

JUZGADO VEINTISIETE CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C. Junio primero de dos mil veintiuno.

Ref: TUTELA No. 2020-0933 de SANDRA MILENA MARTINEZ Y RUBY MILENA MORA HERRERA contra GRUPO MBP S.A.S • IC CONSTRUCTORA • ONICIO JIMENEZ MOYANO • FABIO DE JESUS VANEGAS MEJIA • HERTOR IGNACIO GONZALES RESTREPO • HENRY TAO HERNANDEZ • CRISTHIAN CAMILO CASTIBLANCO OCHOA • HUGO HUMBERTO MORA GÓMEZ • CLEMENCIA RUIZ.

Procede el Despacho en esta instancia a decidir la impugnación que formuló la parte accionante contra el fallo de tutela de Mayo 4 de 2021 proferido por el Juzgado 83 Civil Municipal de esta ciudad, convertido transitoriamente en 65 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple, dentro de la **ACCION DE TUTELA** arriba referenciada.

ANTECEDENTES :

LA ACCION Y EL DERECHO FUNDAMENTAL INVOCADO

Las señoras **SANDRA MILENA MARTINEZ Y RUBY MILENA MORA HERRERA** acuden a esta judicatura, para que les sean tutelados sus derechos Fundamentales a la vivienda digna, a la vida, a la integridad física y a la salud.

Narran las accionantes en sus hechos que. En sentencia del juzgado 44 civil del circuito de esta ciudad dispuso en su parte motiva que IC CONSTRUCTORA debía cumplir con sus funciones de administrador hasta que no construyera y enajenara el 51% del proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE ORIENTE P.H. Entrega entonces la administración provisional nombrando a GRUPO MBP S.A.S, quien a la fecha no ha cumplido con sus funciones generando vulneración de derechos y detrimento patrimonial.

Que los accionados han incumplido los fallos judiciales generados desde el 2015 excusando el cumplimiento de sus funciones en un conflicto de 20 años generando la vulneración de sus derechos a una vivienda digna, a la vida, a la integridad personal, física, psicológica y a la salud no solo de ellas como copropietarios sino también a sus familias conformadas por niños de primera infancia, adolescentes menores de 14 años y adultos mayores.

Dice que Todas estas actuaciones de los tres accionados han generado detrimento patrimonial a cada una de las unidades habitacionales por el deterioro conllevando a perder valor de los bienes inmuebles en el mercado, Incumplimiento la ley 675 de 2001 por acción y omisión.

Señala que El GRUPO MBP S.A.S, a pesar de estar acreditado por la Alcaldía Menor de San Cristóbal como Administrador del Conjunto Terrazas de oriente P.H. da como argumento que nunca ha ejecutado sus funciones como administrador indicando que “Como es de su conocimiento y también de conocimiento público, Grupo MBP S.A.S. jamás ha podido ejercer su labor como administrador de la copropiedad, en varias ocasiones en compañía de funcionarios de la Policía Nacional han intentado entrar al conjunto residencial pero no han pasado de la portería debido a la resistencia de la comunidad por favorecer a un grupo de propietarios que se tomaron la administración por vías de hecho vulnerando su derecho al trabajo. Señala que no conocen el interior de la copropiedad, desconocen el estado de las torres y sin lugar a dudas no les es posible visitar su inmueble para corroborar la información que relaciona en su petición” como informan en una respuesta emitida el 27 de noviembre de 2020.

Dicen que IC CONSTRUCTORA quien nombra a GRUPO MBP S.A.S actual administrador provisional del CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE ORIENTE P.H no ha garantizado que la empresa a quienes contrataron cumpla con las funciones establecidas desde la ley 675 del 2001. 3. IC CONSTRUCTORA como nominadores o contratantes no han ejercido vigilancia a Grupo MBP S.A.S en la ejecución como administrador provisional y al no realizar sus funciones esto configura de una parte incumplimiento al fallo del juzgado 44 civil del circuito y silencio administrativo, el cual ha permitido el detrimento en las áreas comunes y que se realice una administración de manera irregular trayendo consecuencias a la salud, al patrimonio de los bienes privados y al no desarrollo del total del proyecto denominado Terrazas de Oriente.

