

Radicación Interna: T-2020-00414

Código Único de Radicación: 08-001-22-13-000-2020-00414-00

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA  
SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA  
DESPACHO TERCERO

Sustanciador: Alfredo de Jesús Castilla Torres

Para ver la Carpeta digital Haga clic en [T-2020-414](#)

Decisión discutida y aprobada en reunión no presencial, acta N° 067

Barranquilla, D.E.I.P., ocho (08) de octubre de dos mil veinte (2020).

ASUNTO

Se decide la acción de tutela interpuesta por el Conjunto Residencial Lagomar; contra la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI y la Concesión Costera Cartagena Barranquilla S.A.S., por vía de hecho a fin de evitar un perjuicio irremediable y por la presunta vulneración de sus derechos fundamentales al debido proceso, igualdad, vida, protección a la infancia.

ANTECEDENTES

1. HECHOS

Los hechos que le sirven de fundamento a la presente acción, pueden ser expuestos así:

1. Bajo la modalidad alianza público-privada, por el Contrato de Concesión APP No. 04 de 2014, la ANI y la Concesión Costera Cartagena - Barranquilla adelantan el proyecto vial "Corredor Cartagena-Barranquilla y Circunvalar de la Prosperidad - Subsector 03 Unidad Funcional 6". En el trazado de la "Segunda Circunvalar" o "Circunvalar de la Prosperidad", se incluyeron más de 10.000 m<sup>2</sup> del Conjunto Residencial Lagomar.
2. La afectación del Conjunto Residencial Lagomar recae sobre propiedad privada (lotes urbanizados y por construir) y comunes (accesos, retiros obligados, destinados a canchas y muro de cerramiento de toda la urbanización).
3. El 7 de septiembre de 2020, la ANI y la Concesión Costera Cartagena Barranquilla S.A.S. procedieron de hecho a derribar el muro de cerramiento y talar árboles, violando el procedimiento constitucional y legal, pues no presentaron oferta de compra al propietario inscrito: Conjunto Residencial Lagomar, pese a que han citado a la entidad que representa el condominio en varias demandas incoadas, sin haber presentado oferta de compra a la titular del derecho vinculante con la expropiación, y sin haberle dirigido resoluciones de expropiación.
4. El 19 de septiembre de 2020, en horas de la madrugada, ladrones ingresaron a la casa de José Menco en el Conjunto Residencial Lagomar, y le robaron prendas entre otros elementos. Situación que fue puesta en conocimiento de la ANI y la Concesión quienes ofrecieron (presionaron) construir el muro de cerramiento gratis, si los dejaban demoler el resto de la pared común.

5. La ANI ha radicado varias demandas de expropiación, sin anexar a las mismas las ofertas de compra o resoluciones de expropiación sobre la obra civil del muro de cerramiento a nombre del propietario inscrito; Conjunto Residencial Lagomar (Reglamento de Propiedad Horizontal - Escritura Pública No. 2974 de 2 de noviembre de 1995 de la Notaría Segunda de Barranquilla), es una obra civil de la copropiedad (Propiedad horizontal) construida desde el comienzo de la urbanización hace más de 20 años. Varias de las demandas presentadas por la ANI califican la pared común, como una mejora del predio particular adyacente o colindante. Procesos que se identifican así:

- Juzgado 11 Civil del Circuito: 08001315301120200008000 y 08001315301120200008700.
- Juzgado 1º Civil del Circuito: 08001315300120200008200 y 08001315300120200009000.
- Juzgado 8º Civil del Circuito: 08001315300820200005900 y 08001315300820200008500.
- Juzgado 9º Civil del Circuito: 08001315300920200009300.
- Juzgado 7º Civil del Circuito: 08001315300720200008200.
- Juzgado 5º Civil del Circuito: 08001315300520200006700.
- Juzgado 6º Civil del Circuito: 08001315300620200009300.

6. El Conjunto Residencial Lagomar está conformado por 70 casas destinadas exclusivamente a vivienda familiar, todas habitadas por sus propietarios, incluidos niños y tercera edad.

7. El reglamento de propiedad horizontal constituido en la escritura pública No. 2974 del 2 de noviembre de 1995 de la Notaría Segunda de Barranquilla, define la copropiedad como Conjunto Residencial Lagomar, cuya representación recae sobre el administrador (art. 23 lit. c), define el contenido discriminado de la propiedad (art. 10), y define los bienes privados y comunes; cerramiento (art. 11).

