

## REPUBLICA DE COLOMBIA



Rama Judicial del Poder Público

### JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D. C., primero (1) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

REFERENCIA: **VERBAL No. 2019-00849**

Demandante: **DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORIA DEL ESPACIO PÚBLICO -DADEP-**

Demandado: **EDIFICIO CENTRO MÉDICO ALMIRANTE COLON P.H.**

Agotado el trámite de la instancia es del caso definir la misma, profiriendo el fallo que en derecho corresponde.

#### ANTECEDENTES

La entidad demandante a través de apoderado judicial debidamente constituido instauro demanda en contra del EDIFICIO CENTRO MÉDICO ALMIRANTE COLON P.H., para que previos los trámites del proceso VERBAL se declare que las zonas (67 PARQUEADEROS) establecidos en la **Escritura Pública No. 5860** del 16 de diciembre de 1993 señaladas en la licencia de construcción No. 000724 del 19 de noviembre de 1991, modificadas por las Resoluciones 121 y 1237 del 3 de febrero y 1 de octubre de 1993, respectivamente, proferidas por la Secretaría de Planeación Distrital (antes Departamento de Planeación Distrital) corresponden a zonas de cesión de propiedad del Distrito Capital, las cuales se encuentran señaladas en el **artículo TERCERO; artículo CUARTO EN EL ADVERSO HOJA 4** (primer sótano garajes 1 al 67 4,08%); **artículo CUARTO EN LA HOJA 9** (primer sótano garajes 1 al 67 5,14%); y **artículo CUARTO EN LA HOJA 12 ADVERSO** señala art. 64: DETERMINACIÓN DE LAS UNIDADES PRIVADAS: "...En el primer sótano se encuentra un parqueadero de propiedad privada para uso de 67 cupos de parqueo". En consecuencia, se ordene al demandado hacer las aclaraciones en tal sentido en los apartes citados de la mencionada E.P. No. 5860/1993.

Que se declare que las zonas (67 PARQUEADEROS) establecidas en la **Escritura Pública No. 470** del 10 de febrero de 1996, las cuales fueron señaladas en la licencia de construcción No. 000724 del 19 de noviembre de 1991, modificadas por las Resoluciones 121 y 1237 del 3 de febrero y 1 de octubre de 1993, respectivamente, proferidas por la Secretaría de Planeación Distrital (antes Departamento de Planeación Distrital) corresponden a zonas de cesión de propiedad del Distrito Capital, las cuales se encuentra señaladas en el **artículo SEGUNDO EN EL ADVERSO HOJA 2**: refiriéndose al PORCENTAJE de PARTICIPACIÓN DE LOS PROPIETARIOS EN LA PERSONA JURÍDICA, EN LAS VOTACIONES, EN LA FIJACIÓN DE GRAVAMES EXTRAORDINARIOS Y EN LA REFORMA DEL REGLAMENTO, SE ASIGNA AL INMUEBLE UN VALOR DEL CIENTO POR CIENTO Y A CADA UNA DE LAS UNIDADES PRIVADAS EN QUE SE DIVIDE EL INMUEBLE LOS SIGUIENTES PORCENTAJES DE PARTICIPACION: ...PRIMER SOTANO garajes 1 al 67 4,08%. **Artículo CUARTO EN LA HOJA CINCO** PARQUEADERO PÚBLICO: SE CONCIBE COMO UNA SOLA UNIDAD Y SE CONSIDERA QUE EL MAYOR COSTO DE MANTENIMIENTO Y VIGILANCIA PUEDE SER CUBIERTO DIRECTAMENTE POR SU PROPIETARIO. **HOJA 5 ADVERSO** señala: Primer sótano garajes 1 al 67 5,14% refiriéndose al PORCENTAJE DE GASTOS: PARA FIJAR LA CUOTA CON LA QUE LOS PROPIETARIOS DE CADA UNA DE LAS UNIDADES

CONTRIBUIRAN A LAS EXPENSAS ORDINARIAS PARA MANTENIMIENTO Y REPARACION DE LOS BIENES DE USO O SERVICIO COMÚN, ASÍ COMO PARA EL PAGO DE PRIMAS DE SEGUROS Y ADMINISTRACION Y DEMAS GASTOS CONTEMPLADOS EN EL PRESUPUESTO QUE DEBE ASUMIR LOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES. En consecuencia, se ordene al demandado hacer las aclaraciones en tal sentido en los apartes citados de la mencionada E.P. No. 470/1996.

