



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO
CALLE 12 No.9-23, TORRE NORTE, PISO 3°, OFICINA 207
EDIFICIO VIRREY - BOGOTÁ

Expediente No. 2013-061

Bogotá, dos (2) de septiembre de dos mil veinte (2020).

Con el fin de continuar con el trámite del presente asunto, y teniendo en cuenta el estado en que se encuentra el Juzgado **DISPONE**:

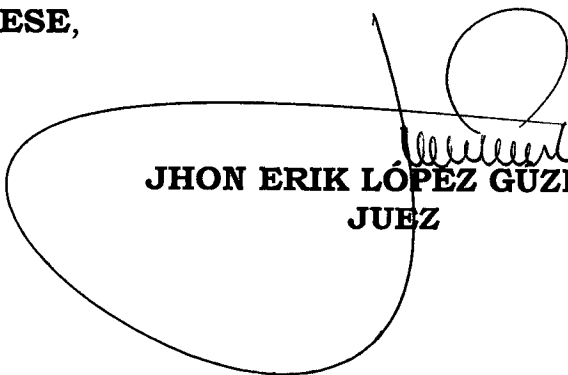
1°.- AVOCAR el conocimiento de la presente acción divisoria.

2°. Téngase en cuenta lo manifestado por el apoderado de los actores respecto al documento militante a folio (199 a 200), por lo cual se debe continuar con el proceso.

3° De la complementación del experticio que milita a folio (204 y 205), se ordena correr traslado por el término de tres (3) días.

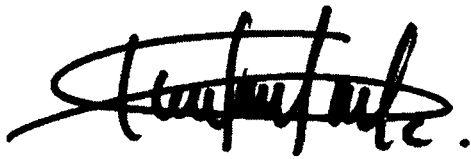
En virtud a lo anterior, el Juzgado se abstiene de resolver lo peticionado por el apoderado de los actores y una vez descorrido el traslado que aquí se ordenó se continuará con el proceso.

NOTIFIQUESE,


JHON ERIK LÓPEZ GUZMÁN
JUEZ

JUZGADO SEGUNDO CIVL DEL CIRCUITO
TRANSITORIO DE BOGOTÁ

El auto anterior se NOTIFICA por ESTADO No. 025 en el día
de hoy ° 3 de Sept. de 2020.



LUZ ADRIANA GUERRERO CABEZAS

Secretaria

184



Rafael Rubio Velandia <rafarubiovelandia@gmail.com>

Envío texto final acuerdo de convivencia

1 mensaje

Rafael Rubio Velandia <rafarubiovelandia@gmail.com>
Para: JUAN K <juancarlosabogado27@hotmail.com>
Cc: henry rincon vargas <henryrinconvargas@yahoo.com>

4 de marzo de 2019, 14:05

Estimado doctor Juan Carlos:

Conforme a nuestra última comunicación del pasado 13 de febrero, previa autorización de nuestros representados, nos permitimos adjuntarle el proyecto final del manual de convivencia. para su consideración y aprobación..

Quedamos atentos a sus comentarios.

Cordial saludo,

Rafael Rubio Velandia
Henry Rincón Vargas



Libre de virus. www.avg.com



ACUERDO DE CONVIVENCIA PROPIEDAD COMÚN Y PROINDIVISO proyecto definitivo marzo 1 de 2019.docx
36K

185

ACUERDO DE CONVIVENCIA PROPIEDAD COMÚN Y PROINDIVISO

Fecha, Marzo 1 de 2019

Los propietarios del inmueble

**LUIS FERNANDO GUTIERREZ VELEZ
NILTON YESID RODRIGUEZ HOLGIN
FRANCELINA CARDENAS PEÑA
ALBERTO MONTERO GUADALUPE**

Quienes firmamos el presente acuerdo, hemos decidido realizar el presente **ACUERDO DE CONVIVENCIA PROPIEDAD COMÚN Y PROINDIVISO** que se regula bajo las siguientes condiciones así:

