



## JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL

Bucaramanga, cuatro (04) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

Se procede a proferir sentencia dentro del presente proceso declarativo de conflicto de propiedad horizontal, al no percibir irregularidad alguna que pueda invalidar lo actuado.

### ANTECEDENTES

El señor RAUL JAVIER RINCÓN CORTÉS por intermedio de apoderado judicial, presentó demanda para que, mediante el trámite del proceso declarativo contra el CONJUNTO RESIDENCIAL MARSELLA REAL P.H., le sea asignada lo que su apoderado denominó el “área adicional” del parqueadero 258 y de esta forma sea igual al área de parqueo de uso exclusivo designada a los demás pent-house del conjunto demandado, que cuentan con parqueadero cubierto doble, conforme al principio de equidad establecido en los artículos 22 y 23 de la Ley 675 de 2001.

Pretende de forma subsidiaria que todos los parqueaderos queden determinados como bienes comunes eliminando la calidad de bien común de uso exclusivo por no cumplir con los requisitos legales establecidos.

Señala el demandante, que es propietario del inmueble ubicado en la Avenida los Búcaros Oeste # 3 – 155 Apartamento 1003 Torre 3 Conjunto Residencial Marsella Real P.H. Ciudadela Real de Minas, y que a través de la escritura No. 0737 del 04 de marzo de 2016 se le confirió el derecho sobre el uso exclusivo sobre el parqueadero No. 258 cubierto, derecho que se encuentra reconocido en el reglamento de propiedad horizontal.

Asegura que en el reglamento de propiedad horizontal se establece la asignación de los bienes de uso común exclusivo de parqueaderos, asignando a los demás pent-house un parqueadero cubierto doble, sin embargo, aduce que un tramo estructural evita que el área señalada en la demanda como adicional sea utilizada como parqueadero doble para el parqueadero no. 258, adjuntando un gráfico ilustrativo.

Concluye aseverando que el conjunto demandado ha arrendado lo que en la demanda se denomina el “área adicional” del parqueadero 258 como bodega a propietarios del edificio vulnerando el derecho de uso, goce y disfrute del bien común de uso exclusivo reduciendo el área designada faltando al principio de equidad.

### CONTESTACIÓN

Una vez admitida la demanda, se notificó al extremo pasivo, quien procedió a contestar mediante apoderado judicial oponiéndose a las pretensiones principal y subsidiaria y formulando excepciones.

En cuanto a los hechos aclara que en el Reglamento de Propiedad Horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL MARSELLA REAL P.H., se establece el coeficiente a cada unidad privada y este no varía según la cantidad de parqueaderos asignados, porque estos son bienes comunes y no hacen parte de la propiedad del apartamento. Asimismo, acota que no es cierto, que todos los pent-house tengan asignados parqueadero cubierto doble.

Acto seguido, propuso las siguientes excepciones de mérito que denominó y sustentó así:

#### **- INAPLICACIÓN DE LA LEY 675 DE 2001.**

Fundamenta el medio exceptivo en que el demandante no agotó el debido proceso indicado en la Ley 675 de 2001, para solicitar la asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, debiendo acudir a la Asamblea General y solicitado de manera expresa la asignación de uso y goce exclusivo de un área común, omitiendo los preceptos legales establecidos. En primera instancia quien debe decidir es la Asamblea General de Copropietarios y si la decisión fuere negativa, puede el demandante acudir a la jurisdicción a dirimir el conflicto, situación que aquí no se ha presentado.

Manifiesta que el demandante acudió a la figura de la conciliación extrajudicial ante la Procuraduría General de la Nación, sin embargo, dichas pretensiones no fueron encaminadas a que le fuera asignado un bien común,

si no a reclamar un derecho no transferido ni con la compraventa del inmueble adquirido, ni con asignaciones anteriores o ulteriores sobre el bien común reclamado.

