

Auto interlocutorio	306
Radicado	052663103001-2018-00110-00
Procedimiento	Verbal (Servidumbre de tránsito)
Demandante	Acción Sociedad Fiduciaria S.A, como Vocera del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Lote Puerta Entrada II
Demandado	Edificio de Bodegas y Centro de Negocios Intergroup P.H.
Decisión	Declara infundada excepción previa

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ENVIGADO

Cuatro de mayo del año dos mil veintidós

Toda vez que la parte demandada cumplió con la carga establecida en el párrafo del art. 9 del Decreto 806 de 2020, en cuanto a enviarle por correo electrónico a la parte demandante, el escrito de contestación de la demanda así como el de excepciones previas, primeramente, se procede a decidir la excepción previa de “*Indebida integración de la litis por pasiva*” formulada por la parte inicialmente mencionada en este proceso verbal de imposición de servidumbre de Acción Sociedad Fiduciaria S.A, como Vocera del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Lote Puerta Entrada II contra el Edificio de Bodegas y Centro de Negocios Intergroup P.H.

1. Fundamento de la excepción y su réplica:

- 1.1 Se basó en que deben citarse a todos los copropietarios del edificio, por considerar la parte demandada, que podrían verse afectados con las results del proceso.
- 1.2 Tal como quedó dicho, no se dio traslado a la parte demandante, en virtud de lo dicho al inicio de esta providencia, no obstante, la parte demandante no se pronunció al respecto.

## 2. Consideraciones

La ley 675 de 2001, consagra en su artículo 1º:

“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” (resaltos intencionales).

Por su parte, en el art. 2 ídem, preceptúa entre varios principios orientadores y conceptos: “Edificio: Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. *Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes*”.

Así mismo, se establece en el art. 32 ibídem, que la “propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, *da origen a una persona jurídica* conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. *Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes*, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal”.

Analizada la Ley 675 de 2001, en todo su contexto, puede concluirse que si bien los titulares de propiedades privadas, **tienen derecho** a usar y disfrutar de las zonas comunes, en parte alguna, pueden disponer libremente de éstas; obsérvese cómo el art. 16 de la ley en comento establece que la “*propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden*” (resaltos intencionales).

A su vez, el art. 23 en su párrafo segundo dispone que en “ningún caso el propietario inicial podrá vender el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes”.

Todo lo dicho anteriormente, permite concluir que si bien los propietarios o titulares de bienes inmuebles (bienes privados), tienen derechos y deberes frente al uso de los bienes comunes, no tienen la titularidad sobre los mismos, pues, ya quedó dicho por el art. 32 *íbidem*, que ni aún en los casos en que cuentan <algunos>, con un uso “exclusivo” sobre un bien común (art. 22), ni aún en tal evento, puede transferir (vender) tal derecho, mucho menos entratándose de una zona común, como sería en este caso un bien común “esencial”<sup>1</sup> (art.2º).

De todo lo antes expuesto, sólo resta concluir que por tratarse de una zona común de la propiedad horizontal, tal como lo dispone el art. 32 num. 10, ya citado, quien administra tales zonas, es precisamente el administrador de la

---

<sup>1</sup> “Bienes comunes esenciales: ... las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados”.

propiedad horizontal y por ende, es el representante de la misma (art. 51, numeral 10, *ibídem*), motivo por el cual, no se requiere citar a los copropietarios de la propiedad horizontal, como lo expone la persona jurídica demandada, independiente de la discusión que surja entre si son o no copropietarios de dichas zonas, lo cierto es que quien está facultado por la ley para representar tales zonas es el administrador de la propiedad horizontal.

Así también lo concluyó la doctrina<sup>2</sup>

*“El mayor avance de la ley lo constituye el otorgamiento de personalidad jurídica expresa y categórica a la propiedad horizontal en Colombia. Las leyes de la materia realizaron cada una en su tiempo esfuerzos por dar a la propiedad horizontal visos organizacionales que la sacaran del enigmático mundo de la comunidad ordinaria. Aun la misma Ley 182 de 1948, en su artículo 11, confirió a los copropietarios el poder de constituir una sociedad administradora de los bienes comunes. La Ley 16 de 1985 entró en materia sin rodeos y la otorgó a los inmuebles que optaran voluntariamente por ella. Igualmente la Ley 57 de 1985 permitió a los copropietarios constituir asociaciones con personería jurídica con la finalidad de sufragar gastos comunes. Con el nuevo texto, la discusión existente sobre rasgos de personalidad jurídica en la comunidad especial vigente bajo los términos de la Ley 182 de 1948 desaparece totalmente.*

*Sin embargo, la creación de la personalidad jurídica no hace perder los rasgos comunitarios de la propiedad horizontal, al afirmarse que los propietarios de los bienes privados son copropietarios o comuneros en los bienes comunes de acuerdo con el coeficiente señalado en el reglamento. Si bien es cierto la ley recoge los dos sistemas tradicionales existentes en Colombia bajo un mismo estatuto, su contexto general inclina*

---

<sup>2</sup> VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo. La Ley de Propiedad Horizontal – Visión esquemática y concordada. Librería Jurídica Comlibros, segunda Edición, 2006, págs. 74 y 75.

la balanza de funcionamiento de la institución en favor de la personalidad jurídica y el rasgo comunitario en el fondo es, como dice el adagio popular, una especie de “recorderis” histórico sobre el carácter individual del dominio, que pocos resultados prácticos conlleva.

(.)

En forma magistral y como si el legislador tuviera a la mano una síntesis de los problemas de la propiedad horizontal, recoge en pequeñas pero sabias frases, los objetivos de esa personalidad jurídica: a) administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes; b) manejar los asuntos de interés común, y c) cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento. *Así, la comunidad especial, compuesta por cuotas indivisas de dominio sobre los bienes comunes, le afirma a la persona jurídica que los maneje integralmente* y los exima de las deficiencias propias que ella padece. *Según lo anterior, la persona jurídica siempre aparecerá en el tráfico inmobiliario con capacidad para disponer (art. 20), adquirir (art. 34), comparecer en juicio por medio del administrador* (art. 51 num. 10), etc” (resaltos intencionales).

Colofón de lo anterior, es que no tendrá acogida la excepción propuesta; no obstante, de considerar este despacho, durante el transcurso del proceso, necesaria la integración de la parte pasiva con alguna persona adicional, procederá de oficio a citarla en los términos establecidos en el art. 61 del C. G. del P.

### 3. De la decisión:

Por lo expuesto, se

RESUELVE:

**PRIMERO:** Declarar infundada la excepción previa de “*Indebida integración de la litis por pasiva*”, propuesta por la parte demandada.

**SEGUNDO:** Condenar en costas a la copropiedad e demandada a favor de la parte demandante. Como agencias en derecho, se fija la suma de un (1) salario mínimo mensual legal vigente (Acuerdo No. PSAA16-10554-Consejo Superior de la Judicatura “*Por el cual se establecen las tarifas de agencias en derecho*”).

NOTIFÍQUESE

  
GERMÁN ALONSO FLÓREZ HINCAPIÉ  
JUEZ

45

CERTIFICO

Que el auto anterior fue notificado en estado No. 66  
Fijado hoy en la Secretaría del Juzgado a las 8 am

Envigado, 06 de mayo de 2022



Tatiana Corrales Ramírez  
Secretaria