

**MEMORIAL JUZ 34 CM CONTESTACIÓN VERBAL SUMARIO 11001400303420230069700**

Guillermo Díaz &lt;gdiaz@clickjudicial.com&gt;

Mar 20/02/2024 2:05 PM

Para: Juzgado 34 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. &lt;cmpl34bt@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

CC: sebastian@torobeltranabogados.com &lt;sebastian@torobeltranabogados.com&gt;

 1 archivos adjuntos (393 KB)

MEMORIAL JUZ 34 CM CONTESTACION VERBAL SUMARIO 1100140030342023069700.pdf;

SEÑORES:

**JUZGADO TREINTA Y CUATRO (34) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ**

E. S. D.

PROCESO: **VERBAL SUMARIO**RADICACIÓN: **11001400303420230069700**DEMANDANTE: **CONSUELO ESMERALDA MORENO BERNAL**DEMANDADO: **EDIFICIO TIME SQUARE PH**ASUNTO: **CONTESTACIÓN DEMANDA**

Cordial saludo,

**GUILLERMO DÍAZ FORERO** identificado con cédula de ciudadanía No. 80.819.933 de Bogotá; portador de la tarjeta profesional No. 246.158 del C. S. de la J., obrando como apoderado judicial de la parte demandada dentro del proceso enunciado en la referencia, aportó memorial con la contestación de la demanda.

Debido al tamaño de las pruebas aportadas con la contestación se comparte en formato Drive para consulta del Despacho y las demás partes.

En espera de sus comentarios e inquietudes.

Cordialmente,

**Guillermo Díaz Forero**

Socio- Abogado

Tel. 7114211

 logo click redes.png

El contenido de este mensaje y sus anexos son propiedad de [CLICKJUDICIAL.COM](http://CLICKJUDICIAL.COM) S.A.S; son únicamente para el uso del destinatario y pueden contener información de uso privilegiado o confidencial que no es de carácter público. Si usted no es el destinatario intencional, se le informa que cualquier uso, difusión, distribución o copiado de esta comunicación está terminantemente prohibido. Cualquier revisión, retransmisión, diseminación o uso del mismo, así como cualquier acción que se tome respecto a la información contenida, por personas o entidades diferentes al propósito original de la misma, es ilegal.

 Antes de imprimir piensa en tu compromiso con el Ambiente (cuando reutilizas hojas estás salvando árboles).

ESCRITURA 2417 DE 1996.pdf

ESCRITURA 0556 DE 2003.pdf

SEÑORES:

**JUZGADO TREINTA Y CUATRO (34) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ**

DRA. NELLY ESPERANZA MORALES RODRÍGUEZ

E. S. D.

PROCESO: **VERBAL SUMARIO**  
EXPEDIENTE: **110014003034 – 2023 – 0697 – 00**  
DEMANDANTE: **CONSUELO ESMERALDA MORENO BERNAL**  
DEMANDADO: **EDIFICIO TIME SQUARE PH**  
ASUNTO: **CONTESTACIÓN DEMANDA**

**GUILLERMO DIAZ FORERO** identificado con cédula de ciudadanía No. 80.819.933 de Bogotá; abogado en ejercicio acreditado con tarjeta profesional No. 246.158 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado del EDIFICIO TIME SQUARE propiedad horizontal, respetuosamente manifiesto al Despacho que procedo dentro del término legal a dar CONTESTACIÓN DE LA PRESENTE DEMANDA, en los siguientes términos:

#### **1. PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD**

El artículo 369 del Código General del Proceso menciona el término para contestar la demanda, proponer excepciones de mérito, entre otros, de la siguiente manera:

***“ARTÍCULO 391. DEMANDA Y CONTESTACIÓN.** El proceso verbal sumario se promoverá por medio de demanda que contendrá los requisitos establecidos en el artículo 82 y siguientes.*

(...)

***El término para contestar la demanda será de diez (10) días. Si faltare algún requisito o documento, se ordenará, aun verbalmente, que se subsane o que se allegue dentro de los cinco (5) días siguientes.***

(...)”

