

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE  
CUNDINAMARCA  
Sala Civil – Familia

Bogotá, D.C, treinta y uno (31) de marzo de dos mil veintidós (2022).

Ref: Exp. 25754-31-03-001-2006-00239-02 –  
acumulado 2002-00202.

Sería del caso entrar a proveer sobre el recurso de apelación interpuesto por los demandantes contra la sentencia de 1° de febrero pasado proferida por el juzgado primero civil del circuito de Soacha dentro de la acción de grupo promovida por Luz Fanny Torres Castañeda y otros\*<sup>1</sup>, contra Inversiones Fervel Fernández Veloso S en C. – Inversiones Fervel S. en C. en liquidación y la Corporación de Ahorro y Vivienda Colmena – hoy Banco Caja Social BCSC -, más, obsérvase que ello no procede, pues habiéndose sometido el asunto a discusión en la Sala de Decisión de 17 de marzo anterior, según consta en acta número 7 de esa fecha, considera el Tribunal que se incurrió en la causal de nulidad contemplada en el numeral 8° del artículo 133 del estatuto procesal vigente, lo que impide proveer en esos términos.

A propósito de hacerlo ver es propio memorar que en la demanda que dio origen al proceso se pidió declarar que los demandados son solidariamente responsables de la vulneración de los derechos colectivos, causados a los demandantes en su calidad de compradores de las unidades de vivienda de interés social del proyecto urbanístico

---

<sup>1</sup> Adelina Barrera Barragán, Alexander Meléndez González, Ana Doris Amaya Muñoz, Ángel María Muñoz Padilla, Bárbara Rativa Huertas, Briceida Fonseca, Oscar Peña Fonseca, Chena Edilia Cuarta Ochoa, Claudia Yolanda González León, Claudio Ernesto Muñoz Bello, Esther Blanco Noguera, Gabriel Quintero Quintero, Javier Rodríguez Castillo, José Aldemar Cadena Párraga, Juan Belisario Heredia Bernal, Juan de Jesús Riaño Ramírez, Leonardo Barrera Bueno, Luis Eduardo Gutiérrez Vega, Luz Dary Gil Chávez, María Ana Vanegas Páez, María Isabel Ayala Carvajal, Miryam Belén Díaz Díaz, Misael Velosa Malagón, Néstor Gonzalo Ramos Riaño, Ana Patricia Ortegón Oyola, Oscar Fierro Monguí, Lina Cecilia Colorado Correa, Óscar Peña Fonseca, Sandra Patricia Pinzón Castro, Sandro Alexander Guaqueta, Marlene Pérez Pérez, Palacio Santos Dimaté, Trinidad Rodríguez de Muñoz, Zully Velasco Mateus, Jhon Freddy Quintero Nopia, Álvaro Ceferino Molina, Henry Ramírez Cajigas y Julia Stella Rey

denominado Agrupación Residencial ‘Parque de las Flores’ de Soacha, por no cumplir con la entrega de bienes de equipamiento comunal, los apartamentos y las zonas comunales de acuerdo con lo ofrecido en venta, así como por realizar las construcciones sin darle prevalencia al beneficio de la calidad de vida de los habitantes; como consecuencia, condenarlas a realizar el pago o devolución de las sumas de dinero pagadas a la entidad bancaria que financió el proyecto constructivo y los créditos hipotecarios de cada una de las viviendas, con su mayor valor, así como a pagar la indemnización correspondiente por no haber podido disfrutar de las zonas comunes en su plenitud y por la falta de los equipamientos comunales al momento de la entrega, los que estimaron aproximadamente en la suma de \$17’500.000 para cada uno de los integrantes del grupo.

Admitida a trámite la demanda como acción de grupo, luego de la nulidad decretada por esta Corporación, surtida la fase instructiva y de alegatos, ultimóse el asunto con la sentencia a que viene haciéndose alusión.

Mas, al sentenciar el asunto no hizo cuenta el fallador de los lineamientos del nuevo modelo de Estado [Social de Derecho] a que alude la Carta Política de 1991, donde, con el fin de promover la integración de las clases sociales menos favorecidas, evitando la exclusión y la marginación, así como compensación de las desigualdades, se elevó a rango constitucional la aspiración de todo colombiano a tener una vivienda, derecho que, a voces de la ley 388 de 1997, impone a los municipios y distritos determinar “*sus necesidades en materia de vivienda de interés social, tanto nueva como objeto de mejoramiento integral, y de acuerdo con las mismas definirán los objetivos de mediano plazo, las estrategias e instrumentos para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente*”.

Y esa filosofía es justamente la que se advierte en el artículo 91 de la ley 388 de 1997, que modificó el artículo 44 de la predicha ley 9ª de 1989, cuando, en

desarrollo de ese nuevo concepto implementado desde 1989 estableció que viviendas de interés social son *“aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos”*, previendo que *“[e]n cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda”*, texto donde resulta patente el concepto en que viene haciéndose hincapié, y sobre el cual explana todavía una previsión más, esto es, la de que, *“[e]n todo caso, los recursos en dinero o en especie que destinen el Gobierno Nacional, en desarrollo de obligaciones legales, para promover la vivienda de interés social se dirigirá prioritariamente a atender la población más pobre del país, de acuerdo con los indicadores de necesidades básicas insatisfechas y los resultados de los estudios de ingresos y gastos”*, de lo que se sigue que corresponde a los municipios o distritos, según sea el caso, diseñar las políticas públicas para la ejecución de programas orientados a solventar las necesidades en materia de vivienda de interés social, obligación legal reglamentada en el decreto 879 de 1998.