**- INEXISTENCIA DE NORMA QUE OBLIGUE AL CONJUNTO RESIDENCIAL MARSELLA REAL A ASIGNAR UN BIEN COMUN COMO USO EXCLUSIVO, SIN QUE SE HAGA COMPENSACION DE LA MISMA.**

Plantea que el demandante reclama que, a través del presente proceso, le sea asignada el área adicional del parqueadero 258, el cual le fue asignado de uso exclusivo en la escritura de compraventa que le transfirió tales derechos y donde no se contempló dicha área adicional. El demandante no ha ejercido su derecho legal, solicitando ante la Asamblea de Copropietarios la asignación de un uso exclusivo, para que esta a su vez decida sobre su asignación y decida sobre su compensación, dicha decisión implica reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal y corresponde a la Asamblea de Copropietarios y no al Juez Civil Municipal.

**- PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DEL EJERCICIO DE LA ACCIÓN CIVIL.**

Expone que las asignaciones de uso exclusivo de bienes comunes denominados parqueaderos, en Marsella Real se hicieron a través del Reglamento de Propiedad Horizontal, protocolizado mediante escritura pública número 989 del 4 de abril de 1995, reformado por escritura pública número 2751 del 21 de octubre de 1996, otorgadas en la Notaría Única de Piedecuesta, debidamente registradas. Transcurriendo más de 25 años desde el momento en que dicha asignación fue protocolizada, tiempo durante el cual no se ejerció el derecho de acción para reclamar situaciones en las que no estuviere de acuerdo el comprador respecto a dicha asignación. Hoy se intentan revivir términos ya prescritos para ejercer la acción civil, en los términos de la ley 791 de 2002, el efecto de la prescripción extintiva no es otro que la extinción del derecho; es la pérdida del derecho a reclamar o alegar algo, o a ejercer la acción prescrita.

**- EXCEPCIÓN GENÉRICA.**

Propone como excepción cualquier otro hecho que resulte probado dentro del proceso que conduzca a rechazar las pretensiones de la demanda, y que deba ser declarado como tal por el Despacho.

**CONSIDERACIONES**

Conforme a lo discurrido, corresponde en principio sentar unas bases teóricas mínimas sobre los problemas jurídicos que para su resolución envuelve el caso, por lo cual se hará una breve referencia a la razón de ser de esta relativamente nueva noción del derecho de dominio, denominada propiedad horizontal.

Según la Sentencia C-318/02 de la Corte Constitucional “(...) *La necesidad inmediata de establecer reglas sobre la propiedad horizontal, los estudiosos la ubican en los hechos sucedidos el día 9 de abril de 1948, cuando, a raíz de la destrucción de inmuebles, que se produjo ese día, hizo que este asunto que ya estaba en desarrollo en otros países, con la experiencia vivida en las 2 guerras mundiales, que se padecieron en el siglo pasado, dejara de ser un problema teórico y se convirtiera en una realidad de inaplazable regulación, en nuestro país. (...)*”

Este contexto dio lugar a que dentro del Estado de Sitio decretado se expidiera el Decreto 1286 de 1948 “sobre el régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio”, poco después convertido en la Ley 182 de 1948 que varios años después fue complementada por las leyes 16 de 1985 y 428 de 1998. En ejercicio de la amplia libertad con que el Legislador cuenta para regular la propiedad horizontal, esta última legislación fue posteriormente derogada por la actualmente vigente Ley 675 de 2001, “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”.

Así pues, como se sabe, el artículo 1º de la Ley 675 de 2001, señala que “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.” En otras palabras, se puede determinar que la ley de propiedad horizontal regula el derecho real de dominio de los propietarios referente a: i) los bienes privados, ii) los bienes comunes y iii) el terreno de la copropiedad, con el objeto de garantizar la seguridad, una convivencia pacífica y la función social de la propiedad.

Ahora bien, el artículo 4º ibidem, determina que la constitución de un conjunto o edificio como propiedad horizontal, implica que este “se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley.” De esta manera, la constitución de la propiedad horizontal conlleva la creación de una persona jurídica cuya naturaleza es de carácter civil, sin ánimo de lucro, según lo establece el artículo 33 ibidem.

