



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

50001 13 153 001 2021 319 00

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Villavicencio, trece de diciembre de dos mil veintidós

Pasa el despacho a proferir sentencia anticipada de primera instancia, dentro del proceso de impugnación de actas de asamblea promovido por **MYRIAM ESTELA CAMPOS DURAN y CARLOS GUILLERMO NIETO HERRERA** contra **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE LIMONAR**.

1.ANTECEDENTES

Los señores **MYRIAM ESTELA CAMPOS DURAN y CARLOS GUILLERMO NIETO HERRERA** demandaron al **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE LIMONAR**, para que, previos los trámites legales del proceso de impugnación de actas de asambleas, se declare la nulidad del acta de la asamblea extraordinaria celebrada el día 11 de septiembre de 2021 del conjunto residencial parques del limonar, y se declare sin valor y efecto las decisiones allí tomadas.

Como fundamento fáctico de sus pretensiones, **MYRIAM ESTELA CAMPOS DURÁN y CARLOS GUILLERMO NIETO HERRERA** son propietarios de la casa N°8 que incluye garaje por la compra que se le hizo a la sociedad **JIMÉNEZ Y LONDOÑO LIMITADA** mediante escritura pública N°3.162 del 19 de diciembre de 1995 de la **Notaría Tercera de Villavicencio**, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 230- -83494 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos- O.R.I.P. de Villavicencio- Meta.

Según la descripción del inmueble casa N°8 contenida en la escritura pública 3.162 del 19 de diciembre de 1.995 de la **Notaría Tercera de Villavicencio**, el inmueble cuenta con un área privada de 103.127 m2 de los cuales: 87.127 m2 corresponde a área construida y 15.996 m2 como área libre que 13. M2 correspondiente al parqueadero, datos soportados también en la escritura pública N°1867 del 11 de septiembre de 1995 de la **Notaría Tercera de Villavicencio** de Propiedad Horizontal, de la que hacen parte los planos del conjunto "plano del primer piso general", "planta general de segundos pisos" y totales como bien privado, planos aprobados por Planeación Municipal de Villavicencio en los que se aprecia la ubicación del parqueadero identificado con el N°8 y los parqueaderos N°9, N°10 y N°11 cada uno con 13 el área denominada A.L.D. (ÁREAS LIBRES DESCUBIERTAS) que corresponde conforma los planos de propiedad horizontal a los sitios de estacionamiento vehicular y que también hacen parte del ÁREA LIBRE PRIVADA.



50001 13 153 001 2021 319 00

Aseguran que el reglamento de propiedad horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DEL LIMONAR elevado a escritura pública N°1.867 del 11 de septiembre de 1995 de la Notaría Tercera de Villavicencio, debidamente inscrito por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, señala las disposiciones de este reglamento del cual hacen parte integrante el proyecto de división, la memoria descriptiva, los planos de propiedad horizontal y el correspondiente plano urbano arquitectónico debidamente aprobado por la Secretaría de Planeación Municipal, tiene fuerza obligatoria, tanto para los copropietarios como, en lo pertinente, para cualquier titular de derechos reales, para los simples tenedores y ocupantes, inquilinos, usuarios, usufructuarios, trabajadores, visitantes y en general para las personas que a cualquier título o causa, usen o gocen de los bienes de propiedad privada en que se divida el conjunto"

En el artículo 10 del reglamento de propiedad horizontal escritura pública N°1.867 del 11 de septiembre de 1995, se indicaron las dependencias y las áreas de los bienes comunes de la copropiedad **no quedando incluidos los parqueaderos N°8,9,10 y 11.**

Que el artículo 12 del reglamento de propiedad horizontal escritura pública N°1.867 del 11 de septiembre de 1995 se indicaron de manera expresa como tales, la puerta principal de acceso al conjunto y las zonas de circulación de estos se consideran bienes de usos comunes.