Dicho decreto, a propósito de los componentes y contenidos de los referidos planes de ordenamiento territorial, particularmente en lo que respecta al componente puramente urbano, señaló que éste deberá contener entre otros *“la estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, incluyendo las de mejoramiento integral”*, y que dicha estrategia deberá incluir, además, *“directrices y parámetros para la localización de los terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social, y los instrumentos de gestión correspondientes”*, es decir, que corresponde a los municipios el diseño y regulación de los planes de vivienda

de interés social urbana, lo cual ha de materializarse en el plan de ordenamiento territorial.

El artículo 55 del decreto 2111 de 1997, por su parte, establecía que “[d]e acuerdo con lo establecido en el numeral 7° del artículo 101 de la Ley 388 de 1997, el alcalde municipal o distrital, indelegablemente, será la instancia encargada de vigilar y controlar el cumplimiento de las normas urbanísticas y de los planes de ordenamiento territorial, por parte de los curadores urbanos”, mandato que complementaba el precepto 64 de la citada norma, bajo el entendido que las “entidades municipales, distritales y nacionales que intervienen en el desarrollo urbano continuarán ejerciendo las funciones de planeación, la coordinación de acciones para la ejecución del desarrollo de la ciudad, el seguimiento y evaluación de la formación de los municipios o distritos”, de ahí que les haya asignado, entre otras, las obligaciones de “determinar las necesidades de equipamiento colectivo, su tipo y ubicación para proyectos que por exigencia normativa lo requieran”, “aprobar el diseño para los elementos de amoblamiento urbano”, “recibir las urbanizaciones y construcciones” y “ejercer el control permanente sobre las urbanizaciones y construcciones que se desarrollen”, deberes que en últimas también se encuentran consignados en esas normas posteriores que lo derogaron o modificaron, vale decir, los decretos 1052 de 1998, 1547 de 2000, 564 de 2006, 1469 de 2010 y finalmente el 1077 de 2015 que lo compiló, de donde surge evidente que el legislador ha procurado que sea el Alcalde, como máxima autoridad distrital o municipal, el que tenga el control de las construcciones y urbanismo, haciendo cumplir no sólo los requisitos establecidos en la ley para el otorgamiento de las licencias de construcción, sino además, realizando el seguimiento al cumplimiento de aquéllos, esto es, ejerciendo “el control posterior de obra de manera permanente”, lo que hacía imperativa su citación al trámite, por supuesto que si autorizó, a través de la Oficina de Planeación del municipio, el desarrollo del proyecto urbanístico denominado ‘El Parque de Las Flores’, debe convenirse en que asumió también la vigilancia sobre su

ejecución, por lo que su convocatoria al proceso no parece ser una alternativa a la que pueda acudir obsequiosamente el juzgador; como acontece también con la citación del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, que en virtud de la ley 790 de 2002 asumió las funciones de administración y organización territorial y de servicios públicas que otrora le fueron asignadas al Ministerio de Desarrollo Económico, cumplidamente la del artículo 3° de la ley 3ª de 1991, vigente para el momento en que se autorizó la ejecución del plan de vivienda, en la que se le asignó la función de ejercer la dirección y coordinación del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social y formular las políticas y los planes correspondientes, Sistema del que también participan las Cajas de Compensación Familiar, pues en esas condiciones, la citación del Ministerio y de las cajas que otorgaron subsidio para la adquisición de ese proyecto de vivienda, entre las que se cuentan Cafam, Colsubsidio, Compensar, Comfenalco y la Caja de Compensación Familiar de Asegurados, se hacía ineludible, de donde se sigue, entonces, que en la actuación se incurrió en la causal de invalidación a que se aludió.

En consecuencia, se impone la declaración de nulidad de todo lo actuado con posterioridad a la sentencia de primera instancia, inclusive (artículo 61 del código general del proceso), y la remisión del expediente al juzgado de origen para que proceda de conformidad con lo discurrido.

Por lo expuesto se resuelve:

Declárase la nulidad de la actuación a partir de la sentencia de primera instancia, inclusive.

Devuélvase el expediente al juzgado de origen para que proceda de conformidad con lo expuesto, advirtiéndose que las pruebas practicadas conservarán validez y eficacia respecto de quienes tuvieron oportunidad de contradecirlas.

Por la secretaría del a-quo, confórmese  
cuaderno separado con la actuación anulada.

Notifíquese y cúmplase,

Germán Octavio Rodríguez Velásquez

Firmado Por:

**German Octavio Rodriguez Velasquez**  
**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**  
**Sala 004 Civil Familia**  
**Tribunal Superior De Cundinamarca - Cundinamarca**

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: **6991533be3b417ff7ab81921b1ccb6e6de62904d2ac98c574fcc459d3f6898e7**

Documento generado en 31/03/2022 04:50:18 PM

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