Que se declare que las zonas (67 PARQUEADEROS) establecidas en la **Escritura Pública No. 2293** del 22 de mayo de 2003 señaladas en la licencia de construcción No. 000724 del 19 de noviembre de 1991, modificadas por las Resoluciones 121 y 1237 del 3 de febrero y 1 de octubre de 1993, respectivamente, proferidas por la Secretaría de Planeación Distrital (antes Departamento de Planeación Distrital) corresponden a zonas de cesión de propiedad del Distrito Capital, las cuales se encuentran señaladas en el **CAPÍTULO IV DE LOS BIENES PRIVADOS** o de dominio particular en su PARÁGRAFO 1º NUMERAL 1º así: PARQUEADEROS ABIERTOS AL PÚBLICO en el primer sótano se encuentra una zona de parqueadero que se integra como una sola unidad privada. Con 67 cupos de establecimiento...; **CAPÍTULO IX DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD** y módulos de contribución **ARTÍCULO 39. COEFICIENTES DE PROPIEDAD. ...ESTOS COEFICIENTES SERÁN EL INDICE O MEDIDA DEL DERECHO QUE ESTABLECEN LA PROPORCION DE LOS DERECHOS DE CADA UNO DE LOS PROPIETARIOS DE BIENES PRIVADOS SOBRE LOS BIENES COMUNES DEL EDIFICIO, DEFINE ADEMAS EL PORCENTAJE DE PARTICIPACION EN LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS Y EL INDICE DE PARTICIPACION CON QUE CADA UNO DE LOS PROPIETARIOS, HA DE CONTRIBUIR A LAS CUOTAS EXTRAORDINARIAS DE REFORMA DEL REGLAMENTO... HOJA 27 REVERSO PRIMER SOTANO Garajes 1 al 67 4.08%. CAPITULO IX DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD y módulos de contribución **ARTÍCULO 40** módulos de contribución... PÁGINA 33 PARQUEADERO PÚBLICO: SE CONCIBE COMO una sola unidad y se considera que el mayor costo de mantenimiento y vigilancia puede ser cubierto directamente por su propietario... Primer Sótano garajes 1 al 67 5.14%. En consecuencia, se ordene al demandado hacer las aclaraciones en tal sentido en los apartes citados de la mencionada E.P. No. 2293/2003. Se condene en costas procesales a la demandada.**

Fueron fundamentos fácticos de sus pretensiones los que a continuación se resumen:

Señala que el Departamento de Planeación Distrital el 19 de noviembre de 1991 aprobó la licencia No. 00724 para la construcción del Edificio Centro Médico Almirante Colón ubicado en la Calle 85 No. 16-13 de Bogotá con área de 1964.24M2.

Indica que por encontrarse fuera de la altura reglamentaria (19.30 M) Planeación Distrital generó por compensación de espacio público 69 parqueaderos ubicados en el primer piso mediante hoja de Memorando No. 121196 del 17 de octubre de 1991.

Que mediante Resolución No. 121 del 3 de febrero de 1993 modificó la licencia de construcción No 000724 aprobando dejar solo 67 parqueaderos para uso público ubicados en el primer piso.

Planeación Distrital mediante Resolución No. 1237 del 1 de octubre de 1993 modificó la licencia de construcción No 000724 señalando en su art. 1º que hay 67 parqueaderos adicionales de uso público ubicados en el primer piso.

El reglamento de propiedad horizontal del edificio demandado se protocolizó mediante E.P. No. 1175 del 14 de abril de 1993 y posteriormente su reforma se protocolizó con E. P. No. 5860 del 16 de diciembre de 1993 por parte de Promotora Colseguros Country S.A.

La E.P. No. 5860 de la Reforma al reglamento de propiedad Horizontal señala en su **ART. TERCERO** que: "*el inmueble a que hace referencia esta aclaración es de propiedad de la Sociedad Promotora Colseguros Country S.A.*"

En su **ART. CUARTO EN EL ADVERSO HOJA 4** señala: Primero sótano garajes 1 al 67 4.08% refiriéndose al porcentaje que deben pagar los propietarios por el valor inicial de las unidades privadas.