PRIMERA.- Para los efectos de distribución de la propiedad **FRANCELINA CARDENAS PEÑA** y **ALBERTO MONTERO GUADALUPE** firmaron escritura pública Numero 3296 efectuada en la Notaria Cincuenta y Cuatro (54) del Circulo de Bogotá D.C. donde adquirirían el 33.33% del inmueble ubicado en la Carrera 31 C Número 1 D – 70, identificado con Matricula inmobiliaria 50C-1095252, compra que fue realizada al Señor German Camacho. De igual manera el día Cuatro (04) de Octubre de 2.007 **FRANCELINA CARDENAS PEÑA** y **ALBERTO MONTERO GUADALUPE** firmaron escritura pública de Aclaración y Venta Numero 5417 efectuada en la Notaria Cincuenta y Cuatro (54) del Circulo de Bogotá D.C. Donde se realizó aclaración de la Escritura pública 3296 aclarando que el porcentaje adquirido no fue el 33.33% sino el 22.22 % del inmueble ubicado en la Carrera 31 C Número 1 D – 70, identificado con Matricula inmobiliaria 50C-1095252. **FRANCELINA CARDENAS PEÑA** y **ALBERTO MONTERO GUADALUPE**, también mediante esta misma escritura 5417 del Cuatro (04) de Octubre de 2.007, efectuada en la Notaria Cincuenta y Cuatro (54) del Circulo de Bogotá D.C. realizaron compraventa a la Señora Carmenza Camacho de un porcentaje de copropiedad, el 11.11% respecto del inmueble ubicado en la Carrera 31 C Número 1 D – 70, identificado con Matricula inmobiliaria 50C-1095252. Por lo tanto mediante las dos escrituras públicas números 3296 y 5417 firmadas en la Notaria Cincuenta y Cuatro (54) del Circulo de Bogotá D.C. Por lo anterior **FRANCELINA CARDENAS PEÑA** y **ALBERTO MONTERO GUADALUPE**, se convirtieron en propietarios de un **33.33%** del inmueble ubicado en la Carrera 31 C Número 1 D – 70, identificado con

Matricula inmobiliaria 50C-1095252, conforme se determina en las escrituras y se corrobora en las anotaciones 10 y 12 del Certificado de tradición y libertad.

De igual manera el día Veintisiete (27) de Noviembre de 2.007 mediante escritura pública Número 6470 emitida en la Notaria Cincuenta y Cuatro (54) del Circulo de Bogotá D.C., uno de los demandados, Señor **LUIS FERNANDO GUTIERREZ VELEZ** adquiere el **33.33%** del inmueble ubicado en la Carrera 31 C Número 1 D – 70, identificado con Matricula inmobiliaria 50C-1095252, anotación 15, convirtiéndose en copropietario del inmueble en el porcentaje ya citado.

El día Seis (06) de Febrero de 2.010 mediante escritura pública Número 00308 emitida en la Notaria Séptima (07) del Circulo de Bogotá D.C., el Señor **NILTON YESID RODRIGUEZ HOLGUIN** adquiere el **33.33%** del inmueble ubicado en la Carrera 31 C Número 1 D – 70, identificado con Matricula inmobiliaria 50C-1095252, anotación 16, convirtiéndose también en copropietario del inmueble en el porcentaje ya citado.

SEGUNDO.- Que conforme lo anterior el predio se ha distribuido entre los copropietarios físicamente cada uno con un piso correspondiendo al señor **NILTON YESID RODRIGUEZ HOLGUIN** el primer piso del inmueble, a **FRANCELINA CARDENAS PEÑA** y **ALBERTO MONTERO GUADALUPE** el segundo piso del inmueble y **LUIS FERNANDO GUTIERREZ VELEZ** el tercer piso del inmueble. Situación que genera establecer las siguientes reglas de convivencia así:

ARTICULO PRIMERO. OBJETO: El presente Reglamento consagra los derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados; derechos y obligaciones de los propietarios o sus causahabientes a cualquier título sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y convivencia pacífica en los inmuebles que integran el edificio, sometidos bajo las reglas similares a las de un régimen de propiedad horizontal

ARTICULO SEGUNDO. NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS: Aplicado a las reglas de la propiedad horizontal se establece que cada unidad de ocupación será usufructuada de manera libre pero respetando reglas de convivencia, respeto, colaboración e inversión en el mantenimiento de estructura, tejado, fachada y escaleras.

