno conocimiento jurídico y legal que los Accionantes no son propietarios de ningún parqueadero número 8 y que está plenamente demostrado en la **Resolución N°83 del 4 de junio de 2019** con la cual se explicaría de manera contundente y legal que es necesario que se adelanten todos los trámites pertinentes ante notaria para evitar este desgaste absurdo del aparato judicial y económico a la propiedad.

6 En razón a los motivos que han generado sendas demandas por los hoy accionantes y la existencia de 29 Matrículas inmobiliarias de las cuales se puede colegir que los bienes inmuebles no se pueden trasferir sin que tengan una matrícula inmobiliaria, tampoco se puede sobreentender que entran en la venta, ni mucho menos cuando se trata de un predio sometido a propiedad horizontal, esto quiere decir que sin la matrícula del predio no hay tradición, Y por estos fallos que han sido aclaratorios que no hay propiedad sobre ninguno parqueadero, es la razón que le asiste a los propietarios para dar el trámite a la asamblea extraordinaria por convocatoria del administrador y acorde con lo consagrado en el Artículo 37 de la ley 675 de 2001, en cuanto al alcance de las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.

A LA SEGUNDA Que se deniegue por carecer de fundamentos jurídicos para que pueda llegar a prosperar pues la demandante solicita que se deje sin valor y efecto las decisiones tomadas en asamblea de copropietarios del día 11/09/2021, Violando lo consagrado en el art. ARTÍCULO 46. Decisiones que exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto – Pues lo pretendido con las demandas anteriores y de las cuales tiene conocimiento el Dr VELA están contenidas en los Numerales 1,4 y 6 de este articulado, afectando enorme y lesivamente a la copropiedad, razón por demás para que los Accionantes pretendan evitar que se hagan los trámites pertinentes ante Notaria, máxime cuando el Dr. VELA conoce cada fallo que ha sido emitido en estrados judiciales y la razón por la cual no puede pretender la propiedad de un parqueadero sin una Matrícula Inmobiliaria, Aunado a lo anterior se desprende que en las pruebas aportadas por el Togado, se puede establecer si se enmarcan dentro de los mencionados supuestos para que la pretensión perseguida en sede del litigio por el demandante de origen a la declaratoria de nulidad. Como trasgredir alguna de las normas contempladas en el reglamento de

propiedad horizontal o se cometa o plantee un exceso de una reforma al reglamento de propiedad horizontal que afecte a los demandantes única posibilidad que restaría para que concluyera la nulidad de actas de asamblea reclamadas por la actora.

A LA TERCERA: Que se niegue, y se condene en costas a los demandantes toda vez que su apoderado el Abogado VELA CIFUENTES, tiene conocimiento de la **Resolución N°83 del 4 de junio de 2019** de la Superintendencia de Notariado y Registro y esta demanda está dirigida a evitar una decisión que cumple con toda la normatividad legal vigente.

EN CUANTO A LOS HECHOS:

Al HECHO PRIMERO: Es cierto. Si con la presentación de la escritura de compraventa N° 3.162 del 19 de diciembre de 1.995 el Togado pretende demostrar de donde surgió el derecho a ostentar el poder para participar en nombre de los propietarios de la casa N°8 y Local N°1 de la unidad residencial en el Conjunto Parques del Limonar en la Asamblea de la cual hace parte el Acta en sede de litigio.

Al HECHO SEGUNDO: No es cierto, y con la descripción aportada por el Abogado en la demanda, nos encontramos ante una falsedad en la descripción del inmueble casa N°8, Escritura Pública N°3.162 del 19/12/1995 de la Notaría tercera: **Cláusula Primera** …….. Área total privada 103.127M2, área construida 87.127M2 y 15.996M2 de área libre, código catastral N°01-04-0561-0038-801-001, De lo anterior se deduce que no está descrito esos 13 m2 correspondiente al parqueadero siendo así que la descripción real dista enormemente por lo presentado ante su despacho por el togado de la parte actora.

AL HECHO TERCERO: Con el relato y descripción en este hecho del ARTICULO SEGUNDO- EFECTOS- del reglamento de propiedad horizontal pretende el Abogado la Nulidad de los Actos que se adoptaron en la asamblea con la mayoría requerida, si la Autorización dada al administrador es que se realicen los trámites pertinentes ante Notaría y en ningún aparte de los asuntos se trató el tema del Articulado en mención. Se pretende visibilizar que la actora es propietaria de un parqueadero que se encuentra en la memoria descriptiva, el proyecto de división y en los planos de la propiedad horizontal. Pasando por alto que en el título de propiedad según escritura **N°3.162** de 19/12/1995, este bien Parqueadero, no fue descrito, ni identificado ni alinderado.
La descripción de este hecho en la demanda corrobora la necesidad apremiante en dar claridad ente Notaría al tema tratado en la asamblea, ya que aunado a ello lo dispuesto en el Art.75 del Reglamento de Propiedad Horizontal especifica que todas las áreas de bienes de dominio están claras y suficientemente determinadas por sus linderos……..) Y la descripción que aparece como cuerpo cierto es un garaje al interior de la unidad residencial CS N°8, descrito en el primer piso y dentro de sus linderos. La Venta a **cuerpo cierto supone que el objeto de la venta se delimita con la descripción existente en la Escritura Pública, independientemente del área exacta que tenga**. Luego esta afirmación permite demostrar que no coincide el área física de lo que es el interior de la casa N° 8 con la consignada en los documentos de negociación del inmueble.

AL HECHO CUARTO: Trae a colación el Art. Decimo del reglamento de propiedad horizontal que trata de la determinación de los bienes comunes, para indicar que los parqueaderos 8,9,10 y 11, no quedaron incluidos en los bienes comunes, entre ellos el que supuestamente es de propiedad de los demandantes, y esto demuestra que existe una confusión de afirmaciones del togado de la demandante, por cuanto predica que en la escritura de compraventa y en la escritura del reglamento de propiedad horizontal se encuentra el bien pretendido de propiedad de los demandantes, en contravención con la normatividad establecida en el decreto 960 de 1970, estatuto de notariado y registro Art.31. parágrafo 1- No procederá la inscripción

de documentos que transfieran el dominio u otro derecho real sino está plenamente identificado el inmueble por su número de matrícula inmobiliaria, nomenclatura o nombre, linderos, área en el sistema métrico decimal y los intervinientes por su documentación de identidad (…)

AL HECHO QUINTO: Se pretende con la cita del articulo Doce del reglamento de propiedad horizontal indicar los bienes comunes de las áreas de parqueo , lo cual ha sido ampliamente ventilado en estrados judiciales por cuanto los demandantes afirman tener la propiedad de un parqueadero al interior del conjunto , razón por demás para afirmar que si el predio como tal se determinó en el reglamento de propiedad horizontal y no se le abrió matrícula inmobiliaria esto va impedir la transferencia de dominio y la venta, porque al no existir matrícula, no se puede disponer del bien , pues falta el requisito esencial de la matrícula inmobiliaria, la cual no se presume, en ese evento debe proceder la corrección previa en la ORIP y luego la escritura de compraventa porque la unidad privada quedaría en cabeza del Constructor, no de una persona diferente, pues era imposible haberla vendido, pues no es de recibo el argumento de que el parqueadero estaba en el plano de la licencia, porque necesitaba precisa y previamente, que se le creara una corrección para otorgarle matrícula siendo titular el Constructor, pues si el bien estaba creado, mucho menos se podía vender, porque no tenía matrícula, luego no podía figurar como vendido junto con la casa, pues no era contiguo ni parte de esa matrícula, y en anteriores demandas el mismo Togado Dr. Vela ha querido demostrar que esos parqueaderos existen y son de propiedad de los reclamantes.

AL HECHO SEXTO: El material aportado por este extremo de la litis, en este hecho busca probar las manifestaciones hechas en la demanda que profirió el fallo del 24 de enero de 2013 dentro del proceso de Verbal Sumario con radicado **50001 400 3001 2010 00605 00**, y de ser así las mismas no están contenidas en las decisiones impugnadas.
Y con el publicitado fallo solicitaron al ADMINISTRADOR, señor MAURICIO MARTINEZ WILCHES, diera la orden en portería para permitir hacer uso del señalado parqueadero en atención a que había sido declarado en la sentencia en el numeral 2 la calidad de bien privado y de propiedad de los hoy demandantes. Y al ser negativa la respuesta a sus pretensiones elevaron una tutela que al contestarla manifestó el señor Administrador que su respuesta fue negativa porque de haber sido una respuesta positiva para los accionantes estaría permitiendo el uso de un área que no es de su propiedad , porque al elevar la sentencia a escritura pública de adición, el señalado parqueadero número 8 no pudieron legalmente adicionarlo la casa N°8 del Conjunto residencial Parques del Limonar.