En su **ART. CUARTO EN LA HOJA 9** señala: Primero sótano garajes 1 al 67 5.14% refiriéndose al porcentaje para fijar la cuota de las expensas para mantenimiento y reparación de los bienes de uso o servicio de uso común, así como para el pago de primas de seguros y administración y demás gastos contemplados en el presupuesto que debe asumir los propietarios de las unidades.

En su **ART. CUARTO EN LA HOJA 12 ADVERSO** señala: artículo 64: Determinación de las Unidades Privadas: ... En primer sótano se encuentra un parqueadero de propiedad privada para uso público con 67 cupos de parqueo.

La E.P. No. 470 del 10 de febrero de 1996 en el **ART. SEGUNDO EN EL ADVERSO HOJA 2** señala: Refiriéndose al porcentaje de participación de los propietarios en la persona jurídica, en las votaciones, en la fijación de gravámenes extraordinarios y en la reforma del reglamento, se asigna al inmueble un valor del ciento por ciento y a cada una de las unidades privadas en que se divide el inmueble los siguientes porcentajes de participación ... Primero sótano Garajes 1 al 67 4,08%.

En su **ART. CUARTO en la hoja 5 parqueadero público:** se concibe como una sola unidad y se considera que el mayor costo de mantenimiento y vigilancia puede ser cubierto directamente por su propietario.

En **LA HOJA 5 ADVERSO** señala: Primero sótano garajes 1 al 67 5.14% refiriéndose al porcentaje de gastos: para fijar la cuota con la que los propietarios de cada una de las unidades contribuirán a las expensas ordinarias para mantenimiento y reparación de los bienes de uso o servicio común, así como para el pago de las primas de seguro y administración y demás gastos contemplados en el presupuesto que debe asumir los propietarios de las unidades.

La E.P. No. 2293 del 22 de mayo de 2003 que protocolizó la reforma al reglamento de propiedad horizontal para adaptarlo a la Ley 675/2001 en el **CAPITULO IV DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR** en su parágrafo 1 numeral 1º señala: Parqueaderos abierto al público. En el primer sótano se encuentra una zona de parqueadero que se integra como una sola unidad privada con 67 cupos de establecimiento...

En el **CAPÍTULO IX DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD Y MODULOS DE CONTRIBUCIÓN ART. 39. COEFICIENTES DE COPROPIEDAD...** Estos coeficientes serán el índice o medida del derecho que establecen la proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio. Definen además el porcentaje de participación en la asamblea de propietarios y el índice de

participación con que cada uno de los propietarios ha de contribuir a las cuotas extraordinarias de reforma del reglamento ... Hoja 27 reverso primer sótano garajes 1 al 67 4.08%.

**CAPÍTULO IX DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD Y MODULOS DE CONTRIBUCIÓN ART. 40.** MODULOS DE CONTRIBUCIÓN ...página 33 parqueadero público. Se concibe como una sola unidad y se considera que el mayor costo de mantenimiento y vigilancia puede ser cubierto directamente por su propietario... Primer sótano garajes 1 al 67 5.14%.

Que en las citadas escrituras (5860, 470 y 2293) y con las menciones citadas se establece por parte de PROMOTORA COLSEGUROS COUNTRY S.A. que los parqueaderos son de propiedad privada, cuando conoce desde la aprobación de la licencia de construcción del edificio en noviembre de 1991 que son públicos.

Que el urbanizador PROMOTORA COLSEGUROS COUNTRY S.A. no cumplió con las obligaciones impuestas por la ley al no realizar la entrega de las zonas de cesión de conformidad con la licencia de construcción 00724 modificada por las Resoluciones 121 y 1237 del 3 de febrero y 1 de octubre de 1993, respectivamente, proferidas por Planeación Distrital -DAPD.

### **ACTUACION PROCESAL**

La demanda fue admitida mediante auto del 16 de enero de 2020 y se ordenó prestar caución para la inscripción de la demanda, disponiéndose por auto del 13 de marzo de 2020 decretar la inscripción sobre el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1063513.

