

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CUARENTA Y TRES (43) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
Bogotá D.C., trece (13) de abril de dos mil veintiuno (2021)

DEMANDANTE: LUZ ADRIANA HERNANDEZ FINO.
DEMANDADO: CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZA PARQUE DE
TANGARÉ PROPIEDAD HORIZONTAL.
PROCESO: DECLARATIVO VERBAL SUMARIO **NUMERAL 1°**
ARTÍCULO 390 CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.
RADICACIÓN: 1100140030070-2017-00020-00. (PROCESO PROVENIENTE DEL
JUZGADO 70 CIVIL MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ.

I. ASUNTO

Rituado el asunto procede esta judicatura a emitir la decisión que clausure la instancia.

II. ANTECEDENTES

1. La demandante en su calidad de propietaria del apartamento 502 torre 6 del **Conjunto Residencial Terraza Parque de Tangaré Propiedad Horizontal** actuando a través de apoderado judicial promovió demanda declarativa (verbal sumaria) contra la denotada organización residencial a fin de que le fuera asignado un parqueadero comunal **de su uso exclusivo**.

2. Como fundamento de sus pretensiones, la parte actora esgrimió que “[m]ediante carta circular del 7 de marzo de 2005, la administradora del Conjunto Residencial Terraza Parque de Tangaré, DALGY PARRA CORTAZAR, le informó a los propietarios del apartamento 502 del interior 6, que se les asignaba provisionalmente el parqueadero No. 8 ubicado en el sótano, esto porque no contaban con parqueadero construido”.

Que “[e]l día 17 de marzo de 2014, el nuevo administrador del Conjunto Residencial Terraza Parque de Tangaré, Herman Molina, le informó (...) que el parqueadero 08 ubicado en el sótano no era de su propiedad y que se abstuvieran de utilizarlo a partir de la fecha”.

Asimismo, adujo que “el **Conjunto Residencial Terraza Parque de Tangaré Propiedad Horizontal** cuenta con 120 apartamentos y 120 parqueaderos o garajes comunales de uso exclusivo de residentes tal como quedó establecido en la escritura pública 6274 del 17 de octubre de 1995, otorgada en la notaría 6 de Bogotá”.

III. TRÁMITE PROCESAL

1. Por auto del **03/08/2017** (fl 17) el Juzgado 70 Civil Municipal de la ciudad de Bogotá admitió la demanda conforme los articulares 82, 83, 84, 85 y 390 del Código General del Proceso.

2. Intimado personalmente, el día 11 de septiembre de 2017, el administrador de la copropiedad demandada (fl 12), aquel que no contestó la demanda ni elevó medio exceptivo alguno.

3. El día 22 de junio de 2018, el Juzgado 70 Civil Municipal de esta ciudad ordenó integrar el contradictorio vinculando como litisconsorte necesario en pasiva a la ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS de la copropiedad demandada.

4. Luego, el día 28 de febrero de 2019 en cumplimiento a lo ordenado en el ACUERDO No. PCSJA18-11127 proferido por la Sala Administrativa del H. Consejo Superior de la Judicatura, el proceso en referencia fue remitido a estas dependencias, por lo que en auto del 7 de marzo de 2019 se avocó el conocimiento; asimismo, en proveído del 31 de mayo de 2019 (fl. 282) se realizó un control de legalidad por cuenta de este Juzgador resolviendo *“dejar sin valor y efecto los proveídos del 22 de junio de 2018 (fls. 40-41, 05 de febrero de 2019 (fls. 273-276) y el inciso 02 del auto del 07 de marzo de 2019 (fl. 278), se precisa que respecto al auto del 22 de junio de 2018 sólo se deja sin valor y efecto lo concerniente a lo resuelto respecto a la vinculación de la Asamblea de Propietarios, mas no la constancia de notificación de la demandada (inciso) y el requerimiento de las escrituras públicas (inciso último)”*.

5. Por auto del 21 de agosto de 2019, se señaló fecha (10/10/2019) para practicar la audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso y se tuvieron como pruebas solo las documentales aportadas por la parte demandante.

6. Llegada la fecha asignada en auto anterior, se llevó a cabo la audiencia inicial a la que no se hizo presente la parte demandada; por ende, sólo fue practicado el interrogatorio de la accionante LUZ ADRIANA HERNÁNDEZ FINO.

7. Por determinación del 19 de diciembre de 2019 (fl. 302), se sancionó a la demandada por no justificar su inasistencia a la audiencia deprecada en el numeral anterior; igualmente, se fijó como fecha de instrucción y Juzgamiento el día 15 de abril de 2020 (fl. 302).

Luego, por cuestiones de conocimiento público (pandemia generada por la COVID-19), no se pudo realizar la audiencia de que trata el artículo 373 del Código General del Proceso el día 15 de abril, ni el 30 de septiembre de 2020; en consecuencia y como quiera que no existían pruebas por practicar se enlistó el proceso para sentencia anticipada (artículo 120 ibídem).

IV. CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales:

Se encuentran dadas las condiciones para emitir una decisión de fondo que dirima la controversia jurídica, pues los llamados presupuestos procesales entendidos como las condiciones de orden jurídico-procesal, se cumplen a cabalidad, toda vez que este Juzgado es competente para conocer del presente rito, las partes son capaces y comparecieron legalmente, al igual que no se observa algún vicio con entidad suficiente que haga nula la actuación, por lo que se resolverá sobre el mérito del asunto sometido a la jurisdicción¹.