ARTICULO TERCERO. EFECTOS: Las disposiciones de este Reglamento tendrán fuerza obligatoria, tanto para los propietarios del inmueble o sus causahabientes, como para los tenedores a cualquier título de cualesquiera de los bienes privados en que se divide el inmueble. En toda operación que indique traspaso de dominio o constitución de cualquier otro derecho o mera sesión o título legítimo de use o disfrute sobre un bien privado, se entiende incorporadas las disposiciones de este reglamento.

ARTICULO CUARTO. NORMATIVIDAD: Se declaran incorporadas a este reglamento todas las disposiciones de la Ley 675 del 3 de agosto de 2.001, y las normas que la adicionen, modifiquen o parcialmente la deroguen. Cuando no se encuentre norma expresamente aplicable a un caso determinado dentro de los artículos de este Reglamento se aplicarán los ordenamientos que en las disposiciones legales rijan para materias análogas.

ARTICULO QUINTO. GLOSARIO DE TERMINOS: Para los efectos del presente reglamento se incorporan las siguientes definiciones de conformidad a la ley 675 de 2001:

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

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

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

Conjunto: Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros.

188

Puede conformarse por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.

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

Edificio o conjunto de uso comercial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

Edificio o conjunto de uso mixto: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

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

Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en pro indiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

121

Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto.

Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos. En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca. Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley.

Coeficientes 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.

Módulos de contribución: Índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto.

Propietario inicial: Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal.

Área privada construida: Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

190

Área privada libre: Extensión superficiaria privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

ARTICULO SEXTO. DESTINACIÓN DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR. La destinación de las unidades privadas es para vivienda, deben cumplir las disposiciones de uso vigente de la ciudad de Bogotá D.C. conforme a lo autorizado por la Oficina de planeación Distrital, sus propietarios tienen la obligación de usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el presente reglamento, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio o conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud y tranquilidad pública.

ARTICULO SÉPTIMO. TITULOS DE ADQUISICION Y FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA. El lote de terreno donde se ubica el inmueble objeto de este reglamento, fue adquirido por compra efectuada así: **FRANCELINA CARDENAS PEÑA y ALBERTO MONTERO GUADALUPE** firmaron escritura pública Numero 3296 efectuada en la Notaria Cincuenta y Cuatro (54) del Circulo de Bogotá D.C. donde adquirirían el 33.33% del inmueble ubicado en la Carrera 31 C Número 1 D – 70, identificado con Matricula inmobiliaria 50C-1095252, compra que fue realizada al Señor German Camacho. De igual manera el día Cuatro (04) de Octubre de 2.007 **FRANCELINA CARDENAS PEÑA y ALBERTO MONTERO GUADALUPE** firmaron escritura pública de Aclaración y Venta Numero 5417 efectuada en la Notaria Cincuenta y Cuatro (54) del Circulo de Bogotá D.C. Donde se realizó aclaración de la Escritura pública 3296 aclarando que el porcentaje adquirido no fue el 33.33% sino el 22.22 % del inmueble ubicado en la Carrera 31 C Número 1 D – 70, identificado con Matricula inmobiliaria 50C-1095252. **FRANCELINA CARDENAS PEÑA y ALBERTO MONTERO GUADALUPE**, también mediante esta misma escritura 5417 del Cuatro (04) de Octubre de 2.007, efectuada en la Notaria Cincuenta y Cuatro (54) del Circulo de Bogotá D.C. realizaron compraventa a la Señora Carmenza Camacho de un porcentaje de copropiedad, el 11.11% respecto del inmueble ubicado en la Carrera 31 C Número 1 D – 70, identificado con Matricula inmobiliaria 50C-1095252. Por lo tanto mediante las dos escrituras públicas números 3296 y 5417 firmadas en la Notaria Cincuenta y Cuatro (54) del Circulo de Bogotá D.C. Por lo anterior **FRANCELINA CARDENAS PEÑA y ALBERTO MONTERO**