La copropiedad demandada se notificó de la demanda en los términos del Decreto 806/2020 el 14 de abril de 2021, quien dentro del término para ejercer el derecho de defensa y contradicción guardó silencio.

Mediante proveído del 8 de abril de 2022 se abrió a pruebas el proceso y como quiera que no se requería la práctica de otras, por ser suficiente la documental allegada al plenario, se dispuso en aplicación de las disposiciones del numeral 2º del art. 278 del C.G.P. dictar sentencia anticipada por escrito.

### **CONSIDERACIONES**

Como quiera que los presupuestos procesales de forma y de fondo son requisitos ineludibles para que se genere una relación jurídica procesal válida y para que, por consiguiente, exista proceso válido para resolverse sobre el fondo de lo pretendido y no dictar sentencias meramente inhibitorias, así, al momento de proferir sentencia ha de revisarse de manera oficiosa dichos presupuestos procesales, a saber; competencia del Juez, capacidad del actor y del demandado para ser partes y para comparecer en juicio y la idoneidad formal de la demanda.

En ese orden, se advierte que la demanda reúne los requisitos legales, el trámite se ha cumplido con sujeción al rito para esta clase de procesos y ante juez competente y no se advierte la existencia de irregularidad alguna capaz de invalidar el juicio, por lo que es procedente proferir la decisión que dirima de fondo la controversia aquí planteada.

Según la jurisprudencia del Consejo de Estado (Sentencia 19 de noviembre de 2009 Exp. 17001-2331-000-2004-01492-01 C.P. Rafael E. Ostau Lafont

Pianeta) sólo a partir de la Ley 9ª de 1989 artículo 79, se estableció, en lo que toca con el espacio público, lo concerniente a las cesiones obligatorias gratuitas y con la expedición de la Ley 388 de 1997 en su artículo 117 se adicionó el artículo 5º de aquélla, y se estableció que la incorporación de las áreas públicas se produce con la protocolización, en la oficina de registro, de la escritura de constitución de la urbanización, en la cual se determinan las áreas públicas objeto de cesión.

El art. 5º de la Ley 9ª de 1989 (adicionado por el art. 117 de la ley 388/1997) define el espacio público como: *"el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses, individuales de los habitantes.*

*Así, constituyen el espacio público de la ciudad las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación pública, activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad, los necesarios para la preservación y conservación de las playas marinas y fluviales, los terrenos de bajamar, así como de sus elementos vegetativos, arenas y corales y, en general, por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan, por consiguiente, zonas para el uso o el disfrute colectivo.*

*Parágrafo. El espacio público resultante de los procesos de urbanización y construcción se incorpora con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo."*

La Jurisprudencia del Consejo de Estado sobre las cesiones obligatorias establece: *"La figura de las cesiones obligatorias gratuitas se entienden, de acuerdo con las normas generales que las reglamentan, como aquellos espacios físicos que los urbanizadores o propietarios de los inmuebles ubicados dentro de un ente territorial, deben destinar a beneficio general cuando soliciten algún tipo de actuación urbanística sobre los mismos y constituyen un bien afectado al patrimonio municipal, por virtud de la gratuidad que los caracteriza y en favor de dichos entes, es decir, se constituyen en una contraprestación que se radica en cabeza de los propietarios o urbanizadores al momento de solicitar el correspondiente permiso para realizar procesos de urbanización o edificación.*

*Las cesiones gratuitas constituyen una contraprestación a la que se obligan los propietarios de terrenos al solicitar el correspondiente permiso para urbanizar o edificar, y al aceptar las condiciones que exigen las autoridades competentes, dados los beneficios que pueden obtener con tal actividad, las que se imponen en desarrollo de la función social urbanística de la propiedad, consagrada en el artículo 58 de la Carta, y en ejercicio del poder de intervención del Estado en el uso del suelo con el fin de conseguir el mejoramiento de la calidad de vida*

*de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación de un ambiente sano.*