Ahora bien, teniendo en cuenta que el despacho resolvió la excepción previa formulada por este extremo procesal mediante auto notificado por estado el 07 de febrero de 2024, el término para contestar la demanda de conformidad a lo dispuesto en el artículo 118 Código General del Proceso debe ser contabilizado a partir del día siguiente al de la notificación del auto que resuelva el recurso, esto es desde el 08 de febrero hasta el 21 de febrero de 2024, por lo que el presente escrito se radica dentro de término oportuno para contestar la demanda y presentar excepciones.

**A LOS HECHOS ME PRONUNCIO ASÍ:**

**AL PRIMERO:** Es cierto.

**AL SEGUNDO:** Parcialmente cierto, toda vez que tanto el párrafo primero y segundo del artículo 11 del reglamento de propiedad horizontal del EDIFICIO TIME SQUARE PH contenido en la Escritura Pública No. 130 del 22 de enero de 1996 otorgada en la Notaría 48 del Círculo de Bogotá, señaló específicamente que el garaje 58 era un bien común y *“su uso exclusivo será asignado mediante escritura pública por los vendedores”*, en tal sentido el apoderado presenta confusión en la redacción del presente hecho.

**AL TERCERO:** No es cierto, toda vez que el reglamento de propiedad horizontal del EDIFICIO TIME SQUARE PH, no señaló expresamente que el garaje 58 era un bien común de uso exclusivo, si no que sobre este se podría asignar su uso exclusivo, mediante escritura pública por los vendedores.

**AL CUARTO:** Es cierto de acuerdo con la documental aportada.

**AL QUINTO:** Es parcialmente cierto, toda vez que la escritura señaló que se asignaba de forma exclusiva el *“parqueadero de visitantes número cincuenta y ocho (58)”* no el *“Garaje 58”*, como lo señala el apoderado.

**AL SEXTO:** Parcialmente cierto, en cuanto a la existencia de la escritura pública número 3794 de 2007, sin embargo, el EDIFICIO TIME SQUARE P.H. se acogió a los preceptos de la Ley 675 de 2001 mediante la escritura pública número 556 del 7 de marzo de 2003 otorgada en la Notaría Cuarenta y Ocho (48) del Círculo de Bogotá.

**AL SÉPTIMO:** No es cierto, la Escritura Pública No. 3794 del 16 de agosto de 2007 expresamente señaló que el garaje 58 era un bien común y *“su uso exclusivo será asignado mediante escritura pública por los vendedores”*, en tal sentido el apoderado nuevamente presenta confusión en la redacción del presente hecho.

**AL OCTAVO:** No es cierto, la sociedad LOGÍSTICA EN ACCIÓN, en su calidad de administradora y representante legal del EDIFICIO TIME SQUARE PH, emitió comunicación solicitando dar uso de manera adecuada a los parqueaderos de visitantes, indicando que no se debían ocupar de forma permanente, a efectos de que se permitiera a los visitantes de la copropiedad usar los señalados espacios durante la permanencia en las instalaciones del edificio.

**AL NOVENO:** Es parcialmente cierto, toda vez que, si existe una comunicación en los términos señalados por el apoderado de la parte demandante, sin embargo, la fecha del documento es 7 de febrero de 2023.

**AL DECIMO:** Es parcialmente cierto, toda vez que la sociedad LOGÍSTICA EN ACCIÓN, en su calidad de administradora y representante legal del EDIFICIO TIME SQUARE PH, contrario a lo señalado por el apoderado, manifestó lo siguiente: *“De lo señalado en el presente acápite tenemos que aun cuando se pretenda insistir en la existencia de un “derecho exclusivo” sobre un espacio destinado al estacionamiento público y/o de visitantes, es absolutamente claro que la norma urbana aplicable a la fecha en que se expidió la Licencia de construcción para el Edificio Time Square, señala que*