AL HECHO SEPTIMO: Es cierto la decisión judicial proferida por el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL, se elevó a escritura pública N°4.990 del 15 de noviembre de 2017 de la Notaría Tercera de Villavicencio cuyos intervinientes fueron **MYRIAM ESTELA CAMPOS DURÁN** y **CARLOS GUILLERMO NIETO HERRERA,** con la cual logran pasarla a REGISTRO ante la Oficina de REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS, de la cual se desprende la **Anotación N°8 del Folio de matrícula Inmobiliaria 230-83494**

AL HECHO OCTAVO: Es cierto, el Conjunto residencial Parques del Limonar demando a los señores MYRIAM STELLA CAMPOS DURAN Y CARLOS GUILLERMO NIETO HERRERA, en razón a que la escritura pública de ADICION N°4.990 del 15/11/2017, dio origen a la **Anotación N°8 del Folio de matrícula Inmobiliaria 230-83494 y** la representación Jurídica del Conjunto Residencial parques del Limonar dejo vencer los términos y presentó oficios fuera de ellos. Pero con la certeza que el Control de Legalidad que deben tener todos los actos sujetos a tradición de los inmuebles esta escritura no se podía registrar para que les otorgara una nueva matrícula mercantil con la cual se pudieran acreditar como dueños de un parqueadero N°8, que no existe ni en la escritura primigenia de compraventa como tampoco en la de Propiedad horizontal.

Calle 19 n° 41-70 Barrio Villamaria de villavicenico
Email. Juanmanuelblanco2014@hotmial.com
Celular 3204730082- 3203197321

Esta escritura 4.990 En la **Constancia Notarial 1** deja claro que se adiciona por medio de este instrumento público ante la insistencia de las partes en el sentido de permitir el otorgamiento el notario autoriza el presente instrumento público y relevan al suscrito notario tercero encargado de todas las consecuencias que se deriven de lo anterior.
En la **Constancia Notarial 2** se advirtió a los comparecientes que el control de legalidad respecto de la tradición de los inmuebles objeto del presente instrumento público, se adelantó con base en los antecedentes regístrales –certificado de libertad y tradición de fecha 15/11/2017 aportados por ellos mismos quienes piden se protocolice. Y es este punto tan importante para la propiedad horizontal ya que dicha escritura no se puede registrar, precisamente por los antecedentes registrales

AL HECHO NOVENO: Lo manifestado por el Togado de los demandantes en este hecho para pretender la Nulidad de los actos, no está contenido en el acta aprobada, allí no se ventilan ni se tratan los parqueaderos 8,9,10 y 11, pues ellos no existen ni en las escrituras de cada propietario que los han pretendido mediante demandas en estrados judiciales ni en el reglamento de propiedad horizontal, máxime cuando existen verdaderas razones para llevar a cabo las aclaraciones pertinentes así:

- ✓ El 14/0**6/2017** el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL radica en la ORIP de Villavicencio el oficio N°2717 mediante el cual comunica dar cumplimiento a lo ordenado por sentencia el día 24/01/2017, donde se resolvió **declarar un parqueadero N°8 del Conjunto Parques del Limonar como privados y de propiedad de** los señores MYRIAM STELLA CAMPOS DURAN Y CARLOS GUILLERMO NIETO HERRERA.
- ✓ **El oficio 2717** asentado en la oficina de registro de instrumentos públicos con fecha de ingreso **13/09/2017 ,** fue respondido el día **15/09/2017,** por la **ORIP indicando no es procedente lo solicitado,** teniendo en cuanta que: **(1)** Para proceder a la solicitud, revisados los antecedentes registrales y los partes del oficio de la referencia de acuerdo a lo establecido en el numeral Cuarto se debe realizar una adición al reglamento de propiedad Horizontal constituido mediante escritura pública N°1867 del 11/09/1995 de la Notaria Tercera de Villavicencio y en la escritura 3.162 de 19/12/1995 de la misma notaria, protocolizando en ella el fallo judicial antes enunciado las **cuales corresponden a las matrículas inmobiliarias 230-83494 y 23083512**. (2) Una vez otorgada la escritura de adición al reglamento de propiedad horizontal del Conjunto, deberán ingresar la escritura por caja para realizar su inscripción en el registro de inmuebles de la oficina de Instrumentos Públicos del Circulo registral de Villavicencio, asignándosele su respectiva matrícula inmobiliaria, ya que por correspondencia y por oficios es improcedente dicho trámite.
- ✓ **El 15/11/2017** se eleva a escritura pública lo ordenado con la sentencia y en la escritura **N°4.990** se protocoliza la sentencia sin número del 24/01/2013 del Juzgado Primero Civil Municipal y con el fin de que fuera inscrito el acto de ADICION a la propiedad horizontal constituida en el folio N°230-83494 se lleva ante registro y se radica con turno **N°2017-230-6-25177del 21/11/2017 y ésta efectivamente fue inscrita con la anotación N°8**
- ✓ **El 23/08/2018** la **Administradora** del Conjunto con radicado **N°2302018ER02395** en la Oficina de Instrumentos públicos de Villavicencio SOLICITA LA REVOCATORIA DIRECTA contra el acto administrativo que dio origen a la anotación número 8 en la cual se hace una adición al Régimen de Propiedad horizontal constituido mediante escritura 3162 del 19/12/1995 de la Notaria Tercera de Villavicencio en el sentido de adicionar la alinderación e identificación del bien privado Parqueadero N°8 ubicado dentro del conjunto residencial Parques del Limonar.
- ✓ La revocatoria directa se resolvió mediante resolución **N°178 del 19/10/2018,** notificada en debida forma el 24/10/2018, la Resolución ordenó iniciar actuación administrativa tendiente a resolver la situación jurídica del folio de matrícula 230-83494.

Calle 19 n° 41-70 Barrio Villamaria de villavicenico
Email. Juanmanuelblanco2014@hotmial.com
Celular 3204730082- 3203197321

- ✓ Con **Resolución N°83 del 4 de junio de 2019 de la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**, por la cual se decide un recurso y se concede otro dentro de la actuación administrativa AA-230-2018-024 tendiente a establecer la real situación jurídica del inmueble identificado registralmente con el folio de Matrícula 230-83494 y se hace el siguiente análisis y afirmaciones respecto del acto registral de la Anotación N°8 :
  - **a)** Se crea la propiedad horizontal con un Reglamento de propiedad horizontal, en desarrollo de una licencia de urbanización, que crea espacios privados y comunes, los privados inicialmente le pertenecen al constructor quien vende las unidades privadas, mediante escritura afectando un folio de matrícula específico segregado del de mayor extensión en donde están los bienes comunes. Los bienes comunes de la copropiedad le pertenecen a los propietarios de las unidades privadas.
  - **b)** Si existiera un error en el reglamento de propiedad horizontal debe corregirse con una escritura de aclaración o corrección para generar el bien privado, y el mismo con un nuevo folio de matrícula, cabe anotar que los bienes inmuebles no se pueden trasferir sin que tengan una matrícula inmobiliaria, no se puede sobreentender que entran en la venta, ni mucho menos cuando se trata de un predio sometido a propiedad horizontal, la matrícula del predio es **ab substantian actus**, sin ella no hay tradición. En ese caso precede la decisión de la Asamblea de copropietarios y la licencia de la curaduría.
  - **c)** Si el predio no tiene matrícula en una copropiedad es zona común, no se puede vender ni afectar, se vende la unidad privada y el coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes.
  - **d)** Si el predio como tal se determinó en el reglamento de propiedad horizontal y no se le abrió matrícula inmobiliaria esto va impedir la transferencia de dominio y la venta, porque al no existir matrícula, no se puede disponer del bien , pues falta el requisito esencial de la matrícula inmobiliaria, la cual no se presume, en ese evento debe proceder la corrección previa en la ORIP y luego la escritura de compraventa porque la unidad privada quedaría en cabeza del Constructor, no de una persona diferente, pues era imposible haberla vendido, pues no es de recibo el argumento de que el parqueadero estaba en el plano de la licencia, porque necesitaba precisa y previamente, que se le creara una corrección para otorgarle matrícula siendo titular el Constructor, pues si el bien estaba creado, mucho menos se podía vender, porque no tenía matrícula, luego no podía figurar como vendido junto con la casa, pues no era contiguo ni parte de esa matrícula.
  - e) La sentencia que fue extra petita no podía crear espacios privados y determinar la transferencia del mismo en cabeza de una persona determinada, por cuanto no tenía matrícula inmobiliaria como bien privado, no era un proceso de pertenencia, era un proceso de nulidad de acta , la sentencia modificó el reglamento de propiedad horizontal e hizo una transferencia, sin título alguno, ni fundamento legal, sin embargo ordenó protocolizar la sentencia en una Notaria, la protocolización de la sentencia no le da más fuerza de la que tiene ni la reviste de legalidad.
  - f) Lo cierto es que con el acto registrado se trasgredieron todas las normas legales que rigen la propiedad horizontal y se saltaron todas las formalidades de ley.
- ✓ Con lo anterior se demuestra que las anotación ocho (08) del Folio de Matricula Inmobiliaria 230-83494, además de contravenir las normas antes mencionadas, no consultó el Principio de Legalidad previsto en el artículo Tercero (3°) de la ley 1579 de 2013 siendo publicitada sin el lleno de dichos requisitos legales, al inscribirse un acto de adición a la propiedad horizontal sin tener en cuenta los requisitos establecidos en la ley 675 de 2001, de tal manera que para que el inmueble cumpla con lo ordenado en el Artículo 49 de la ley 1579 de 2012, será objeto de acciones necesarias, para tal fin de forma que el folio 230-83494, exhiba en todo momento la real y verdadera situación jurídica del inmueble, lo cual se complementa con lo ordenado por los Artículos 59 y 60 de la ley 1579 de 2012 y articulo 25 de la ley 1682 de 2013, modificado por el art.10 de la ley 1882 de 2018.