*Para la Sala es claro que las regulaciones urbanísticas cumplen una función social y ecológica, pues tienen como propósito la ordenación y planificación del desarrollo urbano y el crecimiento armónico de las ciudades, con el fin de garantizar una vida adecuada a las personas que las habitan, teniendo en cuenta no sólo los derechos individuales sino también los intereses colectivos en relación con el entorno urbano. Y es por ello que se regula la propiedad horizontal, se establecen normas que reglamentan la construcción de viviendas señalando el volumen y altura de los edificios, imponiendo la obligación de dejar espacio suficiente entre un edificio y otro, la de construir determinadas zonas para jardines, parques, áreas verdes, calles peatonales, vías de acceso a las viviendas, etc., con el fin de lograr la mejor utilización del espacio habitable, para beneficio de la comunidad.” (Consejo de Estado, 2014, sentencia 2007-00235-02)*

En ese orden, las áreas gratuitas de cesión obligatoria por mandato de las leyes 9º de 1989 y 388 de 1997 tienen la naturaleza de bien de uso público pues integran el espacio público comoquiera que están destinadas al uso común o colectivo y es obligación de los urbanizadores cederle a la entidad territorial correspondiente un porcentaje del terreno sobre el cual se va a construir, con el fin de que esa parte del terreno cumpla funciones de utilidad para todos los habitantes vecinos del sector que se pretende urbanizar. De este modo, cada vez que se otorgan licencias de construcción, el municipio o, en el caso de Bogotá, el distrito, recibe un porcentaje de tierra a la que puede darle la función de parque, zona verde, vía de acceso o cualquier otra que represente un beneficio colectivo.

El perímetro de las zonas que deben cederse se determina con base en el tamaño de la totalidad del terreno y con las normas contenidas en los respectivos planes de ordenamiento territorial, y una vez dichas zonas han pasado a manos del ente territorial se convierten en bienes de uso público y salen del comercio privado. Sin embargo, no debe perderse de vista que, una vez el urbanizador ha cedido el porcentaje de terreno que le corresponde ceder, el resto del mismo no urbanizado sigue siendo suyo y sobre éste puede ejercer su pleno derecho de dominio siempre y cuando no contravenga la ley o los derechos de los demás. Así mismo, el Estado tampoco se encuentra facultado para exigirle al urbanizador la cesión de un porcentaje más alto de tierras del que le permite la ley. (Sentencia T-575/2011)

Descendiendo al caso en concreto, se advierte que Promotora Colseguros Country S.A. como titular del predio ubicado en la Calle 85 No. 16-17/23/29/41; Carrera 16 No. 84A-09/17/25/33 y Carrera 16ª No. 84ª-08 Urbanización Antiguo Country Mz. O Lotes 5 y 6 de esta ciudad, le fue concedida Licencia de Construcción No. 000724 del 19 de noviembre de 1991 para la construcción del Edificio Centro Médico Almirante Colón P.H., licencia en la que se estableció frente a las áreas de cesión obligatorias *"sesenta y nueve (69) parqueaderos que se ubican en el primer sótano y son de uso público según planos y documentación presentada"*, concedida por el DAPD.

Igualmente, en la "Hoja de Memorando" No. 121196 del 17 de octubre de 2021 del DAPD se indica que los parqueaderos son: *"(69) sesenta y nueve se ubican en primer sótano y son de uso público, según planos y documentación presentada. OBSERVACIÓN: El piso 7º por encontrarse fuera de la altura reglamentaria (1930 mts) se generó por compensación de espacio público y*

*por sesenta y nueve (69) parqueos de uso público de acuerdo con las compensaciones establecidas en el Decreto 1025/87."*

La Licencia de construcción No. 00724/91 fue modificada por las Resoluciones No. 121 del 3 de febrero de 1993 y Resolución 1237 del 1 de octubre de 1993, para establecer que el cupo de los parqueaderos de uso público son 67 y se ubican en el primer sótano, así:

- En la Resolución 121/93 se indica: *"Artículo 1. Aprobar la modificación de la licencia de construcción No. 000724 del 19 de noviembre de 1991 así: modificaciones interiores para Edificio CENTRO MÉDICO ALMIRANTE COLON con 3 sótanos y 7 pisos para 6 locales comerciales y consultorios con 206 cupos de parqueos de los cuales 67 son adicionales de uso público y se ubican el primer sótano."*

- La Resolución 1237/93 señala: *"Artículo 1. Aprobar la modificación de la licencia de construcción No. 000724 del 19 de noviembre de 1991 así: modificaciones interiores al 3er piso para edificio con tres (3) sótanos y siete (7) pisos para seis (6) locales comerciales y consultorios con 206 cupos de parqueos de los cuales sesenta y siete (67) son adicionales de uso público y se ubican el primer sótano."*

