



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO TREINTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**

**Bogotá D.C., 18 de diciembre de 2020**

**Referencia:** 1100140030-31-2019-01012-00

Cumplido el trámite legal, se procede a proferir sentencia anticipada dentro del proceso declarativo de **Laura Inés Perico Navarro y Lina Maria Perico Navarro** contra el Edificio el Cerezo PH.

### **Antecedentes**

**1. Laura Inés y Lina Maria Perico Navarro** promovieron demanda contra el Edificio el Cerezo PH con el fin de que se declare la nulidad de la decisión tomada en la asamblea ordinaria de copropietarios celebrada el 26 de marzo de 2019, en lo que se refiere a la disposición del área del depósito sobre el cual se tiene el derecho de uso exclusivo.

Como sustento de las pretensiones se expuso que las demandantes adquirieron el dominio sobre el apartamento 501 (antes 405) identificado con FMI No. 50N-50696106 mediante escritura pública No. 055583 del 6 de noviembre de 2013 de la Notaria 48 del Circulo de Bogotá, en cuyo texto se dejó estipulado que el objeto del contrato de compraventa recaía sobre el dominio del apartamento y el uso exclusivo de un depósito, sobre el cual han ejercido posesión quieta, pacífica e ininterrumpida desde el momento de la celebración del negocio jurídico.

A su juicio, la asamblea de copropietarios no puede alterar los derechos previamente adquiridos y disminuir el tamaño del espacio a ellas asignado para destinar una parte al uso de la propiedad horizontal.

**2.** La demanda se admitió en auto del 17 de octubre de 2019 de la cual se notificó a la demandada mediante aviso, quien propuso la excepción de *caducidad de la acción*.

**3.** Estando todo el material probatorio legalmente recaudado tanto en las pruebas aportadas como en las decretadas de oficio de tipo documental, se procederá a fallar el asunto.

### **Consideraciones**

Se encuentra presentes los requisitos procesales necesarios para la conformación de la relación jurídico procesal tales como: la capacidad para ser parte y comparecer al proceso, la competencia del juez<sup>1</sup> y la demanda idónea. Aunado a los requisitos descritos, se encuentran verificados los presupuestos de la acción como son el interés para obrar y la legitimación en la causa; y finalmente, no se observa nulidad insubsanable que deba ser declarada de oficio, de manera que se habilita la decisión de fondo.

---

<sup>1</sup> Frente al tema de la competencia, si bien el numeral 8° del art. 20 del CGP es claro en advertir que será competencia del Juez Civil del Circuito en primera instancia el conocimiento de “la impugnación de actos de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas sometidas al derecho privado, sin perjuicio de la competencia atribuida a las autoridades administrativas en ejercicio de funciones jurisdiccionales”, como se dijo en el auto que inadmitió el proceso, y pese a no compartir la posición adoptada por el Juez 23 Civil del Circuito al desprenderse de su competencia, al ser el superior funcional de avoco el conocimiento del plenario.



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO TREINTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**

En esta oportunidad se cuestiona la legalidad de una de las decisiones adoptadas en la asamblea ordinaria de copropietarios, en orden a lo cual se recuerda que de conformidad con el art. 49 de la ley 675 de 2001 *“El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal”*. A su vez el art. 382 del CGP dispone: *“La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción”*

En este punto es pertinente recalcar que la acción impetrada se presentó dentro de los dos (2) meses siguientes a la celebración de la asamblea ordinaria de copropietarios, por lo que la defensa propuesta por la copropiedad demandada no prosperará. Lo anterior, porque si bien la acción se asignó a esta sede judicial el 2 de septiembre de 2019, lo cierto es que su presentación inicial fue el 25 de mayo de 2019, correspondiendo el conociendo al Juzgado 23 Civil del Circuito, autoridad judicial que rechazó la demanda, tornándose entonces esta última data como la fecha en que se interrumpió el termino de caducidad, llegando a concluir que se presentó en la oportunidad legal.

Decantado lo anterior, procederá la suscrita analizar el régimen y naturaleza de los bienes comunes de uso exclusivo, para finalmente descender al caso en concreto y concluir sí la decisión adoptada en asamblea ordinaria del 26 de marzo de 2019 se ajusta o no a derecho.