Calle 19 n° 41-70 Barrio Villamaria de villavicenico
Email. Juanmanuelblanco2014@hotmial.com
Celular 3204730082- 3203197321

AL HECHO DECIMO: Lo que se pretende dar claridad en el articulado mencionado es que en las escrituras de compraventa, deben quedar claramente especificados los inmuebles por su ubicación, cabida y linderos, y si se trata de un inmueble sometido a propiedad horizontal debe aclararse los linderos específicos del inmueble objeto de compraventa y se deben especificar las áreas de los inmuebles máxime cuando en cada escritura se incluye la previsión de que el inmueble se vende como cuerpo cierto, para evitar que no se puedan generar reclamaciones posteriores por eventuales diferencias de áreas del inmueble objeto de compraventa, como el caso de la parte actora que compra un inmueble con un garaje descrito en el primer piso de su casa, recibe su casa y muchos años después se da cuenta que el garaje no hace parte de los linderos de su casa descritos en la escritura de compraventa y en el reglamento de propiedad horizontal es decir legalmente no puede demostrar la propiedad de su garaje o parqueadero porque el inmueble hace parte de una propiedad horizontal CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DEL LIMONAR, que se rige bajo un reglamento elevado a escritura y que tampoco le describe o refiere la ubicación de su garaje.

Las actuaciones de la asamblea de AUTORIZAR al administrador a realizar los trámites pertinentes ante notaria se hacen con el ánimo de evitar el desgaste cada año de sendas demandas que ya han pasado a ser cosa Juzgada y de tener en cuenta lo referido por la experticia técnica y conceptos dados por los expertos, que existe un error que viene desde la escritura primigenia otorgada en la Notaria tercera del Círculo de Villavicencio, por la constructora a los compradores, entre ellos la demandante. Y por ende este error cobija también al reglamento de propiedad horizontal elevado a escritura pública. Trámites que al día de hoy no se han iniciado pero que desde ya los demandantes quieren evitar a toda costa.

AL HECHO DECIMO PRIMERO: No es cierto, por cuanto la Asamblea se realizó cumpliendo las normas legales de quorum y las demás pertinentes para este fin y se AUTORIZA al administrador para que realice los trámites ante Notaria para ACLARAR, es decir existen inconsistencias en lo que se predica en la escritura de compraventa respecto de la escritura del Reglamento de Propiedad Horizontal - El Capítulo V Art.16 ley 675/2001 afirma que los bienes privados o de dominio particular deberán ser identificados **en el reglamento de propiedad y en los planos**. No hay posibilidad que esté en uno o en otro, es decir deben figurar en ambos documentos.
El artículo 6° del régimen de propiedad horizontal establece que “Con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común.” Aquí es menester aclarar que las áreas PARQUEADERO N°9,10,11y 8 que asegura la demandante es de su propiedad no se encuentran alinderadas y hacen parte de los 608.463 mts de área común libres. A la luz de la ley 675 de 2001 art. 20, la desafectación de parqueaderos, de visitantes o de usuarios, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables en el municipio o distrito del que se trate. El art 38 Numeral 7 de la 675 de 2001, faculta a la asamblea para decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común. Y es aquí donde sale a colación el ERROR INVOLUNTARIO, que no le otorga ni uso exclusivo del parqueadero N°8, ni le alindera esta área al área total de su unidad privada.

Por las razones expuestas en este escrito de contestación ruego a su señoría se tenga en cuenta que el apoderado de la parte actora pretende la Nulidad del acto que contiene las decisiones impugnadas, pero los hechos se enmarcan en un fallo a favor de los demandantes proferido por el Juzgado Primero Civil municipal del día 24/01/2013 que le concede la propiedad del parqueadero N°8 , haciendo énfasis

Calle 19 n° 41-70 Barrio Villamaria de villavicenico
Email. Juanmanuelblanco2014@hotmial.com
Celular 3204730082- 3203197321

que se encuentra en la escritura aportada de compra venta, olvidando la parte Actora que ese no era el tema de la Asamblea General Extraordinaria, y que la pretensión perseguida en sede del litigio de origen, era la declaratoria de nulidad, es decir que se hubieran trasgredido las normas legales para dicha asamblea, o que los actos decididos trasgredan la ley.

Ocurre lo mismo con los medios de prueba aportados, planos, escritura, fallos judiciales a favor de la demandante que considero son conducentes y pertinentes a la propiedad del parqueadero N°8, y no a la decisión adoptada en la asamblea extraordinaria que se llevó a cabo con la conformación del quorum necesario para deliberar y votar.
Con el material probatorio aportado por ese extremo de la Litis, se busca probar las manifestaciones hechas en la demanda, mismos que, no se encasillan en las dos causales de nulidad del acto que contenía las decisiones impugnadas pues la Autorización al Administrador para que realice los trámites pertinentes ante Notaria no hablan de ningún parqueadero N°8, tampoco de una Escritura N°4.990 con la cual si trasgredieron todas las normas legales para llevar a cabo un asiento registral basado en una sentencia que fue extra petita, que no podía crear espacios privados y determinar la transferencia del mismo en cabeza de una persona determinada, por cuanto no tenía matrícula inmobiliaria como bien privado, no era un proceso de pertenencia, era un proceso de nulidad de acta , la sentencia modificó el reglamento de propiedad horizontal e hizo una transferencia, sin título alguno, ni fundamento legal, sin embargo ordenó protocolizar la sentencia en una Notaria, la protocolización de la sentencia no le da más fuerza de la que tiene ni la reviste de legalidad. Esto ratifica que los demandantes en cabeza de su Apoderado quieren evitar a toda costa que se hagan las respectivas aclaraciones y se tenga como soporte legal las Resoluciones de la Superintendencia de Notariado y Registro, como también los demás fallos judiciales que dan claridad y certeza que no estas áreas parqueaderos 8 9,10 y 11 no existen y por lo tanto no hay propiedad sobre ellos, pues se predica que en Propiedad horizontal la propiedad de áreas privadas se demuestra con las matriculas inmobiliarias y las áreas de uso exclusivo con la asignación y descripción en la escritura de propiedad horizontal y en la escritura del bien privado al cual fueron asignadas, las demás pertenecen en común y proindiviso a todos los copropietarios..

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Ley 675 de 2001 y Reglamento de propiedad Horizontal Escritura Pública N°1867del 11/09/1995- Capítulo XI Art.46, 48, 49, 50, 51,52,53,54,55y demás normas concordantes.

PRUEBAS:

1. Resolución N°83 de la Superintendencia de Notariado y Registro, que sirve de base para probar la inconformidad de los demandantes con los actos que se quieren llevar ante notaria para aclarar definitivamente la situación Jurídica de los inmuebles entre ellos el de los demandantes .- 10 folios
2. Representación Legal del Administrador Mauricio Martínez- 1 folio.
3. Fallo Juzgado sexto Civil Municipal que da cuenta que el Demandado tiene necesidad de hacer las respectivas aclaraciones ante Notaria.
4. Escritura Pública N°1.867 de 11/09/1995 folios 67,68 y 69 (Concerniente a norma rectora para llevar a cabo la asamblea extraordinaria y quorum deliberatorio)
5. Consulta de Procesos en la rama Judicial que dan cuenta de las demandas con las cuales han pretendido una propiedad de parqueaderos y sustentan la necesidad de gestionar ante Notaria los actos en litigio

Calle 19 n° 41-70 Barrio Villamaria de villavicenico
Email. Juanmanuelblanco2014@hotmial.com
Celular 3204730082- 3203197321

6. Oficio de la Superintendencia de Notariado y Registro de fecha 28/01/2013 para desvirtuar la afirmación del Togado en la exposición de los hechos que los demandantes en el sentido de ser dueños del Parqueadero N°8 del Conjunto demandado
7. Poder para Actuar.

Atentamente:

JUAN MANUEL BLANCO YUCUNA
C.C N° 17.342.268 DE V/CIO
T.P 169.323 C. S D E LA J

Código General del Proceso Artículo 82. Requisitos de la demanda:
Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos:

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las demandas que se presenten en mensaje de datos no requerirán de la firma digital definida por la Ley 527 de 1999. En estos casos, bastará que el suscriptor se identifique con su nombre y documento de identificación en el mensaje de datos.

Calle 19 n° 41-70 Barrio Villamaria de villavicenico
Email. Juanmanuelblanco2014@hotmial.com
Celular 3204730082- 3203197321

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL
VILLAVICENCIO-META

DECLARATIVO REIVINDICATORIO Nº 500014003006-2017-01028-00
PROMOVIDO POR ROSALBA REYES CAMACHO contra CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DEL LIMONAR

Villavicencio-Meta, junio dos (02) de dos mil veintiuno (2021)

H. Inicio: 9:13 A.M.
H. Finalización: 12:16 P.M.

INTERVINIENTES

JUEZ
SANDRA LILIANA CORREA CARREÑO

DEMANDANTE
ROSALBA REYES CAMACHO
C.C. 30.048.481

APODERADO DEMANDANTE
DR. MOISES BARON FRANCO
C.C. 17.316.864
T.P. 178.767 DEL C.S.J

DEMANDADO
CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DEL LIMONAR

APODERADO DEMANDADO
DR. JUAN MANUEL BLANCO YUCUNA
C.C. 17.342.268
T.P. 169.232 DEL C.S.J

Se da inicio a la audiencia que trata el **artículo 373** del **Código General del Proceso**, dejándose constancia de la asistencia de los intervinientes.