191

GUADALUPE, se convirtieron en propietarios de un **33.33%** del inmueble ubicado en la Carrera 31 C Número 1 D – 70, identificado con Matricula inmobiliaria 50C-1095252, conforme se determina en las escrituras y se corrobora en las anotaciones 10 y 12 del Certificado de tradición y libertad. De igual manera el día Veintisiete (27) de Noviembre de 2.007 mediante escritura pública Número 6470 emitida en la Notaria Cincuenta y Cuatro (54) del Circulo de Bogotá D.C., uno de los demandados, Señor **LUIS FERNANDO GUTIERREZ VELEZ** adquiere el **33.33%** del inmueble ubicado en la Carrera 31 C Número 1 D – 70, identificado con Matricula inmobiliaria 50C-1095252, anotación 15, convirtiéndose en copropietario del inmueble en el porcentaje ya citado. El día Seis (06) de Febrero de 2.010 mediante escritura pública Número 00308 emitida en la Notaria Séptima (07) del Circulo de Bogotá D.C., el Señor **NILTON YESID RODRIGUEZ HOLGUIN** adquiere el **33.33%** del inmueble ubicado en la Carrera 31 C Número 1 D – 70, identificado con Matricula inmobiliaria 50C-1095252, anotación 16, convirtiéndose también en copropietario del inmueble en el porcentaje ya citado.

ARTICULO OCTAVO. DESCRIPCIÓN DEL TERRENO Y DETERMINACION DEL INMUEBLE. El terreno donde fue construido cuyos linderos tomados de la escritura son los siguientes: Carrera 31 C Número 1 D – 70 de esta Ciudad, Lote de terreno junto con la construcción en él existente con todas su mejoras, usos , costumbres y servicios que le corresponden, cuenta con una cabida superficialia aproximada de ochenta y tres metros cuadrados (83.00 M2) y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL NORTE: En extensión de nueve metros con cuarenta y cinco centímetros (9.45 mts) con parte del lote número siete (7). POR EL SUR: En extensión de nueve metros con cuarenta y cinco centímetros (9.45 mts) con parte del lote número nueve (9). POR EL ORIENTE: En extensión de siete metros (7.00 mts) con el lote número ocho B (8B) interior. POR EL OCCIDENTE: En extensión de siete metros (7.00 mts), con la carrera treinta y un C (31 C). A este inmueble corresponde le folio de matrícula inmobiliaria 50C-1095252 y la cédula catastral número 1 D 31 B 17.

192

ARTICULO NOVENO. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN Y CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD DEL EDIFICIO. Son las siguientes:

1. La edificación requiere de aseo periódico, para lo cual, cada uno de los propietarios se compromete a efectuar este servicio en las áreas comunes inherentes a su unidad habitacional.
2. Cada año para el mes de enero se realizará un mantenimiento general del edificio que implicará si a ello hubiere lugar, la reparación de cubiertas; pintura de puertas y ventanas que hacen parte de la fachada del inmueble, para lo cual, se designará de común acuerdo la persona que realice dicho mantenimiento, el cual, será pagado por partes iguales entre los propietarios de las tres (3) unidades de vivienda.
3. Los propietarios de la unidad habitacional ubicada en el tercer piso del inmueble, autorizarán el ingreso previo correo que se envíe a la dirección _____ y al celular _____ para efectos de que se proceda a la realización de mantenimiento de la cubierta y tanques del agua de suministro de los pisos inferiores.
4. Se establece que cada vez que se presente o se requiera la reparación de daños comunes, los propietarios se obligan a reunirse de forma inmediata y adelantar las acciones y proveer los recursos económicos para que se atienda con prontitud la avería presentada.
5. En el evento que alguno de los propietarios asuma estos o cualquier otro costo debidamente justificado, los demás propietarios deberán reembolsarle el valor que les corresponda en un término no superior a tres (3) días hábiles contados a partir de la fecha en que se haya efectuado el pago reclamado por el propietario acreedor.
6. La tenencia de mascotas por otra parte, implica una serie de deberes para sus propietarios o tenedores de cuyo cumplimiento depende, en parte, las condiciones de seguridad y salubridad en el edificio, por tanto:
 - Solo podrán tenerse como mascotas los animales autorizados para tal fin.