¹ Artículo 390 C.G.P., “asuntos que se tramitarán por el procedimiento verbal sumario los asuntos contenciosos de mínima cuantía, y los siguientes asuntos en consideración a su naturaleza: Corregido por el art. 7, Decreto Nacional 1736 de 2012. Controversias sobre propiedad horizontal de que tratan el artículo 18 y 58 de la Ley 675 de 2001”.

2. La legitimación en la causa

En el presente caso no cabe duda para el Despacho que la legitimación por activa como pasiva no tiene reparo alguno, aunado que la parte demandada no atacó o controvertió tal presupuesto que también es sustancial.

3. Ahora bien, entrando en materia, se traerán a colación las siguientes premisas normativas que permitirán aclarar la controversia que aquí se debate así:

“ARTÍCULO 3º. LEY 675 de 2001 Definiciones. Reglamentado por el Decreto Nacional 1060 de 2009. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones: Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

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

ARTÍCULO 18 ibídem. Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado. En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones:

1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el 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 la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.

(...)

4. Las demás previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 22 ib. Bienes comunes de uso exclusivo. Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.

Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo.

Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del edificio o conjunto podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados de manera equitativa, siempre y cuando dicha asignación no contraría las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción”

4. Acotado lo anterior, se tiene que la señora Luz Adriana Hernández Fino inició proceso verbal sumario en contra del Conjunto Residencial Terraza Parque Tangare solicitando la asignación de un parqueadero de uso exclusivo, arrimó para tales efectos copia del certificado de libertad y tradición de su inmueble, a decir, el 502 de la torre 6 y las escrituras públicas de constitución y reforma de la propiedad horizontal a la cual pertenece el conjunto residencial que demanda.

Sea lo primero indicar, que revisada la escritura pública No. 6274 17/10/1995 Notaría 6 del círculo de Bogotá **en el acápite descriptivo del apartamento en cuestión NO indica de manera taxativa que a dicho inmueble le pertenezca un garaje de su propiedad, por el contrario cita textualmente** (fl. 102 reverso) **“LOS PARQUEADEROS COMUNALES DE USO EXCLUSIVO QUEDARAN ASIGNADOS A LAS UNIDADES PRIVADAS DE VIVIENDA POR LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA EN CADA UNA DE LAS ESCRITURAS DE COMPRAVENTA DE LOS APARTAMENTOS”.**

Asimismo, revisada la escritura pública No. 2725 27/05/2004 Notaría 6ta (fl. 148) por la que se hace una reforma al reglamento de propiedad horizontal, se denota que nada se dijo sobre el uso exclusivo de parqueaderos, tan solo en su articular 67 esgrimió ***“RATIFICACIÓN DE USO EXCLUSIVO DE LOS PARQUEADEROS. Posteriormente, a través de un acuerdo del Consejo de Administración, se ratificará el actual uso exclusivo de los parqueaderos para que quede incorporado en el reglamento interno y/o manual de convivencia de la copropiedad”.***

Asimismo, dentro de la escritura No. 3902 19/12/2013 Notaría 42 solo se reformó el coeficiente de algunos apartamentos dentro de la urbanización, pero nada se dijo respecto al uso de los parqueaderos exclusivos.

Por último, en la escritura pública No. 1846 del 6 de abril de 2004 por la que fue protocolizado el acto de compra y venta del apartamento identificado con folio de matrícula inmobiliaria (50N-20241301) apto 502 torre 6 tampoco se indicó que tal apartamento tuviera derecho a un parqueadero de uso exclusivo.

Lo anterior, se fuerza con el interrogatorio de parte practicado a la demandante el día 10 de octubre de 2020, quien a la pregunta **¿SABE SI EN LA ESCRITURA DE VENTA SE INCLUYÓ ALGUNA CLAUSULA REFERENTE AL PARQUEADERO?** (MIN: 7:52) Contestó: **No, no aparece.**

5. En conclusión, del cardumen probatorio recaudado no se extrae con certeza que en efecto el apartamento 502 del interior 6 del Conjunto Residencial Terraza Parque Tangare tenga derecho a un parqueadero de uso exclusivo, por el contrario lo que se extrae con certeza de las pruebas documentales obrantes en el proceso es que dicho derecho debería estar inmerso en la escritura pública de cada apartamento, lo que no acaeció en el presente caso; la anterior afirmación tiene como sustento lo transcrito en la escritura pública No. 6274 17/10/1995 (constitución de un edificio de propiedad horizontal, protocolización de reglamento y otros) de la NOTARÍA 6TA cual indica que **“LOS PARQUEADEROS COMUNALES DE USO EXCLUSIVO QUEDARAN ASIGNADOS A LAS UNIDADES PRIVADAS DE VIVIENDA POR LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA EN CADA UNA DE LAS ESCRITURAS DE COMPRAVENTA DE LOS APARTAMENTOS”.**

6. En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Tres Civil Municipal de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

V. RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA, de conformidad a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Condenar en costas a la parte demandante, inclúyase como agencias en derecho la suma de \$ **2.500.000 Mcte**².

Notifíquese,

Firmado Por:

² Según ACUERDO No. PSAA16-10554 del 05/08/2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

JAIRO ANDRES GAITAN PRADA
JUEZ
JUEZ - JUZGADO 043 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C.-
SANTAFE DE BOGOTA D.C.,

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

Código de verificación:
a7eeb8fee5b152ae25077e70e3490bd33530c198a5bd47e8ef4ad980560ed9fd
Documento generado en 13/04/2021 01:55:33 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>