Señala que El propietario inicial y la ejecución de la administración provisional por la no acción de su delegado en la función de administrar según fallo y el sustento en el artículo 52 de la ley 675 del 2001 por su inacción u omisión no han realizado mantenimientos correspondientes a zonas y bienes comunes los cuales se componen de fachadas, zonas verdes, caminos circundantes etc.

Refieren que Los señores DIONICIO JIMENEZ, FABIO DE JESUS VANEGAS MEJIA, HERTOR IGNACIO GONZALES RESTREPO, HENRY TAO HERNANDEZ, HUGO MORA y CLEMENCIA se hacen llamar “administradores y consejo de Administración del CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE ORIENTE P.H”, sin contar

para ello con el reconocimiento de la Alcaldía menor de San Cristóbal y Usando dos números de Nit en los cobros que realizan, adicionalmente se han apropiado de las zonas comunes (parqueaderos) para generar ingresos además de cobrar mensualmente a los copropietarios una administración sin tener personería para la ejecución de dicha función.

Que Estas personas naturales contratan personas de manera irregular para un presunto cuidado del conjunto residencial con el fin de tomar decisiones frente al ingreso a los parqueaderos de los copropietarios que no cancelan, justificándolo como la necesidad de tener a “alguien que abra la puerta”. 3. Las personas naturales que se hacen llamar administradores y consejo, envían constantemente comunicados de cobros y generan presión psicológica y persecución u acoso golpeando en nuestros apartamentos y utilizando a las personas que “contratan de forma irregular” para recordar que deben cancelarles sus servicios de manera permanente.

Dice que. Estas personas naturales justifican su actuar a partir del no fallo de fondo en el proceso llevado a cabo en la inspección de policía con radicado Querrela policiva número 2017543490100448E de 2017. En el transcurso de la diligencia de la Querrela Policiva El Señor FABIO DE JESUS VANEGAS MEJIA admitiéndose como administrador reconoce que lo ha sido desde el año 2009 y hasta el año 2019 y resalta de un lado que “Durante este tiempo que he administrado el conjunto hemos hecho el mantenimiento al conjunto”, lo cual a todas luces es inexacto y falso de plano ya que por ausencia de estos mantenimientos se ha generado un pérdida de valor en los inmuebles lo cual genera inequívocamente un daño emergente para los propietarios. Y de otro lado también manifiesta que “el conjunto está organizado y tiene poder económico” lo cual es igualmente es falso ya que no cuentan con ningún reconocimiento legal y de otro lado es cierto que perciben ingresos, pero los mismos no se ven reflejados en mantenimiento del conjunto, hacen énfasis que la Ley 675 no solo es ejecutar, mantener, etc. La querrela de policiva les da la potestad de vender el proyecto según publicación, si se cuenta con la documentación que los acredita como propietarios de este.

Señalan que Las personas naturales al adjudicarse la administración y el consejo de administración del CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZA DE ORIENTE P.H. les han llevado no solo a que no cuenten con la representación legal, ni reconocimiento, si no a que se generen demandas y reclamaciones de las personas que prestaron sus servicios. Las personas naturales los quieren obligar con estos actos a ser ilegales, lo cual no está su sentir, ni es su costumbre.

Solicitan que a través de este mecanismo, se tutelen sus derechos fundamentales y Ordenar al GRUPO BMP S.A.S ejecute de manera inmediata la administración provisional cumpliendo con todo lo establecido por la Ley 675 de 2001, bajo supervisión de IC

CONSTRUCTORA como su contratante el cual es de beneficio para el 100% de copropiedad generando valorización a los bienes inmuebles evitando el detrimento patrimonial y la vulneración de derechos. 2. Ordenar a IC CONSTRUCTORA ejecute el proyecto del cual hacen parte cumpliendo con las normas constructivas legales vigentes generando valorización a los bienes inmuebles el cual es de beneficio para el 100% de copropiedad evitando el detrimento patrimonial y la vulneración de derechos. 3. Ordenar al grupo de personas naturales permitan la ejecución de funciones de la administración provisional y de la construcción del proyecto el cual es de beneficio para el 100% de copropiedad generando valorización a los bienes inmuebles evitando el detrimento patrimonial y la vulneración de derechos. 4. Ordenar a IC CONSTRUCTORA que reconozca el Lucro Cesante por su actuar omisivo respecto de la orden dada por el juzgado 44 administrativo respecto de cumplir con la administración del Conjunto Residencial Terrazas de Oriente P.H.