- Los gatos y perros deberán siempre estar dentro del límite de cada unidad residencial o apartamento a puerta cerrada para evitar que ataquen a visitas o miembros de las otras unidades habitacionales.
 - No podrán estar ni en corredores ni en techos de las unidades.
 - Si por incumplimiento de la anterior norma, el perro, gato o cualquier otra mascota ataca a una visita o miembro de una de las otras dos unidades residenciales, su propietario deberá asumir total responsabilidad por los daños y perjuicios que ocasionen a las personas, bienes o demás mascotas. No podrán tenerse como mascotas animales peligrosos.
 - Las camas y jaulas deberán estar dentro de la unidad o apartamento de cada propietario de las mascotas; queda entendido que su propietario se obliga a asear los excrementos y demás desechos de sus mascotas, para no causar molestias y perjuicios a los demás.
7. Las áreas comunes (escaleras y pasillos) no serán destinadas para beneficio de ninguno de los copropietarios. Si se necesita ocupar el espacio de manera provisional, deberá pedir autorización a los demás copropietarios.

ARTICULO DECIMO. IDENTIFICACION DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR. El inmueble consta de tres unidades privadas de vivienda. Los bienes de propiedad privada se distinguen en cuanto a las áreas y linderos de la siguiente forma:

PRIMER PISO: _____

SEGUNDO PISO: Apartamento habitado por FRANCELINA CARDENAS PEÑA y ALBERTO MONTERO GUADALUPE el cual consta de

154

TERCER PISO: _____

ARTICULO ONCE. OBLIGACIONES RESPECTO DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR: Son bienes privados aquellos inmuebles debidamente delimitados, identificados anteriormente, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, de quienes son integrantes de la copropiedad y que se manejan en régimen de propiedad horizontal. Sus propietarios tienen las siguientes obligaciones:

1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el artículo cuarto del presente reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio o conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.
2. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio o conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.
3. Contribuir con el pago oportuno de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias.
4. Comunicar a los demás propietarios, el nombre apellidos y domicilio del nuevo adquirente en caso de traspaso del bien o quiénes son los nuevos arrendatarios.

- 125
5. No enajenar o conceder el uso de la unidad privada para usos y fines distintos a los de buenas costumbres y de ley.
 6. El propietario del último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de los demás propietarios, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de los demás propietarios, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.
 7. Las demás previstas en la ley y en el presente reglamento de propiedad horizontal.

ARTICULO DOCE. DE LOS BIENES COMUNES NO ESENCIALES, ESENCIALES Y EXCLUSIVOS. Son bienes comunes los elementos y zonas del inmueble adaptado al régimen de propiedad horizontal que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecientes en común y pro indiviso a todos los propietarios de bienes privados; son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados.

BIENES COMUNES ESENCIALES: Son aquellos bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular.

Son bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existen construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

De acuerdo a lo indicado en los planos y en el proyecto de división de las áreas de los principales bienes comunes esenciales del inmueble son a saber columnas, muros, contadores de luz y medidores de agua potable y demás servicios de uso común.

BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO: USO Y CUIDADO DE LOS BIENES COMUNES: Los habitantes de cada unidad de vivienda a cualquier título, sus familiares, dependientes o visitantes, podrán hacer uso de los bienes comunes conforme a la determinación natural o convencional de cada uno de ellos y con el cuidado y moderación necesarios para no privar de igual derecho a los demás. Los propietarios o quienes representen sus derechos o los sustituyeren están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes con el máximo de diligencia y cuidado y a responder hasta por culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos.

ARTICULO TRECE. ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL. La entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del edificio, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras, se efectuó de manera simultánea con la entrega de los bienes privados según las actas correspondientes.

ARTICULO CATORCE. REUNIONES. Los propietarios se reunirán mínimo una vez al año, con el fin de examinar la situación general del inmueble.

ARTICULO QUINCE. ACTAS. Las decisiones se harán constar en actas firmadas por todos los copropietarios, y dentro de ellas las decisiones que se adopten tendientes al mantenimiento y cuidado de estas áreas comunes.

ARTICULO DIECISEIS. DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, las partes acuerdan realizarlas de manera directa o a través de un centro de conciliación en Derecho como la Personería de Bogotá o la Procuraduría General de la Nación.