Se recepcionan las declaraciones de las testigos, las señoras ELIZABETH MORALES CABEZAS, identificada con número de cédula 40.387.063 e INÉS BLANCO YUCUNA, identificada con número de cédula 21.232.088, esta última a quien le DECRETARON testimonio de oficio dentro de la demanda de reconvención, ya que en la actualidad no es la presidente del Consejo Administrativo del Conjunto PARQUES DEL LIMONAR.

Las partes presentaron oralmente sus respectivos alegatos de conclusión.

De acuerdo con lo anterior y atendiendo los lineamientos del artículo 373 ibídem, se procedió a proferir la respectiva decisión así:

EN MÉRITO DE LO EXPUESTO, EL JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO-META, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY, RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR probada la excepción de cosa jugada propuesta por el apoderado judicial del **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DEL LIMONAR** por las razones expuestas en la parte considerativa de la sentencia que se está proponiendo.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se **NIEGAN** todas y cada una de las pretensiones de la demanda reivindicatoria instaurada por la señora **ROSALVA REYES CAMACHO** contra el **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DEL LIMONAR**.

TERCERO: De conformidad con lo indicado brevemente en la parte considerativa en esta sentencia, **SE NIEGAN** las pretensiones de la demanda de reconvención instaurada por el **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DEL LIMONAR.**

CUARTO: NO SE CONDENA EN COSTAS para ninguna de las partes dentro del presente asunto.

La presente decisión queda notificada en estrados.

Se le concedió el uso de la palabra a las partes, quienes manifestaron estar conformes.

Se dio por terminada la audiencia siendo las **12:16 P.M.**

SANDRA LILIANA CORREA CARREÑO
JUEZ

en los siguientes Capitulos; pero en caso de duda ha de entenderse que el administrador tiene todas las facultades representativas y ejecutivas suficientes, en tanto que no le hayan sido expresamente negadas en este reglamento, en disposiciones de la Asamblea de Copropietarios o en lo de su cargo o por el Consejo de Administración. La Asamblea de Copropietarios, en todo caso, es el órgano de mayor jerarquía dentro de la copropiedad. El Consejo de Administración Tendrá facultades de reglamentar las normas de este reglamento que así lo requieran. **CAPITULO XI: DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS. ARTICULO CUARENTA Y SEIS:** CONFORMACION: La Asamblea de Copropietarios está formada por todos los propietarios de bienes de dominio privado que en la fecha de la respectiva reunión tenga sus títulos de propiedad y se hallen inscritos en el libro de registro de copropietarios. Los propietarios podrán actuar en la Asamblea directamente o por representantes o mandatarios, mediante delegación hecha por comunicación escrita dirigida al Administrador. PARAGRAFO: 1) Cada propietario no podrá designar más de un representante para que concurra a la Asamblea, cualquiera que sea el número de bienes inmuebles que posea. PARAGRAFO 2: Cuadro varias personas sean o lleguen a ser codueñas de una unidad privada o su dominio estuviere desmembrado en cualquier forma los interesados deberán designar una sola persona que lo represente en el ejercicio de sus derechos de copropietario. En caso de que no hubiere acuerdo, se nombrará conforme en lo dispuesto en la ley 95 de 1980. PARAGRAFO 3: Los miembros de los organismos de Administración y dirección de la copropiedad, los Administradores, revisores y empleados de la propiedad horizontal, no podrán presentar en las reuniones de la Asamblea, derechos distintos a los suyos propios mientras estén en ejercicio de sus cargos. **ARTICULO CUARENTA Y SIETE:**

ALFONSO MONTOYA MARIN
NOTARIO TERCERO V/C

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

REUNIONES ORDINARIAS: La Asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente una vez al año, durante los tres (3) primeros meses del año, en la fecha y lugar que señale el Administrador o en su defecto el Consejo de Administración, haciendo su citación por carta circular enviada a cada propietario o por un cartel fijado en un lugar visible a la entrada del Conjunto. Esta citación deberá hacerse con no menos de quince (15) días de antelación a la fecha señalada para la reunión, si el Administrador o en su defecto el Consejo de Administración no convocare la Asamblea, ella deberá reunirse el primer dia hábil del mes de abril a las 7 P.M. El aviso de convocatoria contendrá necesariamente la indicación de la fecha, hora y lugar de la reunión, orden del día propuesto y también la circunstancia de estar los Balances, Inventarios, presupuesto de gastos, cuentas y demás documentos a disposición de los propietarios, para su examen, en las oficinas de la Administración durante ocho (8) horas hábiles cada día. En su reunión ordinaria anual, la Asamblea se ocupará obligatoriamente, además de los aspectos que deseen tratar, de las funciones indicadas en los literales a,b,d,f,g,h, del artículo Cincuenta y Seis de éste reglamento. ARTICULO CUARENTA Y OCHO: REUNIONES EXTRAORDINARIAS: La Asamblea de copropietarios se reunirá extraordinariamente en cualquier tiempo cuando sea convocada por el Administrador o el Consejo de Administración o por un número plural de copropietarios que representen por lo menos el 10% de los coeficientes de copropiedad. El procedimiento para la citación será el mismo indicado en el artículo anterior expresando además el motivo de la reunión y los asuntos a tratar. En estas reuniones no se podrán tratar asuntos distinto a los indicados en el aviso de convocatoria, salvo con decisión del 70% de los derechos representados en la reunión y una vez agotado el orden del día propuesto. Sin necesidad de convocatoria previa, puede la Asamblea renunciar extraordinariamente, en cualquier momento,

PORTERIA

REPUBLICA DE COLOMBIA
COLEGIO DE NOTARIOS DE COLOMBIA

REPUBLICA DE COLOMBIA
ALFONSO MONTOYA MARIN
NOTARIO TERCERO
BOGOTA

en que estuviere presente la totalidad de los copropietarios, personalmente y/o los mandatarios facultados mediante poder para representarlos. **ARTICULO CUARENTA Y NUEVE: QUORUM DELIBERATORIO**: Para que la Asamblea pueda entrar a deliberar y a decidir validamente será necesario la concurrencia de propietarios personalmente o representados que agrupen por lo menos el 51% de los derechos en que se hallan dividido el inmueble de acuerdo a los coeficientes de copropiedad previstos en el artículo Vigésimo Tercero. PARAGRAFO 1: No es dispensable para la validez de la Asamblea que a ella asistan el Administrador y/o el Consejo de Administración. En todo caso los miembros del Consejo de Administración no pueden representar derechos diferentes a los suyos, o de aquellos cuya representación ejercen por ley. PARAGRAFO 2: Si verificada la primera reunión de la Asamblea no se obtuviera el quórum indicado, los asistentes a dicha reunión o el Administrador, convocará a una segunda, para las cuarenta y ocho (48) horas siguientes en la misma forma fijada en este reglamento. La nueva reunión sesionará y decidirá validamente con un número plural de propietarios por mayoría de votos, siempre y cuando esté representado un mínimo de 10% de los coeficientes de copropiedad. **ARTICULO CINCUENTA:** VOTO: Cada propietario tendrá derecho a un voto por cada unidad privada que posean. No será valido el voto fraccionado. Cada propietario de unidad privada votara en proporción a su coeficiente de copropiedad. El representante de varios propietarios pueden votar por separado. **ARTICULO CINCUENTA Y UNO: QUORUM DECISORIO**: Cuando en la ley 182 de 1948 y las demás disposiciones posteriores que la modifican o en el presente reglamento no se indicaré otra cosa, las concesiones de la Asamblea se tomarán por mayoría absoluta de votos presentes en la reunión. **ARTICULO CINCUENTA Y DOS: QUORUM DECISORIO ESPECIAL**: Toda decisión o acuerdo que extrañe

ALFONSO MONTOYA MARIN
NOTARIO TERCERO V/CIO

INICIO Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia

Consulta De Procesos

AYUDA

Consulta de Procesos

Seleccione donde esta localizado el proceso

Ciudad: VILLAVICENCIO

Entidad/Especialidad: JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE VILLAVICENCIO

Aquí encontrará la manera más fácil de consultar su proceso.