*los parqueaderos “públicos y/o de visitantes” corresponden a un requisito que debía cumplirse desde el punto de vista urbanístico, para los inmuebles destinados a la prestación de servicios profesionales que se prestan en oficinas, por lo que no son de libre destinación y/o asignación de forma exclusiva, en consecuencia no se puede ir en contravía de una disposición legal bajo el pretexto de haber adquirido un derecho, toda vez que desde la creación del edificio la norma urbana era clara frente a la destinación de los espacios tantas veces señalado”*

**AL DÉCIMO PRIMERO:** Es cierto.

**AL DÉCIMO SEGUNDO:** Es cierto.

**AL DÉCIMO TERCERO:** Es cierto, según se desprende del acta de asamblea del año 2023.

**AL DÉCIMO CUARTO:** Frente a este numeral, no hay lugar a emitir pronunciamiento alguno, toda vez que no es propiamente un hecho sino una consideración subjetiva del apoderado demandante al señalar expresiones tales como “*se empeña en desconocer lo consignado en el reglamento ...*”

**AL DÉCIMO QUINTO:** No es cierto, la sociedad LOGÍSTICA EN ACCIÓN SAS, en su calidad de administradora y representante legal del EDIFICIO TIME SQUARE PH, ha manifestado expresamente frente al caso que nos ocupa, lo siguiente: “*Teniendo en cuenta la normatividad aplicable a los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, esto es la Ley 675 de 2001 frente al caso en particular señala expresamente lo siguiente en su artículo 23: **“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”** Texto que a su vez es transcrito en el Reglamento de Propiedad Horizontal<sup>1</sup> en los mismos términos”*

**AL DÉCIMO SEXTO:** No es un hecho, es una interpretación del apoderado frente a situaciones hipotéticas, que no guardan relación con el objeto del litigio; puntualmente “*la desafectación de bienes comunes de uso exclusivo*”.

**AL DÉCIMO SÉPTIMO:** No es cierto, toda vez que por disposición expresa del artículo 22 de la Ley 675 de 2001, los bienes comunes de uso exclusivo se asignan a los propietarios de las unidades privadas<sup>2</sup>, por lo tanto, carece de sustento legal la afirmación realizada entorno a indicar que los “*bienes comunes de uso exclusivo, son asignados a sus correspondientes bienes de uso privado*”.

---

<sup>1</sup> Artículo 43 Reglamento Propiedad Horizontal

<sup>2</sup> “**ARTÍCULO 22. 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.** (...)”

## 2. A LAS PRETENSIONES ME PRONUNCIO ASÍ:

Frente a las pretensiones formuladas por el apoderado del extremo demandante, me pronuncio en los siguientes términos:

**A LA PRETENSIÓN PRIMERA:** Me opongo, por cuanto por disposición expresa de la Ley 675 de 2001, le corresponde a la asamblea general de copropietarios adoptar la decisión de asignar un bien común al uso y goce de un residente, advirtiendo que tales decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto, en tal sentido tal petición no está llamada a prosperar.

**A LA PRETENSIÓN SEGUNDA:** Me opongo, por cuanto, la asignación y/o declaración del uso exclusivo del garaje 58 de visitante, no es susceptible de ser declarada por vía judicial, por cuanto dicha declaratoria va en contravía de lo establecido en el artículo 22 de la Ley 675 de 2001, en tal sentido tal petición no está llamada a prosperar.

**A LA PRETENSIÓN TERCERA:** Me opongo, por cuanto el extremo demandante no acredita los elementos necesarios que permitan llevar a la conclusión que se ha configurado un derecho adquirido sobre el garaje 58 de visitantes del EDIFICIO TIME SQUARE P.H., en atención a que por disposición expresa de la Ley 675 de 2001 no es posible asignar de forma exclusiva un espacio de estas características.

**A LA PRETENSIÓN CUARTA:** Me opongo, toda vez que el extremo demandante no detenta el uso y goce de forma exclusiva del garaje 58 de visitantes, toda vez que tal y como se señalo en el numeral anterior por disposición expresa de la Ley 675 de 2001, no es posible asignar de forma exclusiva un parqueadero de visitantes.

