

REPÚBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA
SECCIÓN PRIMERA
SUBSECCIÓN B

Bogotá DC, cuatro (4) de junio de dos mil veinte (2020).

Magistrado Ponente:	FREDY IBARRA MARTÍNEZ
Expediente:	No. 11001-33-34-048-2016-00170-01
Actor:	EFRAÍN QUINTERO CAUSAYÁ
Demandado:	DISTRITO CAPITAL – ALCALDÍA LOCAL DE ENGATIVÁ
Medio de control:	PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS E INTERESES COLECTIVOS
Asunto:	APELACIÓN DE SENTENCIA

Decide la Sala el recurso de apelación interpuesto por la parte actora contra la sentencia de 30 de agosto de 2016 proferida por el Juzgado Cuarenta y Ocho Administrativo del Circuito de Bogotá (fls. 769 a 790 cdno. ppal. no 2.) en la que se dispuso lo siguiente:

“RESUELVE:

PRIMERO: *Se declaran no probadas las excepciones propuestas por la parte accionada por las razones expuestas.*

SEGUNDO: *Se niegan las pretensiones de acción popular interpuesta por el señor Efraín Quintero Causayá por lo expuesto en la parte motiva.*

TERCERO: *Se exhorta a la Alcaldía Local de Engativá para que a través de su Alcaldesa y en virtud de las funciones atribuidas a ella consistente en velar por la tranquilidad y la seguridad ciudadana, contribuir a la conservación del orden público en su localidad y restablecerlo cuando fuere perturbado, realice reuniones con la comunidad y a través de mecanismos idóneos de comunicación, difunda y aclare a la misma: que la única administración legitimada, hasta tanto no se pronuncie la jurisdicción ordinaria civil para recaudar las sumas por concepto de administración del Conjunto Residencial Bochica 3 y Bochica 4 y Zona Comercial, es la registrada ante la alcaldía local cuya representante legal se encuentre registra en el libro de actas 20 de 2008 y vigilará para que ninguna otra administración registre o cobre derecho alguno a sus residentes por concepto de administración en pro de la conservación del orden público.*

La Alcaldesa Local de Engativá, deberá enviar copia de las actuaciones surtidas con el fin de dar cumplimiento a lo aquí ordenado.

CUARTO: *Notifíquese al demandante, al Distrito Capital – Alcaldía Local de Engativá, al Defensor del Pueblo y al Ministerio Público la presente providencia.*

QUINTO: *Contra la presente decisión procede el recurso de apelación, según lo señalado en el artículo 37 de la Ley 472 de 1998.*

SEXTO: *Remítase copia de esta sentencia a la Defensoría del Pueblo, para los efectos a que se refiere el artículo 80 Ley 472 de 1998 (Registro Público)” (fl. 790 cdno. ppal. no. 2 – mayúsculas sostenidas y negrillas del texto original).*

I. ANTECEDENTES

1. La demanda

1) Mediante escrito radicado en la oficina de apoyo para los juzgados administrativos del circuito de Bogotá DC el señor Efraín Quintero Causayá en nombre propio demandó en ejercicio del medio de control jurisdiccional de protección de los derechos e intereses colectivos contra la Alcaldía Local de Engativá (fls. 1 a 6 cdno. ppal. no. 1) con las siguientes súplicas:

“III PRETENSIONES:

- 1. Se ordene a través de sentencia a la parte demandada, la eliminación de la vulneración, en razón al quebranto del interés colectivo representado en la moralidad administrativa, y la buena fe de los verdaderos titulares del derecho, emitiendo la correspondiente REVOCATORIA de los actos administrativos – si los hay- de inscripción del “Conjunto Residencial Bochica 3 Zona C y Bochica 4 Zona D y Centro Comercial P.H.” y restituir las cosas a su estado anterior*
- 2. Se ordene a la Alcaldía Local de Engativá, realice la inscripción de la Escritura Pública 095 del 02/02/1984 Notaria 16 de Bogotá, en el libro de propiedad horizontal de esa entidad de acuerdo a los documentos aportados mediante radicado 2014-102-019106-2, del 01/12/2014 en dicha entidad.*
- 3. Posteriormente, La Alcaldía Local de Engativá realice la certificación sobre la existencia y representación legal de la persona jurídica surgida con la Escritura Pública 095 de 02/02/1984 Notaria 16 de Bogotá, de acuerdo a los documentos aportados mediante radicado 2014-102-019 106-2, del*

01/12/2014 en dicha entidad.” (fl. 3 cdno. ppal. no. 1 - mayúsculas sostenidas y negrillas del original).