Seleccione la opción de consulta que desee:

Consulta por Nombre o Razón social

Sujeto Procesal

* Tipo Sujeto: Demandado

* Tipo Persona: Juridica

* Nombre(s) Apellidos o Razón Social: CONJ. RESIDENCIAL PARQUES DEL LIMONAR

Consultar | Nueva Consulta

Resultados Encontrados: 11 Obtener archivo csv

Ya Consultados	Número Proceso	Fecha Radicación	Clase	Ponente	Demandante(s)	Demandado(s)
	50001400300120100060500	06/09/2010	Verbal	Juez Juzgado Primero Civil Municipal	- MIRYAM STELLA CAMPOS DURAN - CARLOS GUILLERMO NIETO HERRERA	- CONJ. RESIDENCIAL PARQUES DEL LIMONAR
	50001400300220100059300	31/08/2010	Verbal Sumario	Juzgado Tercero Civil Mínima Cuantía Descong.	- MARTHA ELVIRA PARAMO BENITEZ	- CONJ. RESIDENCIAL PARQUES DEL LIMONAR
	50001400300220170032900	08/04/2017	Ordinario	Juez Juzgado Segundo Civil Municipal	- ROSALBA REYES CAMACHO	- CONJ. RESIDENCIAL PARQUES DEL LIMONAR
	50001400300320100058000	30/08/2010	Verbal Sumario	Juez Juzgado Tercero Civil Municipal	- ROSALBA REYES CAMACHO	- CONJ. RESIDENCIAL PARQUES DEL LIMONAR
	50001400300420110003100	13/01/2011	Verbal	Juez Juzgado Cuarto Civil Municipal	- MARTHA ELVIRA PARAMO BENITEZ	- CONJ. RESIDENCIAL PARQUES DEL LIMONAR
	50001400300520100065000	31/08/2010	Verbal	Juez Juzgado Quinto Civil Municipal	- JOSE ANASTACIO PASIVE ALMANZA	- CONJ. RESIDENCIAL PARQUES DEL LIMONAR
	50001400300520110001000	12/01/2011	Verbal	Juez Juzgado Quinto Civil Municipal	- JOSE ANASTACIO PASIVE ALMANZA	- CONJ. RESIDENCIAL PARQUES DEL LIMONAR
	50001400300620110023200	06/04/2011	Verbal Sumario	Juez Juzgado Sexto Civil Municipal	- ROSALBA REYES CAMACHO	- CONJ. RESIDENCIAL PARQUES DEL LIMONAR
	50001400300620170102800	02/11/2017	Ordinario	Juez Juzgado Sexto Civil Municipal	- ROSALBA REYES CAMACHO	- CONJ. RESIDENCIAL PARQUES DEL LIMONAR
	50001400300720110005100	19/01/2011	Abreviado	Juez Juzgado Septimo Civil Municipal	- MIRYAM STELLA CAMPOS DURAN - CARLOS GUILLERMO NIETO HERRERA	- CONJ. RESIDENCIAL PARQUES DEL LIMONAR
	50001400300820100095500	12/01/2011	Abreviado	Juez Juzgado Octavo Civil Municipal	- ROSALBA REYES CAMACHO	- CONJ. RESIDENCIAL PARQUES DEL LIMONAR

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

Ministerio de Justicia y del Derecho

PROSPERIDAD PARA TODOS

ORIPVILL–DESP-2013-135/2302013EE00624

Villavicencio, 28 de enero de 2013

Fecha 28/01/2013 02:57:33 p.m.
Folios 1 Anexos 5
2302013EE00624
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
Origen BLANCA SIERRA [USUARIO]
Destino JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE
Asunto OFICIO NO. 3279 DEL 6 DE DIC. DE 2012

Señora
MARTHA JOHANNA VALENCIA GUTIERREZ
Secretaria
Juzgado Cuarto Civil del Circuito
Cra. 29 No.33B-79 Ofic. 409, Torre A
Villavicencio

28 ENE 20
00774

REFERENCIA: PROCESO: ACTAS DE ASAMBLEA No. UNICO DE RADICACION 50001-3103-004-2012-00241-00 Demandante MYRIAM STELLA CAMPOS DURAN Y OTROS contra CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DEL LIMONAR.

Por medio del presente, le manifiesto que al revisar nuestro archivo registral se establece que la señora MYRIAM STELLA CAMPOS DURAN y CARLOS GUILLERMO NIETO HERRERA, figuran como propietarios de la casa No. 8 Conjunto Residencial Parques del Limonar con matrícula inmobiliaria 230-83494 y con la matrícula inmobiliaria 230-83512 los citados figuran como propietarios del Local 1 del mismo Conjunto Residencial Parques del Limonar.

Me permito aclarar que de acuerdo a la escritura pública 1867 del 11 de septiembre de 1995 donde se constituye la propiedad horizontal de 25 casas y 4 locales comerciales del Conjunto Residencial Parques del Limonar.

Propiedad horizontal que nunca se constituye sobre parqueaderos, tal como se puede observar en el folio de matrícula anexo 230-83486 que es la matrícula matriz del citado conjunto.

De acuerdo a lo anterior, los tantas veces citados demandantes son titulares del derecho de dominio del bien inmueble determinado como casa de habitación No. 8, más no de parqueadero alguno.

Cordialmente,

NARDA JULIANA TORRES HERNANDEZ
Registradora Principal ORIP Villavicencio

Elaboro: Edith S.

ISO 9001

JUAN MANUEL BLANCO YUCUNA
ABOGADO

Señor
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

REF: PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE

FREDY MAURICIO MARTINEZ WILCHES. , mayor de edad y domiciliado en la ciudad de Villavicencio (Meta) e identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma y actuando en nombre propio , atentamente manifestó al señor: JUEZ PRIMERO CIVIL DL CIRCUITO de Villavicencio (Meta), que por medio del presente Escrito confiero **PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE al Dr. JUAN MANUEL BLANCO YUCUNA,** mayor de edad y residente en esta ciudad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 17.342.268 de Villavicencio., Abogado en ejercicio, y portador de la Tarjeta Profesional No. 169.232 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación, Conteste la demanda de Impugnación de Actas N° 5000113 153 001 2021 319 00 (Acta de asamblea Extraordinaria de Copropietarios del 11/09/2021)

Mi apoderado queda revestido de las facultades que la ley le otorga para el desarrollo de la gestión encomendada que trata el artículo 77 Código General del Proceso en especial las de Conciliar, Recibir, Transigir, Desistir, Sustituir y Reasumir, Renunciar, Presentar alegatos, Recursos, Incidentes, Nulidades, Presentar inventarios y avalúos, trabajo de partición, e interponer toda clase de recursos a que haya lugar y en general, todas las demás facultades para mi defensa y el buen desempeño de este mandato.

Tenga entonces, señor JUEZ, al Doctor: JUAN MANUEL BLANCO YUCUNA, como mí apoderado para todos los efectos pertinentes.

Atentamente

MAURICIO MARTINEZ WILCHES
CC. N°79372102 DE BOGOTA

ACEPTO

JUAN MANUEL BLANCO YUCUNA
CC Nº 17342268 DE V/CIO
T.P Nº 169232 DEL C. S DEL J

CALLE 19 N° 41-70 Barrio VILLAMARIA 3204730082-3203197321
Email. Juanmanuelblanco2014@hotmail.com

NOTARÍA CUARTA DEL CÍRCULO DE VILLAVICENCIO
PRESENTACIÓN PERSONAL Y RECONOCIMIENTO
Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012
NOTARÍA CUARTA DEL CÍRCULO DE VILLAVICENCIO
CERTIFICA
MARTINEZ WILCHES FREDY MAURICIO
En constancia firma
www.notariasenlinea.com
NOTARIA DEL CIRCULO DE VILLAVICENCIO

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA CUARTA DEL CIRCULO DE VILLAVICENCIO

DIAN
POR UNA COLOMBIA MÁS HONESTA

Formulario del Registro Único Tributario

001

2. Concepto 0 2 Actualización

4. Número de formulario 14505888873

(415)7707212489984(8020) 000001450588887 3

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)	6. DV	12. Dirección seccional	14. Buzón electrónico
8 2 2 0 0 0 7 5 0	8	Impuestos y Aduanas de Villavicencio 2 2	

IDENTIFICACIÓN

24. Tipo de contribuyente	25. Tipo de documento	26. Número de Identificación	27. Fecha expedición
Persona jurídica 1			

Lugar de expedición	28. País	29. Departamento	30. Ciudad/Municipio

31. Primer apellido	32. Segundo apellido	33. Primer nombre	34. Otros nombres

35. Razón social
CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DEL LIMONAR

36. Nombre comercial	37. Sigla

UBICACIÓN

38. País	39. Departamento	40. Ciudad/Municipio
COLOMBIA 1 6 9	Meta 5 0	Villavicencio 0 0 1

41. Dirección principal
CR 19 19 B 97 117 137 URB CANTARRANA

42. Correo electrónico parquesdellimonar@gmail.com

43. Código postal	44. Teléfono 1	45. Teléfono 2
	3 1 0 8 5 5 6 2 4 1	

CLASIFICACIÓN

Actividad económica

Actividad principal		Actividad secundaria		Otras actividades			Ocupación	
46. Código	47. Fecha inicio actividad	48. Código	49. Fecha inicio actividad	50. Código	1	2	51. Código	52. Número establecimientos
9 4 9 9	1 9 9 6 0 6 2 5							

Responsabilidades, Calidades y Atributos

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
53. Código	7	1 4																								

07- Retención en la fuente a título de rent

14- Informante de exogena

Obligados aduaneros

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
54. Código										
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

Exportadores

55. Forma	56. Tipo	Servicio	1	2	3
		57. Modo			
		58. CPC			

IMPORTANTE: Sin perjuicio de las actualizaciones a que haya lugar, la inscripción en el Registro Único Tributario -RUT-, tendrá vigencia indefinida y en consecuencia no se exigirá su renovación

Para uso exclusivo de la DIAN

59. Anexos SI [X] NO [ ] 60. No. de Folios: 2 61. Fecha 2019 - 04 - 11

La información suministrada a través del formulario oficial de inscripción, actualización, suspensión y cancelación del Registro Único Tributario (RUT), deberá ser exacta y veraz; en caso de constatar inexactitud en alguno de los datos suministrados se adelantarán los procedimientos administrativos sancionatorios o de suspensión, según el caso.
Parágrafo del artículo 1.6.1.2.20 del Decreto 1625 de 2016
Firma del solicitante:

Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice.
Firma autorizada:

984. Nombre LOPEZ GIL MARTHA LUCIA
985. Cargo Analista IV

COPIA CERTIFICADO DOCUMENTO SIN COSTO

DIAN
POR UNA COLOMBIA MÁS HONESTA

Formulario del Registro Único Tributario

001

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario: 14505888873

(415)7707212489984(8020) **000001450588887 3**

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)	6. DV	12. Dirección seccional		14. Buzón electrónico
8 2 2 0 0 0 7 5 0	8	Impuestos y Aduanas de Villavicencio	2 2	

Características y formas de las organizaciones

62. Naturaleza	2	63. Formas asociativas		64. Entidades o institutos de derecho público de orden nacional, departamental, municipal y descentralizados	
65. Fondos		66. Cooperativas		67. Sociedades y organismos extranjeros	
68. Sin personería jurídica		69. Otras organizaciones no clasificadas	2 1	70. Beneficio	2

Constitución, Registro y Última Reforma

Documento	1. Constitución	2. Reforma
71. Clase	9 9	
72. Número	0 7 8	
73. Fecha	1 9 9 6 0 6 2 5	
74. Número de notaría		
75. Entidad de registro	0 1	
76. Fecha de registro	1 9 9 6 0 6 2 6	
77. No. Matrícula mercantil		
78. Departamento	5 0	
79. Ciudad/Municipio	0 0 1	
Vigencia		
80. Desde	1 9 9 6 0 6 2 5	
81. Hasta	2 1 8 5 0 6 2 5	

Composición del Capital

82. Nacional	1 0 0 %
83. Nacional público	0 . 0 %
84. Nacional privado	1 0 0 . 0 %
85. Extranjero	0 %
86. Extranjero público	%
87. Extranjero privado	%

Entidad de vigilancia y control

88. Entidad de vigilancia y control

Estado y Beneficio

Item	89. Estado actual	90. Fecha cambio de estado	91. Número de Identificación Tributaria (NIT)	92. DV
1		Año Mes Día		-
2		Año Mes Día		-
3		Año Mes Día		-
4		Año Mes Día		-
5		Año Mes Día		-

Vinculación económica

93. Vinculación económica	94. Nombre del grupo económico y/o empresarial	95. Número de Identificación Tributaria (NIT) de la Matriz o Controlante	96. DV.

97. Nombre o razón social de la matriz o controlante

170. Número de identificación tributaria otorgado en el exterior	171. País	172. Número de identificación tributaria sociedad o natural del exterior con EP	

173. Nombre o razón social de la sociedad o natural del exterior con EP

COPIA CERTIFICADO DOCUMENTO SIN COSTO

DIAN
POR UNA COLOMBIA MÁS HONESTA

Formulario del Registro Único Tributario
Representación

001

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario: 14505888873

(415)7707212489984(8020) **000001450588887 3**

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)	6. DV	12. Dirección seccional	14. Buzón electrónico
8 2 2 0 0 0 7 5 0	8	Impuestos y Aduanas de Villavicencio	2 2

Representación

1

98. Representación	99. Fecha inicio ejercicio representación
REPRS LEGAL PRIN 1 8	2 0 1 9 0 3 2 7

100. Tipo de documento	101. Número de identificación	102. DV	103. Número de tarjeta profesional
Cédula de Ciudadaní 1 3	7 9 3 7 2 1 0 2		

104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres
MARTINEZ	WILCHES	FREDY	MAURICIO

108. Número de Identificación Tributaria (NIT)	109. DV	110. Razón social representante legal

2

98. Representación	99. Fecha inicio ejercicio representación

100. Tipo de documento	101. Número de identificación	102. DV	103. Número de tarjeta profesional

104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres

108. Número de Identificación Tributaria (NIT)	109. DV	110. Razón social representante legal

3

98. Representación	99. Fecha inicio ejercicio representación

100. Tipo de documento	101. Número de identificación	102. DV	103. Número de tarjeta profesional

104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres

108. Número de Identificación Tributaria (NIT)	109. DV	110. Razón social representante legal

4

98. Representación	99. Fecha inicio ejercicio representación

100. Tipo de documento	101. Número de identificación	102. DV	103. Número de tarjeta profesional

104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres

108. Número de Identificación Tributaria (NIT)	109. DV	110. Razón social representante legal

5

98. Representación	99. Fecha inicio ejercicio representación

100. Tipo de documento	101. Número de identificación	102. DV	103. Número de tarjeta profesional

104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres

108. Número de Identificación Tributaria (NIT)	109. DV	110. Razón social representante legal

COPIA CERTIFICADO DOCUMENTO SIN COSTO

Radicado 2302019EE03238
16 de Junio 2019

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública 60 Años

El futuro es de todos — Gobierno de Colombia

Resolución N° 83
(04 de junio de 2019)
AA-230-2018-024
Por la cual se decide un recurso y se concede otro dentro de la actuación administrativa.

EL REGISTRADOR PRINCIPAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO, META

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que confiere el Decreto 2723 de 2014, ley 1437 de 2011, ley 1579 de 2012, y

ANTECEDENTES

Mediante auto de fecha 15.11.2018, se dispuso iniciar actuación administrativa número AA-230-2018-024 tendiente a establecer la real situación jurídica del inmueble identificado registralmente con el Folio de Matrícula Inmobiliaria **230-83494**.

Sobre el folio anteriormente descrito se constituyó reglamento de propiedad horizontal, mediante escritura número 1867 del 11 de octubre de 1995 de la Notaria Tercera de Villavicencio, acto que dio nacimiento a esta unidad predial, identificada como casa número 8 conjunto residencial "Parques de Limonar".

Por medio de la escritura número 3162 del 19/11/1995 de la Notaria Tercera de Villavicencio, los señores Campos Duran María Stella y Nieto Herrera Carlos Guillermo, mediante acto de compraventa adquieren la casa número 8 del conjunto Parques de Limonar PH.

Con tuno número 2017-230-6-25177 del 21.11.2017, se radico en la oficina instrumentos públicos de Villavicencio, la escritura 4990 del 15 de Noviembre de 2017 de la Notaria Tercera de Villavicencio, en la cual se protocoliza sentencia sin número del 24.01.2013 del juzgado primero civil municipal de Villavicencio, con el fin de que fuere inscrita el acto de "Adición" a la propiedad horizontal constituida en el folio número 230-83494; esta efectivamente fue inscrita en el citado folio.

La señora Shirley Chamucero Ulloa en calidad de administradora del conjunto residencial Parques de Limonar PH. Presenta Oficio sin número y sin fecha, con radicado 2302018ER02395 del 23.08.2018, solicitando la revocatoria directa contra el acto administrativo que dio origen a la anotación número 8, en la cual

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
De Villavicencio - Meta
Dirección: Calle 39 No. 31 – 59 Centro
Teléfono: (8) 6625029 Ext. 3834, 3818, 3816
E-mail: ofiregisvillavicencio@supernotariado.gov.co

Resolución N° 83
(04 de junio de 2019)
AA-230-2018-024
Por la cual se decide un recurso y se concede otro dentro de la actuación administrativa.

se hace una "Adición al régimen de propiedad horizontal constituido mediante escritura 3162 del 19/12/1995 de la Notaria Tercera de Villavicencio, en el sentido de adicionar la alinderación e identificación del bien privado parqueadero numero 8 ubicado dentro del conjunto residencial parques del limonar".

La revocatoria directa se resolvió mediante la Resolución N° 178 de 19.10.2018, notificada en debida forma el 24.10.2018 a la señora Shirley Chamucero Ulloa de acuerdo a lo ordenado en la misma, de igual forma la Resolución ordenó iniciar actuación administrativa tendiente a resolver la real situación jurídica del folio 230-83494.

Una vez mencionado lo anterior y para desarrollar el estudio de los antecedentes que permitan establecer la real situación jurídica del folio número 230-83494, es necesario empezar con lo preceptuado en el artículo 16 de la ley 1579 de 2012 establece: de la **CALIFICACIÓN:** Efectuado el reparto de los documentos se procederá a su análisis jurídico, examen y ***comprobación de que reúne las exigencias de ley para acceder al registro***.

Como se manifestaba anteriormente, mediante escritura 1867 del 11 de octubre de 1995 de la Notaria Tercera de Villavicencio, se constituyó Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Parques de Limonar PH. Sujeto a la ley 182 de 1984.

Con la entrada en vigencia de la ley 675 de 2001 en su artículo 68 Régimen de transición, el legislador al estableció el término de un (1) año, prorrogable por seis (6) meses más a criterio del Gobierno Nacional, para que todos los reglamentos se entiendan incorporados a la nueva Ley; obviamente, siempre que no se hayan inscrito las correspondientes reformas ajustadas a la actual normatividad.

Así las cosas, es necesario hacer el estudio de la pertinencia de la inscripción de la adición de propiedad horizontal que contiene la escritura pública número 4990 del 15.11.2017 de la Notaria Tercera de Villavicencio.