8. La ANI ha utilizado un proceso de expropiación contra la Sociedad de Activos Especiales - SAE, para romper el muro de cerramiento, sin oferta alguna, para dividirlo a pedazos conforme al lindero colindante, como si se tratara de una propiedad del título de dominio del predio objeto de propiedad particular, ubicado al interior de la urbanización. Actuar de la ANI que carece de orden judicial o de autoridad policiva, y mucho menos de la SAE.

9. La ANI desbordó el papel asignado al concesionario (gestor predial e insumos prediales), al asignarle la función pública de expedir el acto administrativo inmerso en el oficio que contiene la oferta de compra dirigida al propietario inscrito, - o poseedor, tenedor, litigante o de interés jurídico en general sobre el predio objeto de la expropiación.

10. El Conjunto Residencial Lagomar sufre vía de hecho sin poder controvertir en un escenario judicial ordinario, ya que los procesos de expropiación promovidos por la ANI, no ha vinculado al Conjunto Residencial Lagomar; ignorando su condición de titular del derecho de dominio, abstenerse de presentar oferta de compra, resolución de expropiación, y colocarla en cabeza de los propietarios privados colindantes, como sujetos pasivos de la acción de expropiación.

## 2. PRETENSIONES

Pretende el Conjunto Residencial Lagomar que se disponga lo siguiente:

*“1. Ordénesse PROTEGER el DEBIDO PROCESO al CONJUNTO RESIDENCIAL LAGOMAR consagrado el artículo 29 de la Carta deflagrada por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA y la CONCESION COSTERA CARTAGENA BARRANQUILLA S.A.S. dentro del Proyecto vial “Corredor Cartagena-Barranquilla y Circunvalar de la Prosperidad-Subsector 03 Unidad Funcional 6”, al actuar DE HECHO derribando el MURO DE CERRAMIENTO de la urbanización regida por el Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura Pública No. 2.974 de 2 de noviembre de 1.995 otorgada en la Notaría Segunda (2ª) de Barranquilla sin haber radicado OFERTA DE COMPRA ni RESOLUCION DE EXPROPIACIÓN contra la PROPIETARIA inscrita del BIEN COMUN.*

*2. Ordénesse PROTEGER el DERECHO a la INTEGRIDAD FISICA y la VIDA de los habitantes del Conjunto Residencial Lagomar con énfasis en la población infantil y de la tercera edad amenazados por las AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA y la CONCESION COSTERA CARTAGENA BARRANQUILLA S.A.S. al derribar de HECHO el MURO DE CERRAMIENTO sin orden judicial ni policiva y al haber OMITIDO agotar el procedimiento que garantice a los PROPIETARIOS INSCRITOS, la querellante, CONJUNTO RESIDENCIAL LAGOMAR, el derecho a recibir la OFERTA FORMAL DE COMPRA y en caso de no negociar a ser proferidas las RESOLUCIONES DE EXPROPIACION por la vía que sea escogida por el ente público conforme a la Constitución Política y a la ley.*

*3. Ordénesse a la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA y a la CONCESIÓN COSTERA CARTAGENA BARRANQUILLA S.A.S. proveer la seguridad del CONJUNTO RESIDENCIAL LAGOMAR restituyendo el MURO DE CERRAMIENTO derribado por una VIA DE HECHO en las condiciones en que lo encontró al momento de proceder de esa manera arbitraria.*

*4. Ordénesse a la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA abstenerse de presentar OFERTA DE COMPRA a los PROPIETARIOS PARTICULARES titulares de derechos sobre los predios de PROPIEDAD COMUN del CONJUNTO RESIDENCIAL LAGOMAR, ya que deberá hacer OFERTA DE COMPRA directa e integral sobre la parte total del MURO DE CERRAMIENTO que pueda verse AFECTADA con la declaratoria de UTILIDAD PUBLICA por INTERES GENERAL, y no fragmentarla o segmentarla por el rasero de los predios PRIVADOS colindantes.*

*5. Ordénesse a la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA y a la CONCESION COSTERA CARTAGENA BARRANQUILLA S.A.S. a agotar los procedimientos constitucionales y legales en el proceso administrativo y por las vías judicial o administrativa de expropiación a que haya lugar en el proyecto vial “Corredor Cartagena-Barranquilla y Circunvalar de la Prosperidad-Subsector 03 Unidad Funcional 6”, en condiciones de respeto al PRINCIPIO DE IGUALDAD consagrado en el artículo 13 de la carta Política”.*