. Ordenar al grupo de Personas naturales que se autodenominan administradores y consejo de administración que reconozcan y paguen el Lucro cesante por el detrimento al no realizar el mantenimiento de las áreas comunes del conjunto.

Por haber correspondido el conocimiento de esta tutela al Juzgado 83 Civil Municipal de esta ciudad, convertido transitoriamente en 65 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple, fue admitida mediante providencia de abril 22 de 2021, ordenando notificar a la parte accionada para que diera respuesta. Una vez notificada la parte accionada dio respuesta así:

JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO

Dice que En lo que respecta a ese Despacho, se tiene que el expediente 2011-121, incoado por Yolanda Buitrago Tovar contra el Conjunto Residencial Terrazas de Oriente fue archivado el 15 de junio de 2017, sin que se advierta alguna solicitud de desarchive del mismo.

AGRUPACION DE LOTES TERRAZAS DE ORIENTE

. Señalan que el escrito de tutela, es posterior al pronunciamiento del Juzgado 44 Civil del circuito de Bogotá, que la empresa GRUPO MBP S.A.S. ostento el cargo de representante legal de la copropiedad con más exactitud desde el día 26 de abril de 2016 y hasta el día 30 de diciembre de 2020, por haberse efectuado asamblea general de copropietarios el día 03 de diciembre de 2020, fecha en que por mandato de la asamblea general de copropietarios fue removido a GRUPO MBP S.A.S. del cargo de administrador tal como consta en acta de asamblea que reposa en poder del C CONSTRUCCIONES S.A.S y de la cual se solicitó copia mediante correos electrónicos emitidos

pero que a la fecha no han sido respondidos, por lo tanto desconocen las actuaciones que se hayan suscitado con anterioridad y posterioridad al periodo relacionado, en el entendido que ya han pasado 4 meses aproximadamente de que la empresa GRUPO MBP S.A.S. fuera removida de su cargo y que en la alcaldía local de san Cristóbal ya cursa un trámite de solicitud de cambio de representación legal radicado por la nueva administración.

Refiere que el GRUPO MBP S.A.S no pudo ejercer sus funciones como administración dentro de la copropiedad, toda vez que la misma obedece a la negativa de una parte de la comunidad que nunca ha permitido que el personal de la administración ingrese al interior del conjunto y se posicione en el cargo, llegando inclusive a amenazar con agredir físicamente al personal de la administración, personas que actúan dentro del presente proceso como accionados.

CRISTHIAN CAMILO CASTIBLANCO OCHOA

Señala que La presente acción es improcedente toda vez que a las accionantes no se les está vulnerando Derecho individual alguno. No hay un riesgo inminente ni un perjuicio irremediable que justifique la interposición de la presente acción. Las accionantes han habitado y participado activamente en la toma de decisiones en la copropiedad durante más de 10 años sin manifestar reparo alguno a la forma como esta se ha administrado, y en la actualidad ninguno de las Torres está en riesgo de ruina ni presenta daños estructurales que amenacen la integridad física y moral. Tampoco pueden tratarse vía acción de tutela conflictos surgidos de la contrastación de las normas previstas por la Ley 675 de 2001 con las que corresponden a las sociedades de hecho. Lo que existe detrás de esta acción es un conflicto de tipo económico y patrimonial y de reconocimiento de Derechos entre los copropietarios de la denominada primera etapa del Conjunto Residencial y la Constructora.

CLEMENCIA NUÑEZ DE BELTRAN

Dice que debido al abandono y al incumplimiento dado por la constructora IC CONSTRUCTORA, los residentes comenzaron a realizar actos de señores y dueños de las zonas comunes, una administración, realizando mejoras en la copropiedad, que los actos de posesión que han venido realizando no vulneran los derechos fundamentales de nadie, ya que estos han estado encaminados al servicio de toda la comunidad, pues han elaborado canchas para los menores de edad, parqueaderos y demás espacios para una mejor calidad de vida.