En señal de aceptación firmamos los propietarios del inmueble

197

FRANCELINA CARDENAS PEÑA
C.C. No. 27'803.933 de Salazar (Norte de Santander)

ALBERTO MONTERO GUADALUPE
C.C. No. 79'938.815 de Bogotá D.C.

LUIS FERNANDO GUTIERREZ VELEZ
C.C. No. _____

NILTON YESID RODRIGUEZ HOLGIN
C.C. No. _____



Rafael Rubio Velandia <rafarubiovelandia@gmail.com>

memorial revisado

2 mensajes

Rafael Rubio Velandia <rafarubiovelandia@gmail.com>
Para: JUAN K <juancarlosabogado27@hotmail.com>
Cc: henry rincon vargas <henryrinconvargas@yahoo.com>

17 de julio de 2018, 17:11

Hola Juan Carlos, como vas?

Acompaño en el archivo adjunto el texto del memorial de terminación que nos permitimos sugerir; se adiciona el compromiso de las partes de formalizar el tema de la propiedad horizontal.

Esta semana me encuentro incapacitado por una cirugía que me hicieron el viernes pasado, pero a partir del lunes de la semana entrante ya podemos entrar a finiquitar el tema.

Un abrazo,

Rafael Rubio



Memorial sugerido acuerdo terminacion proceso divisorio (17-07-2018).docx

16K

henry rincon vargas <henryrinconvargas@yahoo.com>

18 de julio de 2018, 17:12

Responder a: "henryrinconvargas@yahoo.com" <henryrinconvargas@yahoo.com>

Para: "rafarubiovelandia@gmail.com" <rafarubiovelandia@gmail.com>

Gracias Dr.

Nilton me dice que no esta de acuerdo con el pago de 100 mil pesos mensuales para el aseo; sino que cada parte haga su aseo y tiene por ahi otra objecion al manual de convivencia que en este momento no reuerdo.

Gracias y esperemos a ver que pasa.

Enviado desde Yahoo Mail para Android

El mar., 17 de jul. de 2018 a la(s) 5:11 PM, Rafael Rubio Velandia

<rafarubiovelandia@gmail.com> escribió:

[El texto citado está oculto]

Señor Juez

CUARENTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E.

S.

D.

JUZGADO DE ORIGEN: Segundo Civil del Circuito de Bogotá

REF: PROCESO DIVISORIO

EXP. 2013-00061

DE: FRANCELINA CARDENAS PEÑA

ALBERTO MONTERO GUADALUPE

CONTRA: LUIS FERNANDO GUTIERREZ VELEZ

NILTON YESID RODRIGUEZ HOLGIN

ASUNTO: Terminación de mutuo acuerdo sin condena en costas

Nosotros, **JUAN CARLOS REYES CHAVES** identificado como aparece al pie de mi firma, en mi calidad de apoderado judicial de la parte demandante **FRANCELINA CARDENAS PEÑA** y **ALBERTO MONTERO GUADALUPE** por una parte y por la otra **RAFAEL RUBIO VELANDIA** identificado como aparece al pie de mi firma, en mi condición de apoderado del demandado **LUIS FERNANDO GUTIERREZ VELEZ** y **HENRY RINCON VARGAS** identificado como aparece al pie mi firma, en mi calidad de apoderado judicial del demandado **NILTON YESID RODRIGUEZ HOLGUIN** dentro del proceso de la referencia, comedidamente nos permitimos informar que entre las partes que representamos, no existen ya las diferencias que dieron origen a la controversia planteada, razón por la cual, de común acuerdo solicitamos al Despacho dar por terminado el proceso que nos ocupa, sin que haya lugar a condena en costas para ninguna de las partes.

De igual manera se pacta que en atención a las reparaciones asumidas por los demandantes y con el fin de indemnizar todo daño, perjuicio e inconveniente derivado del presente asunto, los demandados realizan el pago en efectivo por la suma de Cuatro Millones de Pesos Moneda Corriente (\$4'000.000.00), los cuales, son recibidos por la parte actora a entera satisfacción y de ello, el presente documento se entiende como constancia del pago recibido.

De igual forma, solicitamos se levanten las cautelares de registro de demanda y secuestro del bien que pesan el inmueble objeto del proceso divisorio y se sirvan oficiar a la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y al secuestro legalmente designado.