2. Hechos

Como fundamento fáctico la parte demandante expuso en el escrito contentivo de la demanda, en síntesis, lo siguiente:

- 1) El entonces Instituto de Crédito Territorial construyó y vendió 514 inmuebles que componen el Conjunto Residencial Bochica 4 y mediante escritura pública les transfirió la plena propiedad de dominio y, a su vez, constituyó el régimen de propiedad horizontal y elevó los reglamentos a escritura número 095 de 2 de febrero de 1984 de la Notaría 16 de Bogotá registrada ante la Oficina de Instrumentos Públicos - Zona Centro con la matrícula inmobiliaria número 50C-788860.
- 2) Previo a registro de la personería jurídica de la propiedad horizontal ante la alcaldía local de Engativá se consultó ante la entidad si existía registro previo del Conjunto Residencial Bochica 4, quien contestó que no se encontraba registro alguno.
- 3) El 10 de diciembre de 2014 se procedió a radicar la escritura pública 095 de 2 de febrero de 1984 de la Notaria 16 de Bogotá junto con los demás documentos requeridos ante la alcaldía local de Engativá para la certificación de existencia y representación legal de la propiedad horizontal del Conjunto Residencial Bochica 4.
- 4) La alcaldía local de Engativá no realizó el procedimiento administrativo sobre la base de considerar que no era procedente la inscripción del Conjunto Residencial Bochica 4 teniendo en cuenta que el mismo se encuentra registrado bajo el no. 20 de 22 de diciembre de 2008.
- 5) El 12 de marzo de 2015 se solicitó a la alcaldía local de Engativá la protección de los derechos e intereses colectivos de la comunidad, entidad que negó lo solicitado en escrito del 17 de los mismos mes y año.

3. Coadyuvancias

Mediante las providencias de 31 de marzo de 2016 (fls. 141-146 cdno. no. 1), audiencia de pacto de cumplimiento de 19 de abril de 2016 (fls. 250-262 *ibídem*), 2 y 25 de mayo de 2016 (fls. 324-329 y 369-370 *ibidem*) se aceptaron como coadyuvantes de la parte actora a los señores: Carlos López, Clotilde García, Etelvina Muñoz Huertas, Carmen Achury, Pedro Nel Fieseo Luna, Luis Francisco Sierra, Gloria Acevedo de Gómez, José Gabriel Mancilla, Elsy Leonor Melendro, Gilma Rativa, José de Jesús Salamanca, Adriana Cortes Gutiérrez, Ligia Castro, Carlos Julio Pulido, Carlos Ernesto Bonilla Osorio, María Helena Ballesteros, Rafael Antonio Barrera, Bertha Vargas, Roda Higueta Córdoba, Jairo Osorio Valbuena, Giovanni Beltrán Franco, Alicia Meneses, Pedro Julio Franco, Gilberto Alonso Gómez, Alberto Acuña, María Rojas Medina, Wilson Hernando Silva, José González, Mariela Espitia, Carlos Duarte, Hugo Cepeda, María Yolanda García Melo, Matilde Ospina, Nelson Pardo, Jorge Sánchez Beltrán, Giovanni Patarroyo Pinzón, María García, Leonor Latorre, Marina Daza, Ana Imer Basto, Jesús Valdés, Dora Rodríguez, Alfonso Reyes Orjuela, Héctor Ricardo Cardona y Cesar Augusto Rodríguez, José Gentil Amado, Banca Isabel Mora, Irene Niño, Alberto Monroy Velasco, José Alejandro Hernández Ossa, José Gentil Amado Caro, Blanca Isabel María, Irene Niño, Alberto Monroy Velazco, José Alejandro Hernández Ossa, Jaime verdugo González, Germán Rugeles, Jaime Sánchez, Javier Blanco Casas, Luis Antonio Sierra, Moisés Rodríguez, Féderman Castrillón Agudelo, Lilia Camila Rodríguez, Luz Dary Díaz Gómez, Edgar Jairo Robles Páez, María Sánchez Díaz, Wílliam Edgar Rubiano, Flor Míriam Villalobos Arévalo, Luis Gilberto Ramírez, Flor Ángela Mora Villamil, Blanca Martínez, Ana Acero, Ampro Alarcón Lombana, Alcibíades Martínez, Olga Lucía Ruiz de Saldaña, Jorge Forero, Ana Beatriz Gonzales, Consuelo Tovar, Lina Viviana Burgo, María Nohemí García, Yolanda Roa Garzón, Ana Julia Márquez, Luz Marina Conde, Cecilia Castellano, Nidia Martínez, Sonia Bernal, Ana Rosa Guerra Sandaña, Myriam Cecilia Méndez, Humberto Yaya, María Stella Moreno, Maribel Jiménez, José Claudio Vega, Myriam Lang, Rosaura González, Martha Perea Buitrago, Jaime Rodríguez, Carlos Arturo Murcia, Gloria Guerrero, Léiser Fino Díaz, Aminta Piedad García, Ezequiel Sánchez Vargas, Lilia Vargas, Luz Mariana Anza, Elsy Torres, María Amanda Núñez, Luis Marlon Herrera y Diego Mauricio Henao Guerrero (fls. 39 a 46, 79 a 115, 174 a 177, 180 a 184, 268 a 310, 318 a 320 y 339 a 344cdno no. 1).