Refiere que la constructora abandono el proyecto, incumpliendo lo prometido cuando oferto los apartamentos, por lo que se vieron en la obligación de proteger la inversión, pues no existía

encerramiento, por lo cual la comunidad comenzó a realizar actos de señores y dueños durante 24 años que llevan como propietarios, cumpliendo las necesidades como comunidad.

GRUPO MBP S.A.S

Manifiesta que ostentó el cargo de representante legal de la copropiedad, desde el 26 de abril de 2016 hasta el 30 de diciembre de 2020, dado que, el día 3 del mismo mes y año, se llevó a cabo la asamblea general de copropietarios en la que fue removida de sus funciones. Alegó que no pudo ejercer sus funciones como administrador, por cuanto un grupo de personas de la copropiedad nunca permitió el ingreso del personal de la administración, al interior del conjunto, con el fin de apersonarse del cargo, y que inclusive, los amenazaban con agresiones físicas. Concluyó diciendo que, como administradora delegada en la etapa de provisionalidad, siempre estuvo presta a ejecutar cada una de las funciones que le correspondía, sin embargo, la comunidad en sí misma no permitió que se efectuaran las labores a cabalidad.

Los accionados Cristhian Camilo Castiblanco Ochoa, Héctor Ignacio González Restrepo, Dionicio Jiménez Moyano, Henry Tao Hernández, Hugo Humberto Mora y Fabio de Jesús Vanegas Mejía manifestaron que la acción de tutela es improcedente por cuanto no les están vulnerando derecho individual alguno a las tutelantes, además, no hay un riesgo inminente ni un perjuicio irremediable que justifique la interposición de la acción sumaria. Alegaron que las accionantes han habitado y participado activamente en la toma de decisiones en la copropiedad durante más de 10 años, sin manifestar reparo alguno frente a la forma en cómo se esta administrando la propiedad horizontal y, en la actualidad, ninguna de las torres está en riesgo de ruina ni presentan daños estructurales que amenacen la integridad física y moral de las tutelantes. Refirieron que lo que se pretende dirimir con la acción constitucional es un conflicto de tipo económico, patrimonial y de reconocimiento de derechos entre los copropietarios de la “primera etapa” del conjunto residencial y la constructora, siendo improcedente el trámite constitucional. Por último, indicaron que lo que pretenden las accionantes con el trámite sumario es que la constructora Industrias y Construcciones I.C S.A.S retomen el proyecto inmobiliario que dejaron abandonado, a costa de perturbar la posesión y tenencia que han ejercido de forma ininterrumpida por mas de 20 años y que les ha sido reconocida por la autoridad policiva y la alcaldía local.

El Juzgado 83 Civil Municipal convertido transitoriamente en 65 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple, mediante sentencia de mayo 4 de 2021 negó la tutela. Decisión que fue impugnada por la parte accionante.

CONSIDERACIONES:

Respecto de la acción ejercida por el perjudicado el artículo 86 de la Constitución Política de Colombia consagra que: toda persona tendrá acción de tutela para reclamar ante los jueces, en todo momento y lugar, mediante un procedimiento breve y sumario, por sí misma o por quien actúe en su nombre, la protección inmediata de sus derechos constitucionales fundamentales, cuando quiera que estos resulten vulnerados o amenazados por la acción u omisión de cualquier autoridad pública.

Frente a los derechos fundamentales indicados por las accionantes como vulnerados, *el derecho a la vivienda digna* la jurisprudencia constitucional determina que el concepto de vivienda digna implica que las personas habiten un lugar *propio* o *ajeno* que posibilite el desarrollo de su vida dentro de condiciones mínimas de dignidad y seguridad. En ese sentido, una “*vivienda digna*” debe contar con las condiciones adecuadas para no poner en peligro la vida e integridad física de sus ocupantes. Así mismo, la Corte establece que cuando esté en discusión el derecho a la vivienda de sujetos de especial protección constitucional o en situación de vulnerabilidad (*incluida la socioeconómica*), las autoridades competentes deben tomar las medidas alternativas que sean menos gravosas para estos y, en todo caso, procurar soluciones provisionales o definitivas de vivienda.