La ley 675 de 2001 en su artículo 22 señala que *“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 contraríe las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción”*.

Por su parte el artículo 46 *ibidem* al definir las decisiones requieren una mayoría calificada del setenta por ciento (70%) incluyó: *“1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce, y, (...) 4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario”*.

La doctrina al escudriñar en la naturaleza de este tipo de bienes ha dejado por sentado: *“Los bienes comunes de uso exclusivo son aquellos necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en particular de aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y*



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO TREINTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**

*disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, los cuales podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos. En virtud de ello el propietario inicial o la asamblea de copropietarios, cuentan con la potestad legal para asignar el uso exclusivo de bienes que no tengan el carácter de esencial a propietarios de bienes de unidades privadas, no siendo posible que otro copropietario usufructúe ese bien con ocasión de la asignación del uso exclusivo al propietario del bien privado que ostenta este derecho patrimonial. **Para su perfeccionamiento este derecho se hará constar en el reglamento de propiedad horizontal, como en la escritura de compraventa de la unidad privada títulos suficientes para acreditar la existencia del referido derecho de asignación**, el cual recordemos se hace público a todos los copropietarios una vez se encuentra inscrito en el folio matriz de la propiedad horizontal y en el folio de matrícula inmobiliaria del copropietario<sup>2</sup>. (Negrita ajeno al original)*

Descendiendo las nociones estudiadas al caso en particular, tenemos dentro del material probatorio recaudado en el proceso, los siguientes documentales:

1. Folio de matrícula inmobiliaria No. 50N- 86649 correspondiente al predio de mayor extensión en cuya descripción se consignó *“un lote de terreno el cual tiene una extensión superficial de 482.80 metros cuadrados, y se halla distinguido con el número 10 de la manzana b=6. en el plano del loteo de la urbanización “el estorial limitada”, y esta alinderado así: “por el norte: en longitud de 17.56 metros con la diagonal 107 de la nomenclatura de Bogotá. por el sur: en longitud de 17.00 metros con el lote número 8 de la manzana b=6. por el oriente; en longitud de 26.80 metros con vía peatonal prolongación de la carrera 34. y por el occidente: en longitud de 30.00 metros con el lote número 9 de la manzana en referencia”*

Este lote fue adquirido, en la última de las compraventas registradas en el certificado de tradición, por los señores Clara Eugenia Navarro de Osuna, Gloria Inés Navarro Peralta, Luz Marina Navarro Peralta y Víctor Antonio Navarro Peralta; personas estas últimas, quienes por escritura pública 165 del 04-02-2013 de la Notaria Cuarenta de Bogotá sometieron el inmueble al régimen de propiedad horizontal, tras haberse edificado sobre él, la propiedad jurídica que hoy se denomina “Edificio el Cerezo PH”.

2. Escritura Pública No. 165 del 04-02-2013 de la Notaria Cuarenta de Bogotá mediante la cual se constituyó el régimen de propiedad horizontal en referencia. En este documento se observa la delimitación como áreas privadas de 21 garajes enumerados del 1 al 23 con excepción del 16 y 17, y once apartamentos a los que se les asignó los números 201, 202, 203, 301, 302, 303, 401, 402, 403, 404 y 405.

Leído detenidamente el reglamento se encontró referencia a los bienes de dominio común en el capítulo VI áreas comunes del edificio. En el párrafo del artículo 7° se lee: *“tendrán la calidad de bienes comunes esenciales y no esenciales no solo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados en la resolución No. 12-1-0183 expedida por la curaduría urbana No. 1”*.

---

<sup>2</sup> Asignación de bienes comunes de uso exclusivo Derecho Patrimonial. Artículos de Derecho Urbano Abogados - Nbr. 2, July 2013. Efraín Forero. <https://app.vlex.com/#vid/comunes-exclusivo-derecho-patrimonial-448672793>



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO TREINTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**

Finalmente, en la documental no se encuentra referencia alguna a los bienes comunes de uso exclusivo, así como tampoco a los depósitos que les fueron asignados a cada propietario de bienes privados.

3. Licencia de construcción LC 10-4-1815 del 30 de noviembre de 2010 expedida por la curaduría urbana No. 4 de Bogotá. En la documental se encuentra como áreas comunes “zonas recreativas, servicios comunales y estación adicional.