Mediante Escritura Pública No. 1175 del 14 de abril de 1993 se protocolizó el Reglamento del Edificio Centro Médico Almirante Colón Propiedad Horizontal al régimen de la Ley 16/85 donde en el numeral primero se manifestó: *"... Doscientos seis (206) estacionamientos. Sesenta y siete (67) de los cuales son adicionales para compensación."* Adicionalmente en el capítulo IV refiere: *"PARQUEADEROS PÚBLICOS: En el primer sótano se encuentra una zona para parqueadero que se conforma como una sola unidad privada, con 69 cupos de estacionamiento por horas."*

El citado Reglamento fue modificado mediante las Escrituras Públicas No. 5860/93 y 470 de 1996 y posteriormente la copropiedad se acoge a las disposiciones de la Ley 675 de 2001 mediante Escritura Pública No. 2293/2003 surgiendo la persona jurídica EDIFICIO CENTRO MÉDICO ALMIRANTE COLON P.H., documentos en los que en efecto los bienes que corresponden a zonas de cesión a favor del Distrito Capital (garajes 1 al 67 del primer sótano) aparecen como de propiedad privada, como a continuación se evidencia:

La Escritura Pública No. 5860/93 en el artículo tercero señala: *"que el inmueble a que hace referencia esta aclaración es de propiedad de la Sociedad PROMOTORA COLSEGUROS S.A."* igualmente, para los fines del art. 4 de la Ley 16 de 1985 (...En la Asamblea estos votaran en proporción a los derechos que tengan sobre dichos bienes.) señala en el artículo cuarto el porcentaje de participación de cada una de las unidades privadas asignando respecto de los garajes 1 al 67 del primero sótano el 4.08% y frente al porcentaje de gastos les otorga a los garajes 1 al 69 del primer sótano el 5.14%. Al referirse a unidades privadas en el artículo 64 señala: *"DETERMINACIÓN DE LAS UNIDADES PRIVADAS. El Centro Médico Almirante Colón – Propiedad Horizontal- consta de siete (7) pisos y tres (3) sótanos, distribuidos así: ... En Primer Sótano se encuentra un parqueadero de propiedad privada para uso público con sesenta y siete (67) cupos de parqueo. ..."*

La E.P. No. 470/96 en su artículo segundo aclara y reforma los porcentajes de participación de los propietarios en las votaciones a los garajes 1 al 67 del primero sótano el 4.08% y frente al porcentaje de gastos con que los propietarios de cada unidad contribuirán a las expensas sobre los bienes de uso o servicio común les asigna el 5.14%

Así mismo, en la E.P. No. 2293/2003 la Copropiedad reforma su reglamento para acogerse a las disposiciones de la Ley 675 de 2001 y en el capítulo IV DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR en el Parágrafo 1º. Numeral 1. Establece: "*PARQUEADEROS ABIERTOS AL PÚBLICO. En el primer sótano se encuentra la zona para parqueadero que se integra como una sola unidad privada, con 67 cupos de estacionamiento por horas cuya reglamentación se dispone así: ...*" Y en el art. 39 del capítulo IX DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD Y MODULOS DE CONTRIBUCIÓN señala: "*COEFICIENTES DE COPROPIEDAD. Para efectos del artículo 25 de la Ley 675 de 2001, se ha asignado a la totalidad del inmueble un valor convencional equivalente a cien (100,00). Estos coeficientes serán el índice o medida del derecho que establecen la proporción de los derechos de cada una de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio; definen además el porcentaje de participación en la asamblea de propietarios y el índice de participación con que cada uno de los propietarios; ha de contribuir a las cuotas extraordinarias, en la decisión de reforma del reglamento, a las expensas...*" asignando a los garajes 1 al 67 del primer sótano el 4.08%. Y en el artículo 40 MODULOS DE CONTRIBUCIÓN. "... *Parqueadero Público. Se concibe como una sola unidad y se considera que el mayor costo de mantenimiento y vigilancia puede ser cubierto directamente por su propietario.*" Considerando los módulos de contribución para los garajes 1 al 67 del primer sótano el 5.14%.