Finalmente, las partes demandante y demandados dejan expresa constancia que adelantarán conjuntamente todas las gestiones y trámites legales para que se establezca la propiedad horizontal que requiere el inmueble, actualmente en común y proindiviso.

Del señor Juez, con el debido respeto,

JUAN CARLOS REYES CHAVES

C.C. 80'232.051 de Bogotá

T.P. 153.466 del C.S. de la J.

Coadyuvo petición

FRANCELINA CARDENAS PEÑA

C.C. 27'803.933 de Salazar (N. de S.)

ALBERTO MONTERO GUADALUPE

C.C. 79'938.815 de Bogotá

Por la parte demandada

RAFAEL RUBIO VELANDIA

C.C. 3'229.044 de Bogotá

T.P. 34.658 del C.S. de la J.

HENRY RINCON VARGAS

C.C. 79'279.714 de Bogotá

T.P. 85.807 del C.S. de la J.

LUIS FERNANDO GUTIERREZ VELEZ
C.C.

NILTON YESID RODRIGUEZ HOLGUIN
C.C.

AUG 14 '19 PM 3:50

2 Folios 204
Rocio

Señor

JUEZ CUARENTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

E.

S.

D.

REF. PROCESO DIVISORIO No. 2013-061

DTE: ALBERTO MONTERO

DDA: LUIS FERNANDO GUTIERREZ Y OTROS

ANA DIOSELINA PAZ CAMACHO, mayor de edad, domiciliada en ésta ciudad, identificada como aparece al pie de mi firma, actuando en condición de **PERITO AVALUADOR**, inscrita tal, en la Rama Jurisdiccional en la LISTA DE AUXILIARES DE LA *JUSTICIA* por medio del presente, REALIZO Complementación solicitado por la parte Demandada al presente proceso.

RESPUESTA A INTERROGANTES

1.- Se emitió Folio N. ~~201~~ con aclaración al punto de División Material que posa en el proceso en el que se aclara error de escritura, se aclara que el inmueble si cumple con los requisitos de ley para un desenglobe, para áreas comunes y propiedad horizontal, con razones Técnicas en **PROCEDENCIA DE DIVISIÓN MATERIAL, artículo 468 de C,P,C** dividido en tres pisos apartamentos ocupados por sus propietarios dando observación al certificado de tradición y Liberta en la que cada parte es dueña del 33%, el cual cuentan también con servicios Independientes.

2. Si claro dentro del dictamen se determinó que las tres unidades residenciales se encuentran en perfecto estado Individualizadas y Alinderadas.

3.- En el Folio 175, se menciona que el Inmueble con los servicios de Agua Luz Y Gas, Lógicamente se habla del inmueble en General el cual me solicitaron el peritaje, se entiende que al ser independientes cada apartamento cuenta con sus servicios de igual manera por cada uno independiente

205

AREAS COMUNES.

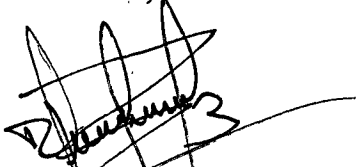
4.- En aclaración que se omitió en el Dictamen es el punto de descripción a la entrada del segundo piso se observa un Holl en piso de cerámica con una parte pequeña ocupada con algunos artículos, seguidamente se observa Escaleras que conducen al segundo piso y del mismo modo Escaleras al tercer piso en el mismo Material lo que hace independiente cada uno, el cual cada propietario cuenta con un área completa e independiente.

4.- En cuanto al tema de mención del vacío de Aire Libre se puede observar en Folio 174 párrafo primero del Dictamen. **FOTOS FOLIO 158-159**

Sr. Juez rendida aclaración y estaré pendiente de adicionarlo, complementarlo o aclararlo si fuera necesario por otra parte agradezco a usted asignar mis honorarios, una vez sea aprobada la labor realizada. **FOLIO 201.**
POR FAVOR CONSIGNAR EN BANCARIA CTA AHORROS N° 51.877.729
A MI NOMBRE

Del señor Juez.

Atentamente,



ANA DIOSELINA PAZ CAMACHO
C.C. No. 51.877.729 de Bogotá
Licencia No. 6226 del C.S.J.
Ced: 3208166615