Y afirma que el juzgado Primero Civil Municipal de Villavicencio, el 24 de enero de 2013 dentro del proceso de Verbal Sumario con radicado 50001 400 3001 2010 00605 00 adelantado por MYRIAM ESTELA CAMPOS DURÁN y CARLOS GUILLERMO NIETO HERRERA contra el CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DEL LIMONAR, resolvió en los siguientes numerales, así:

- PRIMERO. Declarar no probadas las excepciones de mérito propuestas por la demandada Conjunto Residencial Parques del Limonar, conforme a la parte considerativa de esta providencia
- SEGUNDO. Que el parqueadero N°8, ubicado dentro del Conjunto Residencial Parques del Limonar, tiene la calidad de bien privado y es de propiedad de los señores MYRIAM ESTELA CAMPOS DURÁN y CARLOS GUILLERMO NIETO HERRERA.
- TERCERO. Que la alinderación e identificación de este bien privado es la que aparece en el Reglamento de Propiedad Horizontal elevado a Escritura pública N°1.867 de septiembre 11 de 1995 de la Notaría Tercera de Villavicencio y en la Escritura Pública N°3.162 de diciembre 19 de 1995 también de la Notaría Tercera del Circuito Notarial de Villavicencio.
- CUARTO. ORDENAR elevar a Escritura Pública de adición y la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad y en la Oficina de Catastro del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Lo subrayado en negrilla no es del texto.
- QUINTO. Restablecer el uso, goce y disposición sobre el bien identificado como el Parqueadero N°8 ubicado dentro del Conjunto Residencial Parques del limonar, por ser de propiedad de los señores MYRIAM ESTELA CAMPOS DURÁN y CARLOS GUILLERMO NIETO HERRERA.
- SEXTO. Dejar sin valor y efecto las decisiones adoptadas en las Asambleas Extraordinarias celebradas los días 25 de septiembre y 10 de noviembre de 2009, respecto del Parqueadero N°8.



50001 13 153 001 2021 319 00

Que en cumplimiento con lo dispuesto por el Juzgado Primero Civil Municipal de Villavicencio, la decisión judicial 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.

Por su parte, EL CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DEL LIMONAR instauró demanda, para solicitar se declarará la nulidad de la escritura pública N°4.990 del 15 de noviembre de 2017 de la Notaría Tercera de Villavicencio, de conocimiento del Juzgado Séptimo Civil Municipal de Villavicencio, (radicación 50001 4003 007 2018 00843 00) que en fallo del 11 de marzo de 2020 desestimó las pretensiones de la demanda y condenó en costas al CONJUNTO.

En asamblea extraordinaria del 11 de septiembre de 2021 a sabiendas de no tener los parqueaderos N°8,9,10 y 11 la calidad de bienes comunes se tomó la decisión de autorizar al administrador para que *“realizará la aclaración de zonas comunes parqueadero de visitantes zona de libre circulación de acuerdo al reglamento de propiedad horizontal escritura 1.867 del 11 de septiembre de 1995, capítulo quinto, artículo décimo numera 11, artículo décimo primero, artículo doce, artículo décimo tercero, artículo décimo quinto, artículo treinta y dos, artículo cuarenta.”*

2. LA DEMANDA Y SU ADMISION

La demanda fue presentada el día **11 de noviembre de 2021** (página 59C.1) se admitió el pasado **19 de noviembre de 2021**, la pasiva se notificó el pasado **21 de febrero de 2022**, contestó la demanda.

3. LAS EXCEPCIONES

El artículo 282 del Código General del Proceso establece:

“Resolución sobre excepciones En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción **deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia**, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda.

Cuando no se proponga oportunamente la excepción de prescripción extintiva, se entenderá renunciada.

Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes. En este caso si el superior



50001 13 153 001 2021 319 00

considera infundada aquella excepción resolverá sobre las otras, aunque quien la alegó no haya apelado de la sentencia.

Quando se proponga la excepción de nulidad o la de simulación del acto o contrato del cual se pretende derivar la relación debatida en el proceso, el juez se pronunciará expresamente en la sentencia sobre tales figuras, siempre que en el proceso sean parte quienes lo fueron en dicho acto o contrato; en caso contrario se limitará a declarar si es o no fundada la excepción."

En este caso, es relevante traer a colación el anterior precepto normativo, en razón que la parte pasiva, si bien es cierto, se pronunció sobre los hechos y pretensiones de la demanda, dentro de la oportunidad señalada, no hizo un pronunciamiento expreso respecto de algún medio exceptivo en particular, o por lo menos no lo intituló.

Sin embargo, este aspecto procesal queda zanjado con el artículo anteriormente mencionado, pues allí determina que el juez podrá pronunciarse de oficio en lo relacionado con los hechos que halle probados que constituyan excepción, por lo que el fallador no se verá limitado y tendría la potestad para declararla oficiosamente.