### 3. ACTUACIÓN PROCESAL

El conocimiento de la presente acción de tutela correspondió inicialmente al Juzgado Décimo Administrativo del Circuito de Barranquilla, donde a través de auto del 23 de septiembre de 2020, se ordenó remitirla a los Magistrados del Tribunal Superior de Barranquilla. Siendo asignada por reparto a esta Sala, donde mediante auto de fecha 24 de septiembre de 2020, se admitió la misma, se requirió a los accionados y vinculados que rindieran informe, se ordenó la vinculación de los Juzgados 1°, 5°, 6°, 7°, 8°, 9° y 11° Civil del Circuito de Barranquilla, la Sociedad de Activos Especiales - SAE y la sociedad Clemencia Grillo S.A., se ordenó al demandante aportar los documentos que menciona como anexos de la tutela, y se concedió la medida cautelar consistente en suspender las obras o labores de demolición en áreas de

terreno que no les hayan sido expresamente entregado para esos efectos por los Juzgados de Conocimiento y tomar las medidas de seguridad que sean necesarias para impedir el paso de personas a través de esas áreas de labores hacia el interior del Conjunto Residencial, mientras dure el trámite de la primera instancia.

El 25 de septiembre de 2020, rindió informe el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Barranquilla, indicando que tiene a su cargo el proceso radicado 2020-00067; promovido por la ANI, contra Clemencia Grillo S.A. y Conjunto Residencial Lagomar, demanda que fue admitida el 18 de agosto de 2020, y se encuentra en etapa de notificación.

El 28 de septiembre de 2020, la parte actora aporta los documentos requeridos en el auto admisorio, e informó donde recibe notificaciones la sociedad Clemencia Grillo S.A.

El 28 de septiembre de 2020, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Barranquilla informa el correo de Clemencia Grillo.

El 28 de septiembre de 2020, rindió informe el Juzgado Once Civil del Circuito de Barranquilla, remitió enlace a los expedientes digitales a su cargo, identificados con el radicado 2020-00080 y 2020-00087, promovidos por la ANI, contra Clemencia Grillo S.A. y el Conjunto Residencial Lagomar.

El 28 de septiembre de 2020, rindió informe la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. - SAE; quien manifiesta que presenta oposición a la acción de tutela, y cuenta que el 13 de agosto de 2020, la Concesión Costera Cartagena Barranquilla S.A.S. y la SAE, suscribieron contrato de promesa de compraventa, respecto de la franja de terreno referenciada de los inmuebles FMI No. 040-293837 y 040-283189; ubicados en la Urbanización Lagomar. Que el 31 de agosto de 2020, se suscribió el acta definitiva de entrega y recibo material del terreno, entregado a la Concesión Costera Cartagena Barranquilla S.A.S.; como delegada de la ANI, por parte de la SAE, encontrándose pendiente la suscripción de la escritura pública del contrato de compraventa. Destaca que dentro de las obligaciones que se establecieron para aceptar la oferta presentada por parte del contratista de la ANI, SAE estipuló como deber del comprador coordinar con la administración de la PH Urbanización Lagomar las acciones para la reconstrucción del muro que sería objeto de la demolición.

El 29 de septiembre de 2020, rindió informe el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Barranquilla, indicando que tiene a su cargo los procesos de expropiación identificados con los radicados 2020-00059 y 2020-00085, promovidos por la ANI, contra Clemencia Grillo S.A. y el Conjunto Residencial Lagomar. Siendo el primero admitió en auto del 5 de agosto de 2020, se ordenó al demandante consignar a órdenes del juzgado el valor del avalúo aportado a fin de estudiar la solicitud de entrega anticipada de 154,45m<sup>2</sup> del inmueble identificado con el No. 040-363634; incluyendo una construcción anexa. En el segundo proceso, en auto del 25 de agosto de 2020, se dispuso la admisión de la demanda, la entrega anticipada del área de terreno requerida del inmueble identificado con el No. 040-471794, y se comisionó para la diligencia de entrega, sin que a la fecha se haya entregado el despacho comisorio. En ambos

procesos se encuentran pendientes de darle trámite a las peticiones que han realizado las partes. Aclara que ambas demandas cumplen con los requisitos del art. 399 del C.G.P.