En varios pronunciamientos, la Corte ha manifestado que existen otros derechos que pueden verse afectados cuando la vivienda no cuenta con una habitabilidad adecuada, como por ejemplo la seguridad y la integridad personal. Lo anterior, puesto que dicha circunstancia puede someter a las personas a una situación de riesgo extraordinario y, por tanto, estos también son susceptibles de ser protegidos por vía de tutela, más aun cuando las autoridades competentes para atender la cuestión no demuestran diligencia en solucionar el asunto.

Del caso concreto

Las accionantes están solicitando, que se Ordene al GRUPO BMP S.A.S ejecute de manera inmediata la administración provisional cumpliendo con todo lo establecido por la Ley 675 de 2001, bajo supervisión de IC CONSTRUCTORA que se ordene a IC CONSTRUCTORA ejecute el proyecto del cual hacen parte cumpliendo con las normas constructivas legales vigentes que se ordene al grupo de personas naturales permitan la ejecución de funciones de la administración provisional y de la construcción del y ordenar a IC CONSTRUCTORA que reconozca el Lucro Cesante por su actuar omisivo respecto de la orden dada por el juzgado 44 administrativo respecto de cumplir con la administración del Conjunto Residencial

Terrazas de Oriente P.H. y ordenar al grupo de Personas naturales que se autodenominan administradores y consejo de administración que reconozcan y paguen el Lucro cesante por el detrimento al no realizar el mantenimiento de las áreas comunes del conjunto.

De los hechos narrados y la respuesta dada por la parte accionada, el fallo que en vía de impugnación se ha estudiado debe confirmarse, ya que no se cumplió con el requisito de procedibilidad de la tutela como es el **principio de subsidiariedad**, toda vez que las accionantes tienen otros mecanismos a los cuales acudir, ya que el caso comporta una típica tensión personal entre los accionados, y las accionantes, lo que debe ser ventilado en otros escenarios, y no en el constitucional, pues en primer lugar las accionantes debieron pedir la protección ante la administración del conjunto residencial, ya que de acuerdo a la Ley 675 de 2001, en las copropiedades por estatutos se debe conformar el comité de Convivencia que es el encargado de dirimir los conflictos entre los copropietarios.

En segundo lugar se debió acudir a los mecanismos ordinarios dispuestos en el ordenamiento para solucionar la controversia.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 86 de la Constitución Política, el artículo 6º del Decreto 2591 de 1991 y la reiterada jurisprudencia constitucional sobre la materia, la acción de tutela tiene un carácter residual y subsidiario. Por lo anterior, solo procede como mecanismo de protección definitivo *(i)* cuando el presunto afectado no disponga de otro medio de defensa judicial; o *(ii)* cuando existiendo, ese medio carezca de idoneidad o eficacia para proteger de forma adecuada, oportuna e integral los derechos fundamentales invocados, a la luz de las circunstancias del caso concreto.

Por tanto, no es la acción constitucional de tutela, la apropiada para esta clase de conflictos y por consiguiente el amparo invocado no tiene prosperidad y el fallo que en vía de impugnación se ha estudiado debe confirmarse ya que no amerita nulidad ni revocatoria alguna.

Por lo expuesto, el Juzgado Veintisiete Civil del Circuito de Bogotá D.C. administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

Primero: CONFIRMAR el fallo de tutela proferido por el Juzgado 83 Civil Municipal de esta ciudad convertido transitoriamente en 65 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple, de fecha 4 de mayo de 2021.

Segundo: Notifíquesele a las partes este fallo por el medio más expedito.

Tercero : Envíese el expediente a la Corte Constitucional, para su eventual revisión.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

La Juez

MARIA EUGENIA FAJARDO CASALLAS

Firmado Por:

MARIA EUGENIA FAJARDO CASALLAS

JUEZ

JUEZ - JUZGADO 027 DE CIRCUITO CIVIL ESCRITURAL DE LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C.-SANTAFE DE BOGOTA
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: **39758303414f9f89161a08e2de417f90cc83a8ac53a1d068e57c70fae05ed569**

Documento generado en 01/06/2021 06:45:47 AM