De acuerdo con lo anterior, se debe entender, **que los hechos que constituyen una excepción podrán ser declarados de oficio**, pues la omisión de la parte demandada no excluye la posibilidad oficiosa que tiene el operador judicial de encontrar probada una excepción que conlleva a rechazar las pretensiones de la demanda.

Por lo tanto, los argumentos que alega el demandado, es que no hay nulidad, de la decisión adoptada en la asamblea extraordinaria, celebrada el 11 de septiembre de 2021, pues solo se pueden dar 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 él quorum legal o estatutario o excediendo los límites del contrato social.

Que la nulidad se estructura contra los actos que se adopten sin la mayoría requerida, en este caso, 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.

Dice que en los apartes de la demanda se 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 lo cual quedó plenamente demostrado en la Resolución N°83 del 4 de junio de 2019 de Superintendencia de Notariado y Registro.



50001 13 153 001 2021 319 00

Aduce que los bienes inmuebles no se pueden transferir sin que tengan una matrícula inmobiliaria, tampoco 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, 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.

Que 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**.

Que la parte actora, se pretende, señalar que 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 parqueadero, no fue descrito**, ni identificado ni alinderado.

Por lo tanto, considera que la descripción de este hecho en la demanda corrobora la necesidad apremiante en dar claridad ante notaría al tema tratado en la asamblea; 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.

Dice que los parqueaderos 8,9,10 y 11, no quedaron incluidos en los bienes comunes, 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.

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



50001 13 153 001 2021 319 00

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 es del 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.

3.1. PRUEBAS

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 168 del CGP, se prescinde de la práctica de las pruebas. Pues con las pruebas documentales que obran se tornan suficientes para el esclarecimiento del debate, pues lo sujetos en contienda no solicitaron otros medios de prueba.

Frente al particular, en sentencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, Radicación No. 47001 22 13 000 2020 00006 01, MP Octavio Augusto Tejeiro Duque, se determinó que

- *“Si el iudex observa que las pruebas ofertadas son innecesarias, ilícitas, inútiles, impertinentes o inconducentes, podrá rechazarlas ya sea por auto anterior con el fin de advertir a las partes, o en la sentencia anticipada”*

4. ALEGATOS DE LAS PARTES.

En el presente caso se omitirá correr traslado para alegar pues el carácter anticipado de la sentencia supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse, como la etapa de alegatos, lo que encuentra justificación en la realización de los principios de celeridad y economía procesal, tal y como lo ha determinado la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, entre otros, en la sentencia SC2776 de 2018.

Adviértase en relación con lo expuesto que la citada corporación en sentencia del 27 de abril de 2020¹, señaló que cuando el fallo anticipado se emite de forma escrita -por proferirse antes de la audiencia inicial-

¹ Radicación No. 47001 22 13 000 2020 00006 01 MP Octavio Augusto Tejeiro Duque



50001 13 153 001 2021 319 00

- “no es forzoso garantizar la oportunidad para las alegaciones finales dada la ausencia de práctica probatoria”.

Rituado el procedimiento conforme al sendero trazado por el art. 422 y subsiguientes, se procede en este acto a dictar la sentencia de mérito toda vez que no se advierte vicio capaz de generar nulidad de la actuación. En consecuencia, se procede mediante las siguientes:

5. CONSIDERACIONES

En principio es importante recodar que la finalidad del proceso de impugnación de actas contemplado por el artículo 382 del Código General del Proceso, no es otra que la obtener de la justicia una revisión de la legalidad de los “(...) actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado...”: en otras palabras, que se verifique si las decisiones sociales adoptadas en el acto censurado se ajustaron a las prescripciones legales o estatutarias o, en caso contrario, se declare la nulidad absoluta de los actos o determinaciones tomadas en contravención de la ley o los reglamentos.

Ahora, debe resaltarse que el régimen de propiedad horizontal está regulado por la Ley 675 de 2001, estatuto que en el artículo 49 sienta los denominados presupuestos procesales necesarios para esta específica acción de impugnación, de los que se destacan la 1) legitimación por activa se radica en “*el administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados*”; 2) por pasiva debe convocarse a la entidad que emitió la voluntad social; el objeto de decisión lo constituye esa expresión de la autonomía privada; 3) la causa, la ilegalidad de lo aprobado y, finalmente, 4) la temporaneidad del ejercicio de la acción, la que debe intentarse “(...) *so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad*” (art. 382, C.G.P.).