El 29 de septiembre de 2020, rindió informe el Juzgado Primero Civil del Circuito de Barranquilla, indicando que tiene a su cargo los procesos de expropiación 2020-00082 y 2020-00090, promovidos por la ANI, contra Clemencia Grillo S.A. y el Conjunto Residencial Lagomar. En el primer proceso, el 1 de septiembre de 2020, se realizó la diligencia de entrega anticipada que recaía sobre el inmueble identificado con el No. 040-471795, el cual según se observó es colindante con predio del Conjunto Residencial Lagomar (sobre el cual está edificado el muro). En el segundo proceso, el 16 de septiembre de 2020, se realizó diligencia de entrega anticipada que recaía sobre el inmueble identificado con el No. 040-363636, el cual según se observó es colindante con predio del Conjunto Residencial Lagomar (sobre el cual está edificado el muro).

El 29 de septiembre de 2020, rindió informe el Juzgado Noveno Civil del Circuito de Barranquilla, indicado que tiene a su cargo el proceso de expropiación identificado con el radicado 2020-00093, promovido por la ANI, contra Clemencia Grillo S.A. y el Conjunto Residencial Lagomar, el cual fue admitido en auto del 30 de julio de 2020, el cual recae sobre una zona de terreno del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 040-471793. Que aún no se ha llevado a cabo diligencia de entrega.

El 29 de septiembre de 2020, rindió informe la Concesión Costera Cartagena Barranquilla, a través de su representante legal, quien se opuso a las pretensiones de la acción de tutela por no existir vulneración alguna, y ordenar el cese inmediato de la medida provisional. Estima que no cumple con los requisitos de procedencia, particularmente con el principio de subsidiariedad, pues es la jurisdicción ordinaria la vía primaria y adecuada. Señaló que de los predios que hacen parte del régimen de propiedad horizontal del Conjunto Residencial Lagomar, para la ejecución del Proyecto se requiere un área total de 2.957,92 m<sup>2</sup> entre bienes privados y comunes, propiedad de la SAE, Conjunto Residencial Lagomar, Jorge Sarmiento y Clemencia Grillo S.A. Que los lotes denominados Lote Lago (040-269497), Lote Parque (040-282159) y Lote Parque 2 (040-282137), también requeridos para el proyecto de infraestructura vial, no se encuentran sometidos al régimen de propiedad horizontal. Que, de la negociación con SAE, el 2 de septiembre de 2020 se realizó la transferencia a la cuenta dispuesta por el accionante por \$22.567.091, por concepto de pago del muro, luego, se procedió a la demolición del muro ya pagado, instalando en el límite predial cercado tipo INVIAS, y se proporcionó inmediatamente vigilancia privada 24 horas, para la custodia del área entregada por la SAE. Aclara que no existen pruebas del hurto y el accionante se contradice en las fechas del suceso.

En la misma fecha, y en el mismo sentido, rindió informe la ANI, se opone la acción constitucional por no advertirse vulneración alguna a los derechos fundamentales invocados, y por no cumplir con el principio de subsidiariedad.

Radicación Interna: T-2020-00414

Código Único de Radicación: 08-001-22-13-000-2020-00414-00

El 29 de septiembre de 2020, rindió informe el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Barranquilla, indicando que tiene a su cargo el proceso de expropiación identificado con el radicado 2020-00093, promovido por la ANI contra el Conjunto Residencial Lagomar, en auto del 14 de agosto de 2020, fue admitido y se ordenó la entrega anticipada; sin que aún se haya practicado.

El 1 de octubre de 2020, la parte accionante presentó una solicitud de compulsión de copias por no cumplimiento de la medida cautelar.

El 1 de octubre de 2020, rindió informe Clemencia Puche Del Portillo; representante legal de Clemencia Grillo S.A. y Urbanización Lagomar Ltda. quien da cuenta de la inaplicación de la medida cautelar decretada por parte de los accionados, en cumplimiento de una orden judicial del Juzgado Doce Civil del Circuito de Barranquilla, en una diligencia de entrega anticipada en un predio de propiedad de Clemencia Grillo S.A., donde derribaron el muro, dejando inermes a los propietarios, lo que ocasionó un atraco y apuñalado de un hombre en la zona del boquete abierto. Que la propuesta económica de la ANI es una estafa, que pretende hacer ver la pared de cerramiento como de los propietarios colindantes, y no del conjunto residencial.