**A LA PRETENSIÓN QUINTA:** No es una pretensión, es una consecuencia procesal a cargo de la parte vencida en el presente proceso.

**A LAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS:** Me opongo por ser abiertamente improcedente, toda vez que el extremo demandante solicita una “*indemnización*” observando criterios de “*equidad, justicia e igualdad*” sin que se acredite siquiera de forma sumaria, el nexo causal entre el objeto de la presente demanda y la pretendida indemnización.

## 3. EXCEPCIONES DE MERITO

### 3.1 DE LA INEXISTENCIA DEL “USO EXCLUSIVO DEL GARAJE No. 58” CUYO USO DESIGNADO ES DE “VISITANTE”

La presente excepción se fundamenta en los siguientes antecedentes:

- **Escritura Pública No. 130 del 22 de enero de 1996 otorgada por la Notaría 48 del Círculo de Bogotá, mediante la cual el Edificio Time Square se sometió**

al régimen de propiedad horizontal, constituyendo el reglamento de propiedad horizontal. Este instrumento señaló con respecto al garaje 58 en el artículo once (11) lo siguiente:

**“ARTICULO ONCE. – BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO:** Los garajes cubiertos para el servicio al público, ubicados en sótanos, son bienes comunes de uso exclusivo de los copropietarios, a quienes mediante escritura publica de compraventa de las unidades privadas se transfiera su uso y goce exclusivo en dicha negociación.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Teniendo en cuenta que el edificio cuenta con diez (10) garajes cubiertos definidos inicialmente como de servicio al público, las cuales por tratarse de una cesión tipo B, son de libre disposición de la copropiedad. La sociedad compareciente en su calidad de propietario exclusiva del edificio y por lo tanto como representante del cien (100%) por ciento de los coeficientes de copropiedad la integran, por medio del presente instrumento expresamente asigna estos diez (10) garajes de servicio público al uso y goce exclusivo de determinadas unidades privadas, dicha asignación a determinados propietarios de unidades privadas se realizará en las escrituras de venta de las respectivas oficinas y una vez realizada, hará parte integrante de este reglamento, la asignación así realizada permitirá el uso y goce exclusivo de dichos garajes cubiertos, únicamente por parte del propietario y/o residente de la unidad privada a la cual se asigne; derecho este que no podrá ser modificado, desconocido, alterado o limitado por ningún otro propietario residente, so pena de indemnizar los perjuicios que su actuación pudiere originar.

**Esta asignación solo podrá ser modificada por la asamblea general de copropietarios, mediante decisión tomada por el voto unánime y favorable del cien (100%) por ciento de los coeficientes que integran el Edificio, incluidos los de los propietarios de las unidades privadas a las cuales se asignó el derecho aquí indicado.**

(...)

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Los diez (10) garajes cubiertos demarcados con los números veintitrés (23), veintiocho (28), treinta y nueve (39), cuarenta y uno (41), cuarenta y tres (43), cincuenta (50), cincuenta y seis (56), **cincuenta y ocho (58), sesenta (60)** y sesenta y dos (62), ubicados en sótano, **son bienes comunes y su uso exclusivo será asignado mediante escritura pública por los vendedores”**

- **Escritura Pública No. 2416 del 28 de junio de 1996 otorgada por la Notaría 48 del Círculo de Bogotá, mediante la cual se reformó el Reglamento de propiedad horizontal del Edificio Time Square.** En esta escritura pública se protocolizó la modificación del proyecto de división del EDIFICIO TIME SQUARE, señalando en el cuadro de áreas como **estacionamientos para visitantes**, los siguientes:

**“AREAS COMUNES**

- **ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES**

Garaje No. 39 – V ..... 9.90

Garaje No. 41 – V .....	9.90
Garaje No. 43 – V .....	9.90
Garaje No. 50 – V .....	16.79
Garaje No. 56 – V .....	11.63
<b><u>Garaje No. 58 – V .....</u></b>	<b>11.63</b>
Garaje No. 60 – V .....	11.63
Garaje No. 62 – V .....	11.64”

Adicionalmente se impuso una servidumbre de paso sobre el garaje No. 57 en favor del garaje 58 en los siguientes términos:

**“ARTÍCULO NOVENO – DELIMITACIÓN Y DESTINACIÓN DE LAS UNIDADES PRIVADAS:**

(...)