Así entonces, del acervo probatorio aportado se advierte que la demandada relacionó en los estatutos que regulan los derechos y obligaciones de la copropiedad los garajes 1 al 67 ubicados en el primer sótano del edificio como de propiedad privada, sin tener en cuenta que éstos corresponden a la zona de cesión obligatoria según lo establecido desde la licencia de construcción y sus reformas en cumplimiento de la ley, omitiendo la responsabilidad que sobre ella recae al constituirse en propiedad horizontal de hacer la tradición y salir al saneamiento de la cosa haciendo la cesión de las áreas correspondientes a uso público a favor del ente territorial Distrito Capital y así establecerlo en las escrituras públicas mediante las que se constituyó el reglamento de la propiedad horizontal y sus reformas.

No debe olvidarse que la figura de la cesión obligatoria y gratuita está llamada a cumplir perfectamente con la tradición y como su objeto son bienes raíces le son aplicables las reglas civiles en ese tópico, en especial los cánones 1857 y 1880 del Código Civil, pues de éste emana la obligación para el propietario de cumplir la obligación de dar, entendida como la entrega o tradición y el saneamiento de la cosa. Siendo esta una obligación que corresponde cumplir a la persona jurídica Edificio Centro Médico Almirante Colón P.H., quien como administrador de la copropiedad es el directo responsable.

De esta manera, corresponde a la demandada cumplir a satisfacción con su obligación frente a la cesión obligatoria y gratuita de las zonas determinadas en la licencia de construcción No. 00724/91 y sus reformas, en cumplimiento de lo allí establecido así como de las normas que regulan la materia.

Por lo expuesto se declarará la prosperidad de las pretensiones de la demanda, para que el Edificio Centro Médico Almirante Colón P.H. dentro del término de 30 días contados partir de la ejecutoria de la presente acción proceda a materializar la cesión de las zonas de cesión obligatorias correspondientes al Distrito Capital del Edificio Centro Médico Almirante Colón P.H., haciendo las aclaraciones respectivas en las escrituras públicas mediante las que se

constituyó el reglamento de propiedad horizontal y sus reformas conforme lo establecido en la licencia de construcción y sus reformas.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE**

**PRIMERO: DECLARAR** que las zonas (67 PARQUEADEROS ubicados en el primer sótano del 1 al 67) establecidas en las escrituras pública No. 5860 del 16 de diciembre de 1993, 470 del 10 de febrero de 1996 y 2293 del 22 de mayo de 2003 corresponden a zonas de cesión urbanística obligatoria de propiedad del Distrito Capital, de acuerdo con lo señalado en la licencia de construcción No. 000724 del 19 de noviembre de 1991, modificada por las Resoluciones 121 y 1237 del 3 de febrero y 1 de octubre de 1993, respectivamente, proferidas por la Secretaría de Planeación Distrital (antes Departamento de Planeación Distrital), conforme lo expuesto en precedencia.

**SEGUNDO: ORDENAR** a la demandada EDIFICIO CENTRO MÉDICO ALMIRANTE COLON P.H. para que dentro del plazo de treinta (30) días contados a partir de la ejecutoria de la sentencia proceda a materializar la transferencia de las zonas de cesión obligatorias del Edificio Centro Médico Almirante Colón P.H. a favor del Distrito Capital, haciendo las aclaraciones respectivas en las escrituras públicas mediante las que se constituyó el reglamento de propiedad horizontal y sus reformas conforme lo establecido en la licencia de construcción y sus reformas.

**TERCERO: ORDENAR** el LEVANTAMIENTO DE LA INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA aquí decretada.

**CUARTO: SE CONDENA** en costas a la parte demandada. Señálense como agencias en derecho la suma de **\$33.000.000=**. Por secretaría liquídense.

**QUINTO:** Cumplido lo anterior, **ARCHÍVENSE** las presentes diligencias.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

**WILSON PALOMO ENCISO**  
JUEZ

ET

Firmado Por:  
Wilson Palomo Enciso  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito

**Civil 012**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá 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: **73859badfdb1294531d65f662d1577319d1053f68d3bc93d5a8f6a82faf275e9**

Documento generado en 01/08/2023 09:13:41 PM

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