En auto del 2 de octubre de 2020, se ordenó vincular al Juzgado Doce Civil del Circuito de Barranquilla, Esperanza Jiménez, Salomón Segebre, Cohabitar Sociedad por Acciones Simplificadas, Henry Grillo, Laureano Acuña, Renee de Rodriguez, Jesús Rodríguez, Andrés Algarín, Oscar Cruz Ruby Chavarro, Jaime Velázquez, Alberto Zuleta, Jorge Martínez, Edwin Pabón, Rafael Salcedo, Instituto de Hermanos del Sagrado Corazón, Darío Figueroa, Celso Espinosa, Dirección Nacional de Estupefacientes-Bogotá, Israel Quintero, Héctor Muñoz, Javier Escorcía - Nohemí, Comercializadora Internacional, Inversiones Lafaurie, Juan Sandoval, Elisa Águila, Melisa Lilian, Martín Ariza, Karim Donado, Diana Tilano, Alberto Castañeda, Lidia Saavedra, Nancy Paternina, Juan Felipe Forero, Luis Piñeres, Yerli Hernández, Nancy Sánchez, David Díaz Camargo - Eucaris, Luz Saltarín, Jonathan Martínez, Gloria Grillo Calvo, Amadet Teresa Forero Salazar, Humberto Acosta, Ana Sauda, Marta Montero, Jaime Soo, Johny Gómez, Roberto Calderón, Jackeline Castillo Brochero, Villa Restrepo y Cía., Belinda Páez, Félix Barreneche-Astrid, Teresa Para, Félix Cuevas, Ricardo Santiago, Terracom SAS, Javier Bedoya, Julio Villalón, Rosalba Reina, Jorge Villalón, Carlos Amaya, Laura Martínez, Carlos García, Jair Pabón, Mercedes García de Vásquez, Claudia Márquez, Nelly Ruiz, Roberto Tovar, Angélica Rojas, Carlos Andrés Cantor Caballero, Luz Zafra, Catherine y Pierninna Fiorillo, Jaime y Dalgy Roja, Sergio Castro, Orlando Zuluaga, Gladis Soto Méndez, Lilian Leirut, Natalia Callejas, Sonial Molina, Lupe, José Navarro, Carlos García - Denys, Mónica Campo, Rafael Lafont, Libia Arrieta, Claudia Márquez, Denis Munera, Julio Balli Esquimaco y Franklin Landinez.

El 3 de octubre de 2020, la parte actora informa los correos electrónicos de los vinculados, manifestó su inconformidad con el actuar del Juez Doce Civil del Circuito de Barranquilla, por la diligencia de entrega anticipada del 1 de octubre de 2020, y presentó escrito para referirse a la contestación de la Concesión Costera Cartagena Barranquilla.

El 5 de octubre de 2020, rindió informe el Juzgado Doce Civil del Circuito de Barranquilla, indicando que tiene a su cargo los procesos de expropiación identificados con el radicado 2019-00099 y 2020-00127. El primero, promovido por la ANI, contra la Urbanización Lagomar Ltda. y Compañía De Jesús, se admitió el 23 de mayo de 2019, el 23 de agosto de 2019 se practicó diligencia de entrega anticipada de inmueble (040-3330429). Y el segundo, promovido por la ANI, contra la Urbanización Lagomar Ltda., fue admitido en auto del 7 de septiembre de 2020, y la entrega anticipada del inmueble se realizó el 1 de octubre de 2020. Aclara que en estos procesos no existe ninguna petición relacionada con muros de cerramientos de la Urbanización Lagomar Ltda.

En auto del 5 de octubre de 2020, se ordenó vincular a las sociedades Urbanización Lagomar Ltda. y Compañía De Jesús.

El 6 de octubre de 2020, la Concesión Costera Cartagena Barranquilla se pronunció sobre la solicitud de compulsa de copias presentada por la parte actora.

El 7 de octubre de 2020, la parte actora presentó memorial aportando cesión de derechos de las sociedades Clemencia Grillo S.A. Y Urbanizadora Lagomar Ltda.

#### CONSIDERACIONES

De acuerdo a lo establecido en el artículo 86 de la Constitución Política y su reglamentación en los Decretos 2591 de noviembre 19 de 1991, 306 de febrero 19 de 1992 y 1382 de julio 12 de 2000, toda persona tiene derecho a instaurar la acción de tutela para la protección de "sus" derechos fundamentales constitucionales, como un mecanismo subsidiario de defensa de los mismos, a falta de otro medio judicial de amparo.