Resolución N° 83
(04 de junio de 2019)
AA-230-2018-024
Por la cual se decide un recurso y se concede otro dentro de la actuación administrativa.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Es menester de esta oficina velar por que los documentos que se radiquen para su respectiva inscripción, transcurra en sus etapas con sujeción a la ley, todo conforme a lo establecido en la ley 1579 de 2012.

Para el caso específico, como se citó en la parte antecedente, se debe resaltar el artículo 16 de la ley 1579 de 2012, que establece: de la **CALIFICACIÓN:** Efectuado el reparto de los documentos se procederá a su análisis jurídico, examen y ***comprobación de que reúne las exigencias de ley para acceder al registro.***

Ahora bien para entrar a examinar el documento Inscrito escritura pública número 4990 del 15.11.2017 de la Notaria Tercera de Villavicencio, mediante la cual se protocoliza la sentencia sin número del 24 de enero de 2013 del juzgado primero civil municipal de Villavicencio, cuyo acto contentivo es una adición a la Propiedad horizontal del Conjunto Parques de Limonar PH, *"en el sentido de adicionar la alinderación e identificación del bien privado parqueadero numero 8 ubicado dentro del conjunto residencial parques del limonar".*

Visto lo anterior, se hace indiscutible verificar, si la etapa de calificación del mencionado documento fue realizado de forma efectiva con el control de legalidad respectivo, previo al registro de la misma.

Así las cosas, es imperioso manifestar que el ordenamiento jurídico colombiano regula varias clases de propiedad como los son: la propiedad plural, la propiedad horizontal, la propiedad individual o exclusiva, la propiedad intelectual, entre otras.

Para el tema específico, el Órgano Legislativo Colombiano expidió la ley 675 de 2001, que en su artículo 1, establece: *La presente 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.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
De Villavicencio - Meta
Dirección: Calle 39 No. 31 – 59 Centro
Teléfono: (8) 6625029 Ext. 3834, 3818, 3816
E-mail: ofiregisvillavicencio@supernotariado.gov.co

Resolución N° 83
(04 de junio de 2019)
AA-230-2018-024
Por la cual se decide un recurso y se concede otro dentro de la actuación administrativa.

La aludida norma, fija parámetros, requisitos y procedimientos para constituir, reformar y extinguir la propiedad horizontal, creando órganos, y roles para cada copropietario, con el fin de llevar una convivencia pacífica dada la naturaleza de la propiedad adquirida en inmuebles que estén sometidos a este régimen.

En este orden de ideas, se verifica que la matrícula 230-83494 corresponde a la casa número 8 del conjunto residencial Parques de Limonar PH, se sometió al Régimen de Propiedad horizontal, y por lo tanto a la reglamentación especial que para este caso fue expedida con la citada ley 675 de 2001.

Cotejando la información del archivo de esta oficina incorporada en el turno 2017-230-6-25177 que contiene la escritura número 4990 del 15.11.2017 de la Notaria Tercera de Villavicencio, se puede evidenciar que dicho documento no cumple los requisitos legales establecidos en la ley 675 de 2001 para llevar a cabo una adición o reforma a la propiedad horizontal ya establecida, sino que por el contrario dicha escritura protocoliza lo ordenado en una sentencia judicial, transcribiendo lo dispuesto por la misma, sin incluir los requisitos legales que establece los artículos, 6, 25 y 37 numeral 6 de la ley 675 de 2001 e inclusive pasando por encima del mismo reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Bosques de limonar PH. Constituido mediante escritura 3162 del 19/12/1995 de la Notaria Tercera de Villavicencio.

Teniendo en cuenta que lo que se pretende con la inscripción de la escritura 4990 del 15.11.2017 de la Notaria Tercera de Villavicencio es la adición de una unidad predial nueva al conjunto Bosques de Limonar PH, conforme a la ley 675 de 2001 se deberían modificar los coeficientes de copropiedad, acto que sin duda debería estar autorizado por la asamblea general, cuya acta resultante sería requisito indispensable también para su perfeccionamiento, y que notoriamente no se incluye dentro de la escritura arriba mencionada.

Así las cosas, evidenciando que la escritura no cumple con los requisitos que establece la normatividad especial, que para propiedad horizontal se trata, dicho acto no debió ser inscrito, procediendo de esta forma su cancelación.
Verificado lo anterior, se demuestra que el acto inscrito en la anotación número 8 del folio número 230-83494 no procedía, puesto que es obligación del

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
De Villavicencio - Meta
Dirección: Calle 39 No. 31 – 59 Centro
Teléfono: (8) 6625029 Ext. 3834, 3818, 3816
E-mail: ofiregisvillavicencio@supernotariado.gov.co

Resolución N° 83
(04 de junio de 2019)
AA-230-2018-024
Por la cual se decide un recurso y se concede otro dentro de la actuación administrativa.

calificador, realizar un control de legalidad sobre los actos susceptibles de registro, y que para este caso evidenciando la clase de propiedad a que se sometió el inmueble casa número 8 del conjunto cerrado bosques de limonar PH. Identificado con el número de matrícula aquí mencionado, debió estarse a lo sometido en lo ordenado por la ley 675 de 2001, y por consiguiente no registrar el documento, y generar nota devolutiva debidamente motivada por el incumplimiento que se evidencia justificado en la parte considerativa de esta resolución.

Así las cosas, es función de la oficina de instrumentos públicos de Villavicencio velar por la seguridad jurídica los folios adjuntos a nuestro circulo registral, y en acuerdo a la ley 1579 de 2012 articulo 60. Párrafo 2 "*cuando una inscripción se efectué con violación de una norma que la prohíbe o es manifiestamente ilegal, en virtud que el error cometido en el registro no crea derecho, para proceder a su corrección previa actuación administrativa, no es necesario solicitar autorización expresa y escrita de quien bajo esta circunstancia accedió al registro*"

Continua la misma ley en su artículo 20 parágrafo 1° "La inscripción no convalida los actos o negocios jurídicos inscritos que sean nulos conforme a la ley"

En este sentido, constatado el error de registro de las escritura 4990 del 15.11.2017 de la Notaria Tercera de Villavicencio, este despacho procede a decidir conforme a las siguientes:

PRUEBAS

Tener como tales, las siguientes:

1. Copia de la escritura 1.867 del 11 de Septiembre de 1995 de la Notaria Tercera de Villavicencio
2. Copia de la escritura 4.990 del 15 de Noviembre de 2017 de la Notaria Tercera de Villavicencio

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
De Villavicencio - Meta
Dirección: Calle 39 No. 31 – 59 Centro
Teléfono: (8) 6625029 Ext. 3834, 3818, 3816
E-mail: ofiregisvillavicencio@supernotariado.gov.co

Resolución N° 83
(04 de junio de 2019)
AA-230-2018-024
Por la cual se decide un recurso y se concede otro dentro de la actuación administrativa.

COMPETENCIA PARA LA CANCELACION DE UN REGISTRO

Las Oficinas de Registro cumplen la función de publicitar los actos que requieran de esta solemnidad, los cuales a partir de ese momento producen efectos frente a terceros, esta función tiene un carácter eminentemente administrativo la cual se encuentra regulada por la Ley 1579 de 2012; por lo tanto, los documentos presentados a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para su inscripción, como el Acto Administrativo mismo de la inscripción, se presumen legales hasta que la autoridad judicial competente se pronuncie al respecto, igualmente las actuaciones de los particulares frente a las entidades públicas se rigen por el postulado de la buena fe del Artículo 83 de la Constitución Política.

Por otro lado, una vez en firme el Acto Administrativo de registro en los términos del Artículo 70 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo o Ley 1437 de 2011, su cancelación debe hacerse según lo ordenado en el Artículo 62 de la Ley 1579 de 2012 que preceptúa: *"[...] El registrador procederá a cancelar un registro o inscripción cuando se le presente la prueba de la cancelación del respectivo título o acto, o la orden judicial en tal sentido [...]"*. [Entre comillas es textual]; si su cancelación no se hace en virtud del Artículo 62 anteriormente citado, es claro que en el caso que nos ocupa, al realizar solicitud al Juez y no obtener respuesta alguna, debemos pronunciarnos de conformidad con lo reglado en el artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, como lo plantearemos más adelante, no obstante resulta conveniente precisar que las inscripciones en los folios de matrículas inmobiliarias no son constitutivas de los derechos reales, ni de su modificación, extinción, limitación, gravamen o medida cautelar. Lo que crea, modifica o extingue, grava, limita o somete a una medida cautelar, son las declaraciones de las partes en un negocio jurídico debidamente celebrado, una orden judicial o administrativa, no el acto administrativo de su registro en el folio de matrícula inmobiliaria. De tal forma que excluir una anotación de un folio no elimina derecho alguno a ninguna de las partes relacionadas con dicha inscripción, por el contrario constituye el ejercicio legítimo de un deber legal, Artículos 49 y 59 de la Ley 1579 de 2012.

Oficina de Registro de instrumentos Públicos
De Villavicencio - Meta
Dirección: Calle 39 No. 31 – 59 Centro
Teléfono: (8) 6625029 Ext. 3834, 3818, 3816
E-mail: ofiregisvillavicencio@supernotariado.gov.co

Resolución N° 83
(04 de junio de 2019)
AA-230-2018-024
Por la cual se decide un recurso y se concede otro dentro de la actuación administrativa.