De otro lado, el numeral 4º del artículo 17 del Código General del Proceso establece que los jueces civiles municipales conocerán en única instancia “De los conflictos que se presenten entre los copropietarios o tenedores del edificio o conjunto o entre ellos y el administrador, el consejo de administración, o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o de la interpretación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal.”

Establecido el marco general normativo y la competencia, cabe resaltar que los derechos y obligaciones de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal están regulados en el Reglamento de Propiedad Horizontal respectivo y debe estar en consonancia con las normas legales, es decir, en ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en la ley. No obstante, esta clase de derecho de dominio ha planteado múltiples interrogantes, que, de una u otra manera, afectan la convivencia pacífica de quienes comparten bienes comunes.

Descendiendo al caso concreto, tenemos que el apoderado del demandante en el recuento de los hechos hace afirmaciones que no se ajustan a la realidad y merecen reparos por parte del Despacho con base en el material probatorio presentado, ya que además esas afirmaciones fueron debidamente controvertidas por el extremo pasivo. En primer lugar, plantea el demandante en los hechos no. 1 y 4 que adquirió a través de compraventa el apartamento 1003 de la Torre 3 Conjunto Residencial Marsella Real P.H., mediante escritura pública no. 737 del 04 de marzo de 2016 de la Notaría Tercera del Círculo de Bucaramanga (Anexo 04, Fl 23). Hechos que las partes concuerdan son ciertos y donde se observa en su primera hoja que se le confiere el derecho al uso exclusivo sobre un parqueadero cubierto identificado con el no. 258. De tal instrumento público surge un hecho relevante y es que al momento de la compra el actor tuvo conocimiento que al apartamento 1003 de la Torre 3 le correspondía únicamente el área demarcada como parqueadero no. 258 aceptando dichas condiciones al momento de firmar la escritura mediante la cual adquirió el derecho de dominio. Asimismo, es relevante que han transcurrido desde la compra casi siete años, sin que el señor RAUL JAVIER RINCÓN CORTÉS haya elevado reclamación ante la copropiedad CONJUNTO RESIDENCIAL MARSELLA REAL ni haya elevado solicitud ante la Asamblea de Copropietarios en ese sentido, órgano competente para asignar el área que el demandante denominó “área adicional” como de uso exclusivo del inmueble del demandante.

Referente al hecho no. 2 el despacho considera le asiste la razón a la parte demandada quien en su contestación señala que se trata de una interpretación del apoderado pues el art. 18 del Reglamento de Propiedad Horizontal (Anexo 04, fl. 45) reza:

*“18°. INVARIABILIDAD DE LOS FACTORES DE PARTICIPACIÓN. Los factores de participación no sufrirán alteración por los cambios que se presenten en el valor comercial o catastral de los bienes de dominio particular, salvo lo dispuesto por la ley o los copropietarios, sujetándose a lo dispuesto en este reglamento y la Ley 182 de 1948. (...)”*

180. INVARIABILIDAD DE LOS FACTORES DE PARTICIPACION. Los factores de participación no sufrirán alteración por los cambios que se presenten en el valor comercial o catastral de

ESTA  
LE

926

465

AB 00331154



los bienes de dominio particular, salvo lo dispuesto por la Ley o los copropietarios, sujetándose a lo dispuesto en este Reglamento y la Ley 182 de 1948. TABLA 1 DIVISION DE LA

Cierto es que en dicho artículo no se hace mención alguna a que a partir del coeficiente asignado a los apartamentos tipo pent-house, esto es el 0,263, se deba realizar la asignación equitativa de los bienes comunes de uso exclusivo. Este artículo en su parágrafo solo hace referencia a como se calculó el coeficiente de los apartamentos así:

PARAGRAFO: para calcular los coeficientes de copropiedad se tomó para los apartamentos el 100% del área de las unidades destinadas a vivienda y el 150% de las áreas privadas de las unidades privadas destinadas a comercio. PORCENTAJES DE PARTICIPACION EN LOS GASTOS DE ADMINISTRACION. TABLA 2