Igualmente, debe tenerse en cuenta que ella sólo resulta procedente contra los actos arbitrarios o no justificados de la entidad contra la cual se dirige la acción; dado que no procede contra los actos legítimos o decisiones adoptadas de acuerdo a atribuciones o facultades de la autoridad accionada o bien ejecutadas en cumplimiento de una norma de carácter legal.

En ese orden de ideas, si el accionante en tutela, cuenta con un medio de defensa ordinario y con la utilización de éste no se le causa un perjuicio irremediable, forzosamente habrá de concluirse que la acción impetrada resultará a todas luces improcedente. Ahora bien, habrá de auscultarse en las circunstancias de hecho que rodean el caso en concreto, en la búsqueda de determinar la existencia de un mecanismo ordinario de defensa, o bien la existencia del mismo, pero la presencia de un perjuicio irremediable que permitan acceder al amparo deprecado.

Por ello, para entrar a resolver sobre la procedencia del amparo solicitado se hace necesario considerar diez aspectos en cada caso concreto:

1. La legitimidad en causa activa en el peticionario, a fin de establecer si tiene o no la titularidad del derecho que invoca.

2. La legitimación en causa pasiva de quien resulta ser accionado.
3. Que el derecho en mención, tenga el carácter de “constitucional fundamental”.
4. Que no exista un medio ordinario de defensa judicial de esos derechos que pueda utilizar, a menos que se interponga como un mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable o,
5. Que, habiendo existido ese medio ordinario de defensa judicial de esos derechos, el accionante no hubiera sido remiso o negligente en su utilización.
6. Que se trata de un acto u omisión arbitrario e injusto,
7. Que no se esté en presencia de un daño ya consumado,
8. Que no se hubiera producido la cesación de la actividad o de las omisiones que vulneraban o ponían en peligro el derecho de los accionantes, antes de proferir la sentencia correspondiente, y
9. Que se interponga dentro de un plazo justo y razonable.
10. Que no se trate del cuestionamiento de una sentencia de una acción de tutela anterior.

## 1. PROBLEMA JURIDICO

¿Corresponde a la Sala Segunda de Decisión Civil-Familia de este Tribunal determinar si procede la acción de tutela, cuando el accionante dispone de otros medios de defensa?

## 2. CASO CONCRETO

La persona jurídica de la copropiedad llamada Conjunto Residencial Lagomar se muestra inconforme con el actuar de la ANI y la Concesión Costera Cartagena - Barranquilla, en el desarrollo del Contrato de Concesión APP No. 04 de 2014; proyecto vial “Corredor Cartagena-Barranquilla y Circunvalar de la Prosperidad - Subsector 03 Unidad Funcional 6”, con ocasión al derribamiento del muro de cerramiento del condominio, sin respetar los procedimientos legales y constitucionales, y sin haber cancelado previamente a esa persona jurídica el valor de esos muros, reclamando que el mismo ha sido ofrecido al propietario particular del lote donde está construido dicho cerramiento. Alega que esos muros y los demás bienes comunes son de su propiedad, por lo que, en principio, estamos en la discusión de un aspecto básicamente económico y no de derecho fundamental constitucional.

La personalidad jurídica reclamante allegó el Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Lagomar, constituido a través de la Escritura 2974 noviembre 2 de 1995 de la Notaria Segunda Circulo de Barranquilla <sup>véase nota 1</sup>.

Debiéndose partir del régimen jurídico establecido en la ley 675 de 2001, básicamente sus artículos 1, 19 y 32, en el cual se establece que la persona jurídica de una Copropiedad o Conjunto Residencial, no es la propietaria de los llamados “bienes comunes”, los propietarios de los mismos, son en forma común y proindiviso todos los propietarios de los bienes particulares, concediéndole a tal personalidad jurídica misma la mera administración y la