**PARÁGRAFO PRIMERO SERVIDUMBRE DE PASO EN GARAJES:**

(...)

- El garaje número cincuenta y siete (57) queda gravado **con servidumbre de paso en favor del garaje comunal número cincuenta y ocho** para acceder a través de este.

(...)”

- Escritura Pública No. 0556 del 07 de marzo de 2003 otorgada por la Notaría 48 del Círculo de Bogotá, mediante la cual nuevamente se reformó por segunda vez el Reglamento de propiedad horizontal del Edificio Time Square incorporando los preceptos de la Ley 675 de 2001. A través de la señalada reforma, el artículo 43 hizo referencia a los bienes de uso exclusivo en los siguientes términos:

**“ARTICULO CUARENTA Y TRES: 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, **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”

- **Escritura Pública No. 3794 del 16 de agosto de 2007 otorgada por la Notaría 76 del Círculo de Bogotá, mediante la cual nuevamente se reformó por tercera vez el Reglamento de propiedad horizontal del Edificio Time Square.** Finalmente, el artículo 15 de la última reforma realizada, nuevamente hace referencia a los bienes comunes de uso exclusivo, así:

*“Artículo 15.- 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 garajes, u otros que podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los Bienes Privados que por su localización puedan disfrutarlos. **Si bien el EDIFICIO TIME SQUARE – PROPIEDAD HORIZONTAL no prevé originalmente esta categoría de Bienes Comunes se establece la posibilidad de modificación posterior.***

*Los garajes cubiertos identificados inicialmente como de “visitantes” o públicos” ahora de visitantes o comunes, ubicados en sótanos, son bienes comunes de uso exclusivo de los copropietarios a quienes, mediante escritura pública de compraventa de las unidades privadas se transfirió su uso y goce exclusivo en la negociación de su unidad privada.*

**PARAGRAFO 1.-** *De acuerdo con lo establecido en el artículo 11 de la escritura pública número ciento treinta (130) del veintidós (22) de enero de Mil novecientos noventa y seis (1996) de la Notaria cuarenta y Ocho (48) de Bogotá, los diez (10) garajes cubiertos demarcados con los números veintitrés (23), veintiocho (28), treinta y nueve (39), cuarenta y uno (41), cuarenta y tres (43), cincuenta (50), cincuenta y seis (56), cincuenta y ocho (58), sesenta (60) y sesenta y dos (62), ubicados en sótano. Son bienes comunes y su uso exclusivo fue asignado mediante escritura pública por los vendedores”*

Teniendo en cuenta los antecedentes reglamentarios previamente señalados, tenemos que, el reglamento inicial (Escritura Pública No. 130 del 22 de enero de 1996) del EDIFICIO TIME SQUARE PH, primero señaló que los “diez (10) garajes cubiertos definidos inicialmente como de servicio al público, los cuales por tratarse de una cesión tipo B, son de libre disposición de la copropiedad”, eran susceptibles de ser asignados de forma exclusiva por parte del vendedor al comprador de ciertas unidades privadas. Sin embargo, expresamente señaló que tal asignación podría ser modificada por la asamblea general de copropietarios, señalando que tal decisión debía ser tomada de forma unánime por el 100% de los coeficientes que integran el edificio.

Ahora bien, la primera reforma del reglamento de propiedad horizontal realizada en el año 1996 (Escritura Pública No. 2416 del 28 de junio de 1996) el constructor señaló específicamente en el proyecto de división que el **garaje 58 era de visitantes**, aun cuando en principio había manifestado que estos podrían ser asignados de forma exclusiva en la escritura inicial, estableciendo una destinación específica de conformidad a lo aprobado en la Licencia de Construcción inicial y las modificaciones posteriores otorgadas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital de

acuerdo con la normatividad aplicable<sup>3</sup> a los parqueaderos “Públicos o de visitantes” los cuales eran efectivamente considerados como Cesiones Tipo B, cuyos espacios están destinados a los usuarios de los establecimientos comerciales o de servicios profesionales, administrativos, o institucionales que se prestan en las oficinas y deben estar ubicados en un sitio de fácil acceso al público<sup>4</sup>.