4. Contestación de la demanda

La demanda en ejercicio del medio de control jurisdiccional de protección de los derechos e intereses colectivos de la referencia fue admitida por auto de 1 de marzo de 2016 (fls. 23 y 24 cdno. ppal. no. 1), providencia en la cual el juez de primera instancia ordenó la notificación del inicio del proceso al alcalde local de Engativá.

Alcaldía Mayor de Bogotá Distrito Capital, Secretaría Distrital de Gobierno - Alcaldía Local de Engativá

La mencionada entidad distrital mediante escrito presentado en la oficina de apoyo para los Juzgados Administrativos del Circuito de Bogotá DC (fls. 53 a 66 cdno. ppal. no. 1) contestó la demanda con el siguiente razonamiento:

- 1) Las conductas descritas por el actor no pueden enmarcarse dentro de potenciales o reales peligros frente a derechos colectivos o violentados por la administración, por iguales hechos existen acciones de tutela pretendiendo lo mismo y el juez de conocimiento no ha evidenciado ninguna vulneración como lo afirma el actor popular.
- 2) El escrito de demanda no es claro lo que no permite una defensa eficaz por parte de la entidad, por qué no se menciona porque se violan los derechos colectivos, además de indicar con la categoría de éste la buena fe.
- 3) En los archivos de la alcaldía local de Engativá se evidencia que el Conjunto Residencial Bochica 3 zona C Bochica 4 Zona D centro comercial está reconocida conforme a la Ley 675 de 2001.
- 4) El Juzgado 32 Civil del Circuito de Bogotá en sentencia de 3 de mayo de 2013 declaró la nulidad de las decisiones adoptadas en asamblea extraordinaria de copropietarios y ordenó anular el registro no. 184 de 18 de diciembre de 2003, por lo cual se realizó un nuevo registro con no. 020 de 22 de diciembre de 2008 con el nombre de Conjunto Residencial Bochica 3 Zona C, Bochica 4 Zona D y centro comercial con escritura pública no. 2876 de 7 de noviembre de 2008 de la Notaria 25.

5) Tal como está concebida la demanda la parte actora no ha cumplido con la carga de la prueba, es decir, demostrar la supuesta omisión o vulneración de derechos por parte de la administración distrital ya que aquella parte de valoraciones erradas, es de anotar que en los términos del artículo 30 de la Ley 472 de 1998 la carga de la prueba en las acciones populares le corresponde al demandante, en esa medida si pretende endilgar al distrito capital la vulneración del derecho a la moralidad administrativa debe probar la ocurrencia del elemento de carácter subjetivo, esto es, que la administración realizó conductas amañadas, irregulares o corruptas, por ser ello un requisito para que se configure la violación del derecho alegado.