---

<sup>1</sup> Ver en la subcarpeta llamada “21. Respuesta Conjunto R. Lagomar”, el archivo: 02. (Libro) Reglamento de Propiedad Horizontal Lagomar - Esct 2974

representación legal de esa comunidad para los propósitos específicos señalados en esa ley, no teniendo facultades para disponer del derecho de propiedad de los bienes de esa naturaleza jurídica, puesto que los “bienes comunes” deben negociarse junto al inmueble al que accede

véase nota<sup>2</sup>

En lo atinente al derribamiento parcial del muro realizado el 7 de septiembre de 2020, se tiene que el mismo, no proviene de una orden judicial, puesto que deriva de la promesa de compraventa de fecha 13 de agosto de 2020, suscrita con la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.; quien tenía el derecho de disposición de los predios de propiedad particular identificados con folios de matrícula 040-283189 (CCB-UF6-116-D) y 040-293837 (CCB-UF6-116A-D) y el Concesionario. En el citado contrato, la vendedora autorizó cancelar el valor de la construcción anexa; muro, directamente al Conjunto Residencial Lagomar, al cual luego de que aportó los documentos requeridos, el 2 de septiembre de 2020, se le consignó la suma de \$22.567.091, por concepto del muro <sup>véase nota 3</sup>. por lo que, con respecto a esta sección del muro, ni siquiera hay una controversia económica si la accionante, recibió el valor económico correspondiente.

Es preciso, recalcar que, si al construirse el Conjunto Residencial Lagomar el trazado del muro de cerramiento del conjunto está construido al interior de las áreas de las unidades de dominio particular, (o, es igualmente parte del cerramiento de esos predios inscritos a nombres de propietarios privados, por cumplir ambas funciones) el trámite de expropiación corresponde realizarlo con estos propietarios de bien inmueble particular <sup>(véase nota 4)</sup>, y no con la personalidad jurídica del Conjunto. En este sentido, los propietarios asumirán el levantamiento del nuevo muro de cerramiento que deba hacerse, bien sea directamente, o si así lo pactaron, por intermedio de los aquí accionados, una vez se concrete la expropiación, como hizo la Sociedad de Activos Especiales.

La personalidad jurídica del Conjunto Residencial Lagomar será parte en el de trámite de expropiación, únicamente cuando el inmueble objeto de litigio se encuentre debidamente inscrito a su nombre, como un bien de dominio particular.

---

<sup>2</sup> “ARTÍCULO 1o. OBJETO. 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.

ARTÍCULO 19. ALCANCE Y NATURALEZA. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.

El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 32. OBJETO DE LA PERSONA JURÍDICA. 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.”

<sup>3</sup> Archivos llamados: 11 OPOSICION - JOSE TARCISIO Menco MENDOZA - ENAJENACION TEMPRANA y 19. contestación tutela 2020-00414-00.

<sup>4</sup> Artículo 25 de la ley 1682 de 2013; modificado por el Artículo 10 de la Ley 1882 de 2018.

Así las cosas, frente a esta actuación el Conjunto Residencial Lagomar, como ente de propiedad horizontal, carece de legitimación por activa para exigir su intervención en el trámite desarrollado, si la misma se realizó con la citación e intervención o anuencia de quien figura como propietario inscrito de los inmuebles objeto de las obras, siendo omisión de los mismos, si no asumieron la misma conducta de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., y si ello, no aconteció debe reclamarlo ante el respectivo Juzgado del Conocimiento.

Igual situación, se presentó con lo ocurrido con la demolición del muro realizada el 1 de octubre de 2020, la cual deviene de una orden judicial, dentro de un proceso promovido por la ANI contra la Urbanización Lagomar Ltda., quien figura como propietaria inscrita del inmueble. Es decir, nuevamente estamos ante una actuación surtida en un inmueble que no figura a nombre de la persona jurídica del Conjunto Residencial Lagomar.

Corolario con lo expuesto, no se advierte que se haya trasgredido el derecho fundamental al debido proceso del Conjunto Residencial Lagomar. En este punto, es importante que recordar que ante cualquier inconformidad respecto a los distintos procesos judiciales de expropiación; en los que es parte o no la parte actora, ésta cuenta con las herramientas procesales para presentar oposición o trámites incidentales, según lo dispuesto en nuestro ordenamiento procesal civil. Así como la promoción de cualquier proceso en pro de obtener el reconocimiento de algún derecho a su favor, si así lo considera.

Ahora, frente a su inconformidad contra actos administrativos de la parte accionada, la jurisprudencia constitucional ha reiterado que, por regla general, la acción de tutela no procede para controvertir la validez ni la legalidad de los actos administrativos, en razón a que, la naturaleza residual y subsidiaria de este mecanismo constitucional impone al ciudadano la carga razonable de acudir previamente, a través de los respectivos medios de control, ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo, con el fin de solucionar los conflictos con la Administración y proteger los derechos de las personas. Pudiéndose igualmente formular las acciones Contencioso Administrativo correspondientes.