En el presente asunto, la legitimación en la causa es cuestión atinente a la titularidad del derecho de acción, en este caso, en principio se trataría del propietario de un bien privado, sometido al régimen de propiedad horizontal, el cual está legitimado en la causa como demandante, es decir, la persona que tiene el derecho que reclama, y como demandado, quien es llamado a responder, por ser, según la ley, el titular de la obligación correlativa, de ahí que la falta de esa legitimación sea por activa o por pasiva debe conducir a sentencia de fondo desestimatoria de las pretensiones del demandante con efecto de cosa juzgada material y no formal, desde luego, porque en ella se resuelve la improcedencia de la acción instaurada ante la ausencia de los verdaderos



50001 13 153 001 2021 319 00

sujetos que su configuración requiere, y de acuerdo con las probanzas aportadas, el demandante efectivamente es propiedad de la casa No 8 ubicada en la Conjunto Parques de Limonar.

Con el marco anterior, es necesario dejar claramente establecido, que la acción de impugnación de actas, que persigue la parte demandante gira en torno concretamente a que se decrete la nulidad, de las decisiones adoptadas en la asamblea extraordinaria celebrada el 11 de septiembre de 2021, pues según el hecho decimo primero de la demanda, la decisión no se ajusta a los lineamientos de la Ley 675 de 2011 ni en lo estatuto de propiedad contenido en el reglamento.

Por lo tanto, de acuerdo con lo prescrito en la norma sustantiva, se entrará a revisar las anteriores particularidades, para determinar si efectivamente estamos frente a la nulidad deprecada.

En el presente caso, la convocatoria se llevó a cabo para desarrollar la asamblea extraordinaria, con el fin de tocar un solo tema, y es:

- *“autorizar al administrador y representante legal del conjunto, Señor **Fredy Mauricio Martínez Wilches**, para que realice los trámites pertinentes ante la Notaria, Aclaración de las zonas comunes parqueadores de visitantes, zona de libre circulación, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal, escritura 1867 del 11 de septiembre de 1995, capítulo quinto artículo decimo numeral 11, artículo decimo primero, artículo doce, artículo décimo tercero, artículo décimo quinto, artículo treinta y dos y artículo cuarenta”*

Según la constancia de reunión y su verificación, el quórum de la asamblea fue con el 82.75% (24 asistente. 9 con poder y 15 propietarios), donde aprueban 19 asambleísta de autorizar al representante legal a adelantar las diligencias notariales.

En el reglamento de propiedad horizontal, (página 15 pdf 005) señala en su artículo cuarenta y ocho:

- *“reuniones extraordinarias” La Asambleas de Copropietarios se reuniera en cualquier tiempo cuando sea convocada por el Administrador o por el Consejo de Administración número plural de copropietarios que represente por lo menos el 10% de los coeficientes de copropiedad. El procedimiento para la citación será el mismo indicado en el artículo anterior expresado además el motivo de la reunión y los asuntos a tratar. En estas reuniones no se podrán tratar asuntos distintos a los indicados en el aviso de convocatoria, salvo con la decisión del 70% de los derechos representados en la reunión y una vez agotados el orden del día propuesto. Sin necesidad de convocatoria previa, puede la Asamblea renunciar extraordinariamente, cualquier momento, en que estuviera la totalidad de los copropietarios, personalmente y los mandatarios facultados mediante poder para representarlos. Artículo Cuarenta y nueve, quórum deliberatorio: Para que la Asamblea a pueda entrar a deliberar y a decidir válidamente*



50001 13 153 001 2021 319 00

será necesario la concurrencia de propietarios personalmente o representante que agrupen por lo menos el 51% de los derechos que se hallen divididos el inmueble de acuerdo con los coeficientes de propiedad previstos en el artículo vigésimo tercero.

Lo anterior, en consonancia con lo previsto en el artículo 45 de la Ley 675 de 2001; donde fija la regla general para la toma de decisiones, el cual es la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad representados en la respectiva sesión, sistema denominado mayoría absoluta o simple, el cual fue aplicado en la respectiva reunión.

En este caso, los 19 Asambleístas que votaron en favor del **sí**, corresponde al 66.859% del coeficiente, cumpliéndose así, con el quórum previsto tanto en la norma especial como el Reglamento de propiedad horizontal que lo rige.