No obstante, lo anterior, en la segunda reforma realizada al reglamento de propiedad horizontal realizada (Escritura Pública No. 0556 del 07 de marzo de 2003), la asamblea general de copropietarios con las mayorías exigidas<sup>5</sup> por la Ley de propiedad horizontal expresamente señaló que **los parqueaderos de visitantes no podrán ser objeto de uso exclusivo, de conformidad a dispuesto en el artículo 22<sup>6</sup> de la Ley 675 de 2001, frente a la prohibición de asignación de parqueaderos de visitantes.**

Finalmente, en la tercera reforma realizada al reglamento de propiedad horizontal en el año 2007 (Escritura Pública No. 3794 del 16 de agosto de 2007) la asamblea de copropietarios señaló que el garaje 58 entre otros parqueaderos de visitantes tenían la calidad de bienes comunes de uso exclusivo aun cuando la Ley 675 de 2001, de forma imperativa señala la prohibición de asignar de forma exclusiva los parqueaderos de visitantes.

---

<sup>3</sup> **Acuerdo 06 de 1990. por medio del cual se adopta el Estatuto para el Ordenamiento Físico del Distrito Especial de Bogotá, y se dictan otras disposiciones, Artículo 455<sup>o</sup>.**- Equipamiento comunal privado. Es el conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas de uso y propiedad comunal privada de que trata el presente Capítulo, necesarios para el buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación, o para su adecuada integración con el espacio público.  
Estas áreas se denominan áreas de equipamiento comunal privado o áreas tipo B.

<sup>4</sup> **Artículo 460<sup>o</sup>.**- Estacionamientos. Todos los predios deberán cumplir con la cuota de estacionamientos cubiertos, o al aire libre de acuerdo con las características Físicas del área, los usos existentes y previstos, el sistema de loteo y la idoneidad del espacio público.

(...)

**B. ESTACIONAMIENTOS DE SERVICIO AL PÚBLICO.** Son los estacionamientos de visitantes de los inmuebles residenciales y los destinados a los usuarios de los establecimientos comerciales o de servicios profesionales, administrativos, o institucionales que se prestan en almacenes, locales comerciales, oficinas, consultorios, hoteles, puntos de fábrica, centros administrativos, etc., y estarán ubicados en un sitio de fácil acceso al público.

<sup>5</sup> Ley 675 de 2001., **ARTÍCULO 45. Quórum y mayorías.** (...) **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. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada.** Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas.

<sup>6</sup> **ARTÍCULO 22. 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.**

Ahora bien, si bien en principio no es posible desconocer la reforma realizada en el año 2007, debe tenerse en cuenta que la actual ley de propiedad horizontal expresamente señala en el artículo 5° que los reglamentos de propiedad horizontal no podrán contener normas que vulneren normas imperativas como lo señalado en el artículo 22 referente a la prohibición de asignar de forma exclusiva parqueaderos de visitantes, en los siguientes términos:

**ARTÍCULO 5o. CONTENIDO DE LA ESCRITURA O REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** *La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:*

(...)

**PARÁGRAFO 1o. En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.**

(...)

Del aparte en cita es posible concluir que, aun cuando la reforma del Reglamento de Propiedad Horizontal del EDIFICIO TIME SQUARE contiene la disposición señalada, debe entenderse como no escrita al contener una disposición que vulnera una norma imperativa contenida en la Ley 675 de 2001.