Resulta necesario señalar que la acción de tutela no sustituye la competencia asignada constitucionalmente a la jurisdicción ordinaria, y tampoco está prevista para remediar fallas de gestión procesal, revivir términos fenecidos o decisiones que cobraron ejecutoria.

De otro lado, en cuanto a la posible afectación de los derechos fundamentales a la igualdad, vida, protección a la infancia y seguridad de los residentes del Conjunto Residencial Lagomar, se advierte lo siguiente: (I) la parte actora recibió suma de dinero por parte de los accionados, a efectos de realizar la construcción del nuevo muro, (II) tras el derribamiento del muro de cerramiento, los accionados cercaron la zona con un cerramiento tipo INVIAS; de concreto y alambre de púa, y proporcionaron vigilancia privada las 24 horas para la custodia del área entregada, (III) la tala de árboles se hizo con autorización de la Autoridad Nacional de Licencias Ambientales.

Radicación Interna: T-2020-00414

Código Único de Radicación: 08-001-22-13-000-2020-00414-00

Adicionalmente de lo mismo relatado en los hechos de la demanda (hecho 9), se advierte que se les ofreció construir “gratis” un nuevo muro de cerramiento, pero que han antepuesto sus intereses económicos de recibir el pago del anterior, a la necesidad de rehacerlo en favor de los copropietarios.

En consecuencia, no se observa que exista vulneración a los intereses de la parte actora, y mucho menos que se configure un perjuicio irremediable en contra de la persona jurídica que representa la comunidad de bienes del Conjunto Residencial.

Finalmente, se menciona una cesión de derechos que las sociedades Clemencia Grillo S.A. y Urbanizadora Lagomar Ltda., hicieron recaer en todos y cada uno de los lotes objeto de expropiación por parte de la Agencia Nacional de Infraestructura, en cabeza del Conjunto Residencial Lagomar, lo cual implica una situación diferente a la planteada inicialmente en la tutela, por cuanto de haberse cumplido con todos los pasos para la transferencia jurídica de esos derechos de propiedad sobre bienes específicos de dominio particular, ya dicha persona jurídica no estaría hablando en nombre de la comunidad de bienes comunes, sino en lugar de esos propietarios particulares específicos y con mayor razón, como lo menciona el apoderado, tal situación debe resolverse al interior de los procesos judiciales donde se demandó a esos propietarios particulares.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, en Sala Segunda de Decisión Civil - Familia, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

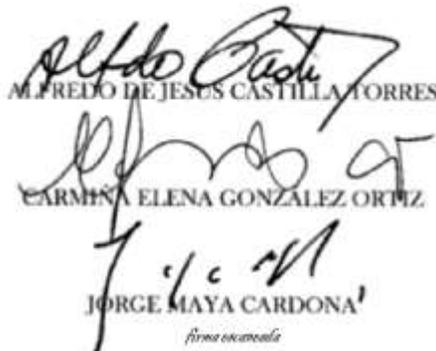
#### RESUELVE

1º.- Negar la presente solicitud de amparo instaurada por la personalidad jurídica de la propiedad horizontal del Conjunto Residencial Lagomar, contra la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI y la Concesión Costera Cartagena Barranquilla S.A.S.

2º.- Cancelar la medida provisional ordenada en el auto de 24 de septiembre de 2020.

Notifíquese a las partes e intervinientes, por telegrama u otro medio expedito.

En caso de no ser impugnada, remítase el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión.



ALFREDO DE JESUS CASTILLA TORRES  
CARMINA ELENA GONZALEZ ORTIZ  
JORGE MAYA CARDONA  
*firma mecanografiada*

Con aclaración de voto del Magistrado Jorge Maya Cardona

Radicación Interna: T-2020-00414

Código Único de Radicación: 08-001-22-13-000-2020-00414-00

-

**Firmado Por:**

**ALFREDO DE JESUS CASTILLA TORRES  
MAGISTRADO  
MAGISTRADO - TRIBUNAL 003 SUPERIOR SALA CIVIL FAMILIA DE LA  
CIUDAD DE BARRANQUILLA-ATLANTICO**

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:

**5c8f4bc0a9b2fbc1c021cd03e80666c4fb6db47b536528472c0d9310924b8cdf**

Documento generado en 08/10/2020 05:02:30 p.m.