Ahora bien, con relación al tema que se discutió en asamblea, básicamente es un asunto que no está prohibido por la ley ni mucho menos en el régimen de propiedad horizontal, en el sentido de efectuar aclaración de las zonas comunes, en particular de parqueaderos de visitantes, zonas de libre circulación, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal, Escritura 1867 del 11 de septiembre de 1995, capítulo quinto artículo decimo numeral 11, artículo decimo primero, artículo doce, artículo décimo tercero, artículo décimo quinto, artículo trigésimo segundo y dos y artículo cuarenta.

Esta convocatoria se llevó a cabo merced a las dudas que se ha generado acerca del parqueadero 8, esta área de terreno que está sometido bajo el régimen de **carácter común o privado**, pero este aspecto no puede ser objeto de estudio en esta sede, primero porque ya existe una decisión judicial, que se encuentra debidamente ejecutoriada, y la cual zanjo ese asunto, dándole un carácter de privado, pese a ello, ha sido imposible su materialización pues por obvias razones ante la falta de estudio de los planos aprobados por la licencia que surge la constitución del régimen de propiedad horizontal y la escritura de compraventa donde el demandante adquiere el inmueble, es donde se ha promovido esta clase de controversias.

Es más, conforme la resolución No 83 (04 de junio de 2019) de la Superintendencia de Notariado y Registro, al entrar y estudiar sobre la escritura pública No 4990 del 15.11.2017 de la Notaria Tercera de Villavicencio, que protocoliza la sentencia sin número del 24 de enero de 2013 del Juzgado Primero Civil Municipal de Villavicencio, en el sentido de adicionar la alinderación e identificación del bien privado parqueadero numero 8 ubicado dentro del conjunto residencial parques limonar, precisó y fue claro dicho ente registral, al disponer la cancelación de esa anotación, por no encontrarse ajustada a derecho, con cual quedo sin efecto el fallo del juzgado primero civil municipal, porque ante ese estado de cosas, podría haber título mas no modo, con lo cual se desvirtúa la pretensa titularidad de dominio.



50001 13 153 001 2021 319 00

Dicho ente preciso que al verificar la matrícula 230- 83494 corresponde a la casa número 8 del conjunto residencial Parques de Limonar P.H., sometido al régimen de propiedad horizontal, ley 675 de 2001, para llevar a cabo una adición o reforma a la propiedad horizontal ya establecida, fue a través de 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 ley 675 de 2001 e inclusive pasando por encima del reglamento de propiedad horizontal del conjuntos de Bosques de Limonar P.H., constituido mediante escritura 3162 del 19/12/1995 de la Notaria Tercera de Villavicencio.**

Señala que al cotejar la información del archivo de la escritura pública, 4990 del 15.11.2017 de la Notaria Tercera de Villavicencio, es la adición de una unidad privada nueva al conjunto Bosques de Limonar P.H, conforme a la ley 675 de 2001, se debería modificar los coeficientes de copropiedad, acto que sin duda debería estar autorizado por la asamblea general, cuya acta resultante seria requisito indispensable también para el perfeccionamiento, y que no está incluida dentro de la escritura mencionada.

Concluye que como la escritura pública no cumple con los requisitos que establece la normatividad especial, que para la propiedad horizontal se trata, dicho acto no debió ser inscrito, **procediendo de esta forma a la cancelación**, y adujo que el acto inscrito en la anotación número 8 del folio numero 230-83494 **no procedía**, puesto que es obligación del calificador, realizar un control de legalidad sobre los actos susceptibles de registro y para que este caso evidenciado la clase de propiedad que se ha sometido el inmueble casa numeral 8 del conjunto cerrado bosques de limonar P.H, debió estarse a lo ordenado en la ley 675 de 2001.

En dicho acto administrativo, también se indicó que el asiento registrado el numeral 8 en el folio de matrícula inmobiliaria No 230-83494, va en contravía con la ley 1579 de 2012.

Pero, además, realiza un estudio de todo el trámite que se debe adelantar para que los aquí demandantes ostenten la calidad propietarios, y obtengan el título y modo, pues allí aduce que: El bien, está sometido a propiedad horizontal, todo lo que conlleva a crear espacios privados y comunes, aduce que si existe un error, en el reglamento de propiedad horizontal debe corregirse una aclaración o corrección, para generar el bien privado y el mismo con folio de matrícula inmobiliaria, el cual es necesario, pues esta es, *ab substantian actus*, sin ella, no hay tradición. Siendo necesaria la decisión de la Asamblea de Copropietarios y la licencia de curaduría. Deja claridad que si el bien no tiene matricula inmobiliaria, es porque es una zona común, la cual no se puede vender ni afectar.