El trámite que se adelanta en una Oficina de Registro para la toma de decisión en la modificación del régimen jurídico de los derechos reales sobre un inmueble, es un procedimiento registral especial y la inscripción o la negativa a hacerla es un acto de registro, pero el procedimiento y el acto de registro o inscripción no son otra cosa que una especie de género actuación administrativa y acto administrativo respectivamente.

Bajo el anterior entendido se tiene entonces que la anotación ocho (08) vigente en el folio de matrícula inmobiliario número **230-83494,** por contravenir lo ordenado por el Legislador en ley 1579 de 2012 que en su artículo 29, es opuesta a la ley, y por lo tanto deben ser invalidadas del mencionado folio de matrícula inmobiliaria.

Además del precepto jurídico violado con el asiento registral número ocho (08) del publicitado folio inmobiliario 230-83494, tenemos que otro fundamento legal primordial para la invalidación se enmarca en el artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, en especial en su parágrafo segundo, que estipula: *"Cuando una inscripción se efectúe con violación de una norma que la prohíbe o es manifiestamente ilegal, en virtud que el error cometido en el registro no crea derecho, para proceder a su corrección previa actuación administrativa, no es necesario solicitar la autorización expresa y escrita de quien bajo esta circunstancia accedió al registro."* (Entre comillas es textual).

Existen varios eventos sucesivos:

1. Primero de se crea la propiedad horizontal con un Reglamento de Propiedad Horizontal, en desarrollo de una licencia de urbanización, que crea espacios privados y comunes, los privados inicialmente le pertenecen al constructor quien vende las unidades privadas, mediante escritura afectando un folio de matrícula específico segregado del de mayor extensión en donde están los bienes comunes. Los bienes comunes de la copropiedad le pertenecen a los propietarios de las unidades privadas.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
De Villavicencio - Meta
Dirección: Calle 39 No. 31 – 59 Centro
Teléfono: (8) 6625029 Ext. 3834, 3818, 3816
E-mail: ofiregisvillavicencio@supernotariado.gov.co

Resolución N° 83
(04 de junio de 2019)
AA-230-2018-024
Por la cual se decide un recurso y se concede otro dentro de la actuación administrativa.

2. Si existiera un error en el reglamento de propiedad horizontal debe corregirse con una escritura de aclaración o corrección, para generar el bien privado, y el mismo con un nuevo folio de matrícula, cabe anotar que los bienes inmuebles no se pueden trasferir sin que tengan una matrícula inmobiliaria, no se puede sobreentender que entran en la venta, ni mucho menos cuando se trata de un predio sometido a propiedad horizontal, la matrícula del predio es ab substantian actus, sin ella no hay tradición. En este caso precede la decisión de la Asamblea de Copropietarios y la licencia de la curaduría.

3. Si el predio no tiene matrícula en una copropiedad es zona común, no se puede vender ni afectar, se vende la unidad privada y el coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes.

4. Si el predio como tal se determinó en el reglamento de propiedad horizontal y no se le abrió matrícula inmobiliaria, esto va impedir la transferencia de dominio y la venta porque al no existir matrícula, no se puede disponer del bien, pues falta el requisito esencial de la matrícula inmobiliaria, la cual no se presume, en este evento debe proceder la corrección previa en la ORIP y luego la escritura de compraventa porque la Unidad Privada quedaría en cabeza del Constructor, no de una persona diferente, pues era imposible haberla vendido, pues no es de recibo el argumento de que el parqueadero estaba en el plano de la licencia, porque necesitaba precisa y previamente, que se le creara una corrección para otorgarle matricula siendo titular el Constructor, pues si el bien estaba creado, mucho menos, se podía vender, porque no tenía matrícula, luego no podía figurar como vendido junto con la casa, pues no era contiguo ni parte de esa matrícula.

5. La sentencia que fue extra petita, no podía crear espacios privados y determinar la transferencia del mismo en cabeza de una persona determinada, por cuanto no tenía matricula inmobiliaria como bien privado, no era un proceso de pertenencia, era un proceso de nulidad de acta, la sentencia modificó el reglamento de propiedad horizontal e hizo una transferencia, sin título alguno, ni fundamento legal, sin embargo

Resolución N° 83
(04 de junio de 2019)
AA-230-2018-024
Por la cual se decide un recurso y se concede otro dentro de la actuación administrativa.

El trámite que se adelanta en una Oficina de Registro para la toma de decisión en la modificación del régimen jurídico de los derechos reales sobre un inmueble, es un procedimiento registral especial y la inscripción o la negativa a hacerla es un acto de registro, pero el procedimiento y el acto de registro o inscripción no son otra cosa que una especie de género actuación administrativa y acto administrativo respectivamente.

Bajo el anterior entendido se tiene entonces que la anotación ocho (08) vigente en el folio de matrícula inmobiliario número **230-83494,** por contravenir lo ordenado por el Legislador en ley 1579 de 2012 que en su artículo 29, es opuesta a la ley, y por lo tanto deben ser invalidadas del mencionado folio de matrícula inmobiliaria.

Además del precepto jurídico violado con el asiento registral número ocho (08) del publicitado folio inmobiliario 230-83494, tenemos que otro fundamento legal primordial para la invalidación se enmarca en el artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, en especial en su parágrafo segundo, que estipula: "*Cuando una inscripción se efectúe con violación de una norma que la prohíbe o es manifiestamente ilegal, en virtud que el error cometido en el registro no crea derecho, para proceder a su corrección previa actuación administrativa, no es necesario solicitar la autorización expresa y escrita de quien bajo esta circunstancia accedió al registro.*" (Entre comillas es textual).

Existen varios eventos sucesivos:

1. Primero de se crea la propiedad horizontal con un Reglamento de Propiedad Horizontal, en desarrollo de una licencia de urbanización, que crea espacios privados y comunes, los privados inicialmente le pertenecen al constructor quien vende las unidades privadas, mediante escritura afectando un folio de matrícula específico segregado del de mayor extensión en donde están los bienes comunes. Los bienes comunes de la copropiedad le pertenecen a los propietarios de las unidades privadas.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
De Villavicencio - Meta
Dirección: Calle 39 No. 31 – 59 Centro
Teléfono: (8) 6625029 Ext. 3834, 3818, 3816
E-mail: ofiregisvillavicencio@supernotariado.gov.co

Resolución N° 83
(04 de junio de 2019)
AA-230-2018-024
Por la cual se decide un recurso y se concede otro dentro de la actuación administrativa.

ordenó protocolizar la sentencia en una Notaría, la protocolización de la sentencia no le da más fuerza de la que tiene, ni la reviste de legalidad.

6. Lo cierto en que con el acto registrado se trasgredieron todas las normas legales que rigen la propiedad horizontal y se saltaron todas las formalidades de ley.

Con lo anterior se demuestra que las anotación ocho (08) del Folio de Matrícula Inmobiliaria **230-83494**, además de contravenir las normas antes mencionadas, no consultó el Principio de Legalidad previsto en el artículo Tercero (3°) de la Ley 1579 de 2013 siendo publicitada sin el lleno de dichos requisitos legales, al inscribirse un acto de adición a la propiedad horizontal sin tener en cuenta los requisitos establecidos en la ley 675 de 2001, de tal manera que para que el inmueble cumpla con lo ordenado en el Artículo 49 de la Ley 1579 de 2012, será objeto de acciones necesarias, para tal fin de forma que el folio **230-83494**, exhiba en todo momento la real y verdadera situación jurídica del inmueble, lo cual se complementa con lo ordenado por los Artículos 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012 y artículo 25 de la ley 1682 de 2013, modificado por el art.10 de la ley 1882 de 2018.

En virtud de lo anteriormente expuesto este despacho,

RESUELVE:

PRIMERO: Negar la reposición del acto recurrido, conforme a lo expuesto.

SEGUNDO: Conceder el recurso de Apelación, ante la Subdirección Técnica de Registro.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
De Villavicencio - Meta
Dirección: Calle 39 No. 31 – 59 Centro
Teléfono: (8) 6625029 Ext. 3834, 3818, 3816
E-mail: ofiregisvillavicencio@supernotariado.gov.co

Resolución N° 83
(04 de junio de 2019)
AA-230-2018-024
Por la cual se decide un recurso y se concede otro dentro de la actuación administrativa.

TERCERO: Notificar la presente resolución al Doctor BERNANDO EMILIO VELA CIFUENTES como apoderado de MYRIAM ESTELA CAMPOS DURAN y CARLOS GUILLERMO NIETO HERRERA, en la Carrera 33 # 40-50 Of. 202 Edif. Office Center de esta ciudad, a IRMA STELLA MORALES CABEZAS representante legal del conjunto residencial bosques de Limonar PH. o quien haga las veces en la Carrera 19 B # 117-137 Conjunto Residencial Parques del Limonar, también en esta ciudad. En caso de no poder notificarlos se procederá a notificarlos por aviso mediante el Art. 69 del C.P.A.C.A.

NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE.

Dada en Villavicencio, Meta a los cuatro (04) días del mes de junio de 2019.

GEORGE ZABALETA TIQUE
Registrador Principal

Proyecto: Fabian Andres Buitrago Aguas
Abogado Grupo Gestión Jurídica Registral.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
De Villavicencio - Meta
Dirección: Calle 39 No. 31 – 59 Centro
Teléfono: (8) 6625029 Ext. 3834, 3818, 3816
E-mail: ofiregisvillavicencio@supernotariado.gov.co