De igual forma, la afirmación por parte del actor que en el artículo 37 del Reglamento de Propiedad Horizontal se había asignado "a los demás pent-house un parqueadero cubierto doble", no es cierta pues de la lectura del mismo se extrae que otros pent-house 1002 tampoco cuenta con parqueadero doble cubierto y situación similar se depreca de los demás pent-house de las otras torres del Conjunto demandado referenciadas en el mismo art. 37 del reglamento, descartándose así lo planteado en el hecho no. 5 del libelo demandatorio.

del apartamento 906; parqueadero número 254 cubierto doble bien común de uso exclusivo del apartamento 1001; parqueadero número 253 cubierto bien común de uso exclusivo del apartamento 1002; parqueadero número 258 cubierto bien común de uso exclusivo del apartamento 1003; parqueadero número 237 cubierto doble bien común de uso exclusivo del apartamento 1004; parqueadero número 224 cubierto bien común de uso exclusivo del apartamento 1005; parqueadero número 229 cubierto bien común de uso exclusivo del apartamento 1006; parqueadero número 230 cubierto bien común de uso exclusivo del apartamento 1105; parqueadero número 231 cubierto bien común de uso exclusivo del apartamento 1106; parqueadero número 255 cubierto doble bien común de uso exclusivo del apartamento 1205; parqueadero número 254 cubierto...

Ahora bien, del plano del CONJUNTO RESIDENCIAL MARSELLA REAL P.H. aportado como anexo de la demanda (Anexo 04, fl. 180) no se puede concluir que el área adyacente que el demandante denomina "área adicional" al parqueadero no. 258 pertenezca al mismo pues claramente se encuentra dividida por una estructura o "tramo estructural" según lo dicho por el actor, además dicho espacio no se encuentra demarcado

en el plano como los demás parqueaderos con su respectivo número y por lo tanto no habría razón para atribuirle o adiccionarla al parqueadero no. 258. Cabe recalcar que se observa al extremo derecho del plano estructura similar y área contigua al parqueadero demarcado con el no. 252 sin que el área pertenezca forzosamente a ningún parqueadero, desconociéndose los motivos del constructor en razón de diseño y funcionalidad de la estructura y si la misma guarda relación con la repartición de los parqueaderos por parte del conjunto de tal forma. Así las cosas, no habría lugar a concluir que el área contigua al parqueadero de uso exclusivo del demandante corresponda a este y tampoco existe norma en el reglamento de propiedad horizontal ni es la ley de propiedad horizontal bajo la cual se tenga atribuir esa área colindante para uso exclusivo del demandante ni de ningún otro copropietario.

Menciona como fundamentos de derecho el apoderado de la parte actora, la equidad invocada en la Ley 675 de 2001 para sustentar sus pretensiones, cuando las normas que regían en materia de propiedad horizontal para la época eran las leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, siendo esta la reglamentación a que debía ceñirse la copropiedad en el momento de su constitución y de la asignación de los parqueaderos.

De acuerdo con lo expuesto, la excepción INEXISTENCIA DE NORMA QUE OBLIGUE AL CONJUNTO RESIDENCIAL MARSELLA REAL A ASIGNAR UN BIEN COMUN COMO USO EXCLUSIVO, SIN QUE SE HAGA COMPENSACION DE LA MISMA propuesta por el extremo pasivo dejaría sin piso jurídico las pretensiones de la demanda, ya que se descarta que la base de la demanda sea la equidad mencionada en la ley 675 de 2001, porque como ya quedo probado no todos los pent-house tienen parqueadero doble asignado como de uso exclusivo y realmente el demandante se cree con derecho a la asignación de esa área por la colindancia con el puesto de parque No. 258 y porque no está acotada como área común en el plano, más no porque se este desconociendo el reglamento de propiedad horizontal ni con la normatividad vigente al momento de adoptarlo.