También indica que hacen parte integral de la licencia entre otros el estudio de suelos, los planos estructurales y los planos no estructurales. Con todo, a pesar de haberse requerido por parte de este despacho los documentos relativos a la licencia de construcción, las partes no aportaron estos documentos a los que se hace referencia con el fin de constatar la conformación de los depósitos.

4. Escritura pública No. 5583 del 6 de noviembre de 2013 de la Notaria 48 de Bogotá mediante la cual se perfeccionó la adquisición del apartamento 405 (hoy 501) propiedad de las demandantes, en el que además de estipuló que se otorgaba el uso exclusivo de un depósito.

5. Folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20696106 que corresponde al inmueble titularidad de la parte activa y en cuya anotación 4 se especifica: “*compraventa: 0125 compraventa le corresponde el uso exclusivo de un depósito*”.

Del anterior recuento probatorio se pueden concluir dos cosas, (i) la compraventa efectuada en favor de las demandantes incluía el uso exclusivo de un depósito, empero, (i) ni el reglamento de propiedad horizontal ni la licencia de construcción (o al menos no se probó) previeron la construcción y uso de los depósitos, así como tampoco el régimen que le serían aplicables.

Con todo, según la legislación y la doctrina, el derecho de uso exclusivo de bienes comunes, tienen su fuente en la licencia de construcción, ajustada a normas urbanísticas, al reglamento de propiedad horizontal y a la decisión tomada, sea en el caso de proyectos nuevos por el constructor, o en su defecto por la decisión calificada de la asamblea de copropietarios; sin embargo, en el caso del Edificio El Cerezo PH no se evidencia que se cumplan con estas condiciones por lo que no podría entonces las demandantes pretender que sea inmodificable el tamaño del depósito a ellas asignado, sí el derecho del que deviene su prerrogativa no cumple con las prerrogativas mencionadas.

Ahora bien, si fuera del caso concluir que la regulación de los depósitos del Edificio El Cerezo cumplen con las normas técnicas y jurídicas para su uso, lo cierto es que la determinación para disponer del depósito asignado al apartamento de las demandantes fue adoptada en la asamblea ordinaria de copropietarios, con una aprobación mayor al setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad, por lo que no devendrían en ilegales.



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO TREINTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**

De soslayar lo anterior, no puede perderse de vista que el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes no es equiparable al derecho real de dominio, para con ello llegar a concluir que, sin el beneplácito de su titular, sus prerrogativas son inamovibles, pues como se advirtió en líneas anteriores la Ley 675 de 2001 en su artículo 46 incluyó como decisión que requiere mayoría calificada “1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce, y, (...) 4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario”, requisito que, se itera, fue satisfecho.

Así las cosas, se denegarán las pretensiones de la demanda, se decretará la terminación del proceso y se condenará en costas a la demandante.

**Decisión**

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Treinta y Uno Civil Municipal de Bogotá, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por Autoridad de la Ley, **Resuelve:**

**Primero: Declarar** impróspera la excepción de caducidad propuesta por la demandada.

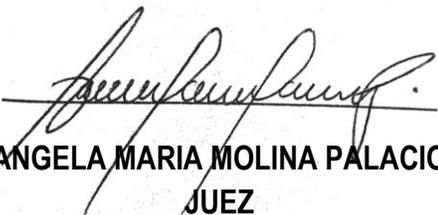
**Segundo: Negar** las pretensiones de la demanda.

**Tercero:** Decretar la terminación del presente proceso.

**Cuarto:** Condenar en costas a la parte demandante. Por Secretaría tásense y liquidense las mismas, incluyendo como Agencias en Derecho la suma de \$1'800.000.

**Quinto:** Surtido lo anterior, procédase al archivo definitivo de las presentes diligencias.

**NOTIFÍQUESE<sup>3</sup>**

  
**ANGELA MARIA MOLINA PALACIO**  
**JUEZ**

3

La providencia anterior se notificó por estado electrónico N° 001 de 2021, fijado en la página web de la rama judicial con inserción de la providencia para consulta en el siguiente enlace.  
<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-031-civil-municipal-de-bogota/85>

ELIZABETH ELENA CORAL BERNAL  
Secretaria