50001 13 153 001 2021 319 00

Asegura que no es de recibo el argumento de que el parqueadero estaba en el plano de la licencia, porque se necesitaba precisa y previamente, que se le creara una corrección para otorgarle matrícula siendo titular el constructor, pues si 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 la matrícula.

También, afirmó que la decisión judicial adoptada por el Juez Primero Civil Municipal, 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 era un proceso de pertenencia era un proceso de nulidad acta, y la sentencia modificó el reglamento de propiedad horizontal e una hizo una transferencia, sin título alguno, ni fundamento alguno.

Es decir, que conforme la decisión adoptada por dicho ente registral nos muestra un panorama del régimen que se debió aplicar en este caso, más aún cuando nuestro ordenamiento jurídico establece la ley 675 de 2001, la cual constituye un régimen de propiedad horizontal aplicable íntegramente tanto a los desarrollos inmobiliarios, contruidos o por construirse, tales como edificios o conjuntos, unidades inmobiliarias cerradas y parcelaciones que se vienen sometidos a propiedad horizontal y de tal determinación huelga colegirse entonces que el manido argumento de la titularidad sobre el parqueadero, no ha quedado demostrado, por carecer del modo de la tradición y por contera la inviabilidad de la nulidad deprecada.

Es de advertir que la ley en cita, definió claramente el objeto de la misma en su artículo 1º, al establecer:

- “la presente ley **regula la forma especial de domino, denominada propiedad horizontal**, en que la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y convivencia pacífica, en los inmuebles sometidos a ella, así como la funcional de la propiedad”

El artículo 3 *ibidem*, precisa algunas definiciones, relevantes para concebir la propiedad horizontal, su constitución, naturaleza, desarrollo y aplicación a dicho régimen, entre ellas, están:

- *Reglamento de Propiedad Horizontal: Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.*



50001 13 153 001 2021 319 00

- *Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.*
- *Coefficientes de copropiedad: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.*
- *Una vez se encuentre legamente constituida la persona jurídica por los propietarios de los bienes de dominio particular, tiene como objeto administrar correcta y eficazmente los bienes de servicios comunes, manejar lo asuntos de interés común de los propietarios privados, cumplir y hacer cumplir el reglamento de propiedad horizontal*

Bajo ese contexto, a este operador judicial le está vedado hacer modificaciones al régimen de propiedad horizontal, a sus coeficientes, mudar las zonas comunes a zonas privadas, pues son temas exclusivos de la copropiedad y sus asambleístas, los cuales se hacen con una votación calificada, y cualquier decisión de ese talante, es suplantar la voluntad de los copropietarios, lo cual está prohibido por la ley; luego entonces la decisión de reunirse y solicitar aclaración de dichas áreas está bajo el amparo de la ley y del reglamento que los gobierna y sin que por tal proceder se puede enrostrar causal alguna de nulidad.

En conclusión, dentro del fundamento fáctico y jurídico que impera esta acción, no hay lugar a declarar causal de nulidad que logre invalidar la decisión de los copropietarios en la asamblea extraordinaria del 11 de septiembre del 2021, por lo tanto, se denegaran a las pretensiones de la demanda.

Por último, atendiendo los lineamientos del artículo 365 del C.G. del P., en armonía con el artículo 5, numeral 1º del Acuerdo No. PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, se condenará a la parte demandante al pago de las costas procesales, a favor del demandado fijándose como agencias en derecho el monto de 4 S.M.L.M.V.

En razón y mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Villavicencio (Meta), administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que no hay lugar a declarar la nulidad de las decisiones de la asamblea extraordinaria de copropietarios celebrada el día 11 de septiembre de 2021.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

50001 13 153 001 2021 319 00

SEGUNDO: En consecuencia, negar las pretensiones de la demanda.

TERCERO: Condenar en costas a la parte demandante en favor del extremo pasivo, en la liquidación inclúyase la suma de **4 S.M.L.M.V.** como agencias en derecho, según lo dispuesto en el canon 365 del Código General del Proceso, en concordancia con el artículo 5, numeral 1º del Acuerdo No. PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016.

NOTIFIQUESE

GABRIEL MAURICIO REY AMAYA
JUEZ

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL
CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

Hoy 14 de diciembre de 2022, se
notifica a las partes el AUTO
anterior por anotación en ESTADO.

PAOLA ALEJANDRA CAGUA
REINA
SECRETARIA