En el mismo sentido, como la excepción genérica también fue propuesta, la AUSENCIA DE FUNDAMENTOS DE DERECHO QUE RESPALDEN LAS PRETENSIONES también prospera pues de acuerdo a lo examinado tenemos que no le cabría razón al demandante de solicitar que un área contigua o colindante a un determinado parqueadero le fuera adjudicada en virtud a art. 22 de la ley 675 de 2001 y hay razón para que todos los parqueaderos del conjunto sean catalogados como bienes comunes y no bien común de uso exclusivo, toda vez que si el mencionado artículo hace referencia a una asignación equitativa de los parqueaderos esto no necesariamente implica que deba ser igual para todos los copropietarios. No podría existir una igualdad en ese sentido pues implicaría someter a todos los propietarios a las mismas condiciones mientras que la equidad permite a todos adherirse al reglamento en igualdad de condiciones. Los propietarios se adhieren al reglamento al momento de adquirir el inmueble y pueden solicitar reformas al mismo de acuerdo al ordenamiento jurídico. La asignación de parqueaderos por parte del constructor o del Conjunto se realizó por potestad propia de aquellos quedando establecida la asignación en la escritura pública no. 989 del 4 de abril de 1995 en el marco de la normatividad vigente de esa época, quedando esta área contigua o colindante como bien común del conjunto establecido desde el inicio al no ser de dominio privado, la cual podrá solicitado ante la Asamblea General de Copropietarios, que podrá estudiar si elimina la estructura que separa el parqueadero 258 del área en cuestión y se la concede como de uso exclusivo con las compensaciones a que haya lugar.

Finalmente se puede concluir que la equidad en el presente asunto se materializa en que cada copropietario tuvo la libertad para adherirse al reglamento de propiedad horizontal adquiriendo los bienes privados que conforman la copropiedad o para apartarse de él absteniéndose de adquirir el bien privado de su interés si no estaba conforme con el área común asignada como uso exclusivo para parqueo. De ahí la notoria ausencia de fundamentos de derecho para lo pretendido que conlleva a negar todas las pretensiones de la demanda. Este Despacho por sustracción de materia no se pronunciará sobre las excepciones de mérito restantes propuestas por el demandado.

En consecuencia, se condena en costas a la parte demandante y a favor del demandado. Las agencias en derecho a cargo de la demandante se fijan en la suma de \$3.480.000, dentro del rango previsto en el acuerdo PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura, en virtud de la actividad realizada por la parte demandada para desvirtuar la pretensión infundada.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** DECLARAR probada la excepción de INEXISTENCIA DE NORMA QUE OBLIGUE AL CONJUNTO RESIDENCIAL MARSELLA REAL A ASIGNAR UN BIEN COMUN COMO USO EXCLUSIVO, SIN QUE SE HAGA COMPENSACION DE LA MISMA, propuesta por la parte demandada y la de AUSENCIA DE FUNDAMENTOS DE DRECHO QUE RESPALDEN las pretensiones, por lo señalado en la parte motiva.

**SEGUNDO:** NEGAR todas las pretensiones formuladas por el demandante **RAUL JAVIER RINCÓN CORTÉS** contra el **CONJUNTO RESIDENCIAL MARSELLA REAL P.H.**, conforme a lo señalado en la parte motiva.

**TERCERO:** CONDENAR en costas al demandante y a favor de la parte demandada. Liquidense en su oportunidad.

**CUARTO:** Fijar agencias en derecho a cargo de la parte demandante y a favor de la parte demandada en la suma de \$3.480.000, conforme a lo señalado en la parte motiva.

**QUINTO:** Archivar el presente proceso.

**NOTIFÍQUESE.**

Firmado Por:  
**Gustavo Ramirez Nuñez**  
Juez Municipal  
Juzgado Municipal  
Civil 015  
Bucaramanga - Santander

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: **4b74aa312de4fb32ea413b6f3f3082d9f916fdef473e680ff8986dc9636f5b05**

Documento generado en 04/08/2023 09:05:55 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**