### **3.2 DE LA AUSENCIA DE ELEMENTOS QUE CONFIGUREN UN DERECHO ADQUIRIDO SOBRE EL “USO EXCLUSIVO DEL GARAJE No. 58” CUYO USO DESIGNADO ES DE “VISITANTE”**

Entorno al “derecho adquirido” que pretende el apoderado del extremo demandante se le reconozca sobre el garaje 58 de visitantes del EDIFICIO TIME SQUARE vale la pena destacar que las características de esta figura jurídica aun cuando propenden la estabilidad y permanencia de una serie de derechos de carácter patrimonial a efectos de atender una satisfacción personal, no deriva en que estos se mantengan necesariamente incólumes, toda vez que pueden ser modificadas de acuerdo con las necesidades reconocidas en este caso en el régimen de propiedad horizontal, postura respaldada por lo señalada por la Corte Constitucional en la sentencia C – 488 de 2002 que frente al particular señaló lo siguiente:

*“...en lo atinente a la regulación de los derechos de propiedad y los demás derechos de contenido patrimonial, no es ilimitada, porque al legislador, además de diseñar modalidades de aprovechamiento inmobiliario y de promover su acceso, le compete prever mecanismos para que las opciones que los asociados eligieron respondan a las necesidades individuales de aprovechamiento, dentro de un marco que propicie la permanencia de los moradores en la satisfacción individual de sus necesidades de espacio, tal como lo dispone el artículo 58 constitucional.*

**Sin que tal estabilidad y permanencia tengan que mantenerse incólumes, porque éstas pueden ser modificadas e incluso desconocidas cuando el**

**interés que de ellas se deriva entra en conflicto con las necesidades reconocidas en leyes expedidas por motivos de interés público o social.**

Del aparte jurisprudencial en cita, es posible concluir que frente al caso que nos ocupa no se ha consolidado un “*derecho adquirido*” sobre el uso exclusivo del garaje 58 de visitantes; en tal sentido la postura legal de la copropiedad exteriorizada en diversas comunicaciones enviadas por parte por de la administración del EDIFICIO TIME SQUARE PH al extremo demandante entorno a solicitarle abstenerse de usar de forma permanente y/o exclusiva el garaje 58 de visitantes, no resultan arbitrarias o caprichosas, tan solo busca preservar a todos los residentes el uso y goce general de los parqueaderos de visitantes, atendiendo lo dispuesto en la legislación aplicable al régimen de propiedad horizontal.

### **3.2 EXCEPCIÓN GENÉRICA**

De conformidad con el artículo 282 del Código General del Proceso solicito al despacho si halla privados hechos que constituyen una excepción a favor de mi representada la reconozca oficiosamente en la sentencia.

## **4 FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Se tendrán como fundamentos de derecho lo dispuesto en los artículos 5, 22 y 23 de la Ley 675 de 2001, artículo 390 y ss. del Código General del Proceso y demás disposiciones concordantes y complementarias.

## **5 PRUEBAS**

### **DOCUMENTALES**

- Escritura pública No. 2417 del 28 de junio de 1996, mediante la cual se protocolizó la reforma del reglamento de propiedad horizontal del EDIFICIO TIME SQUARE PH.
- Escritura pública No. 556 del 07 de marzo de 2003, mediante la cual se protocolizó la segunda reforma del reglamento de propiedad horizontal del EDIFICIO TIME SQUARE PH.
- Las que reposan en el expediente.

## **6 SOLICITUD**

**6.1 Declarar probadas las excepciones INEXISTENCIA DE UN DERECHO ADQUIRIDO SOBRE EL “USO EXCLUSIVO DEL GARAJE NO. 58” CUYO USO DESIGNADO ES DE “VISITANTE” y LA AUSENCIA DE ELEMENTOS QUE CONFIGUREN UN DERECHO ADQUIRIDO SOBRE EL “USO EXCLUSIVO DEL GARAJE NO. 58” CUYO USO DESIGNADO ES DE “VISITANTE” por las razones anteriormente expuestas.**

- Decretar la terminación del proceso.
- Condenar en costas y agencias en derecho al extremo demandante.

Atentamente,



**GUILLERMO DÍAZ FORERO**

C.C No. 80.819.933 de Bogotá

T.P No. 246.158 del C.S de la J.