4. Alegatos de conclusión

Por auto de 1 de agosto de 2016 se ordenó correr traslado a las partes para alegar de conclusión por el término de 5 días (fl. 730 cdno. ppal. no. 2), en dicho término la parte actora, los señores Hugo Cepeda Meneses, Alberto Monroy Velasco, José Gabriel Mancilla en calidad de coadyuvantes presentaron alegaciones finales (fls. 731 a 733, 734 a 740 respectivamente, *ibidem*), donde básicamente reiteraron lo manifestado en la demanda y en los escritos de coadyuvancia, respectivamente.

5. La sentencia de primera instancia

El Juzgado Cuarenta y Ocho Administrativos del Circuito de Bogotá en providencia de 30 de agosto de 2016 (fls. 769 a 790 cdno. ppal. no. 2) declaró no probadas las excepciones propuestas por la parte accionada y negó las pretensiones de la acción popular interpuesta por el señor Efraín Quintero Causayá con fundamento en lo siguiente:

1) Examinados los antecedentes que obran en el expediente, las circunstancias fácticas narradas en la demanda resultan desvirtuadas por cuanto la escritura pública que alega el actor no haber sido registrada por la alcaldía local fue modificada en virtud de lo ordenado por la Ley 675 de 2001 por la escritura pública 2876 de 2008, la cual se encuentra debidamente registrada en el certificado de matrícula inmobiliaria a través de la anotación

número 3 y la cual goza de presunción de legalidad hasta tanto el juez de la jurisdicción civil se pronuncie al respecto.

2) La competencia de las alcaldías locales se delimita a certificar la existencia y representación legal de la persona jurídica sometida al régimen de propiedad horizontal como autoridad delegada por el alcalde Mayor, la cual se efectúa mediante la presentación de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y de los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal, sin que ello implique función alguna sobre el estudio de legalidad de los documentos allegados ni que dicha entidad deba expedir acto administrativo para su registro.

3) La alcaldía local de Engativá en cumplimiento de sus funciones procedió a registrar y expedir con posterioridad la certificación de la personería jurídica del Conjunto Residencial Bochica 3 (Zona C), Bochica 4 (Zona D) y centro comercial de conformidad con la Ley 675 de 2001, pues, si bien la propiedad horizontal se hallaba sometida a los anteriores regímenes de propiedad una vez entrada en vigencia la nueva ley debían adecuar su reglamento interno tal como se realizó mediante escritura 2876 de 2008 registrada ante la alcaldía local de Engativá y de la que se presume su legalidad.

4) La alcaldía local en reiteradas oportunidades ha manifestado a las partes interesadas con ocasión de las solicitudes de inscripción y registro de nuevas personerías jurídicas de la propiedad horizontal del Conjunto Residencial Bochica que esta no es procedente por cuanto ya fue realizado mediante registro 20 de 2008.

5) No se encuentran acreditados en el presente caso hechos que demuestren que la entidad demandada haya actuado de forma contraria a la moralidad pública, que haya producido o pueda producir daños que afecten los intereses de la colectividad o en favor de un tercero, pero, sí se encuentra que existe intereses de particulares en el manejo de la administración del Conjunto Residencial Bochica 3 y Bochica 4 y zona comercial lo que ha generado confusión y grave daño a sus residentes quienes desconocen a quién deben realizar el pago de las cuotas de administración y han sido embargados por las diferentes administraciones allí existentes, por lo que se ordena a la

alcaldía local de Engativá que difunda y aclare a la comunidad que la única administración legitimada hasta tanto no se pronuncie la jurisdicción civil para recaudar las sumas por concepto de administración del mencionado conjunto es la que encuentra registrada en el libro de actas 20 de 2008 y certificada por ella.

6) Concluye que el demandante no probó los cargos elevados contra la administración toda vez que, si bien es cierto existe un debate para definir quién debe ejercer la administración del conjunto residencial objeto de la presente acción, no se evidencia que la actuación adelantada por la alcaldía local sobre la negativa de la inscripción y registro de la personería jurídica de Bochica 4 atente contra la moralidad pública ni configura una actuación u omisión de la administración que vulnere o amenace los derechos colectivos de los residentes de Bochica 3 (Zona C) y Bochica 4 (Zona D).

6. El recurso de apelación

La parte actora y los señores José Alejandro Hernández Ossa, Carlos Ernesto Bonilla Osorio, Alberto Monroy Velasco en calidad de coadyuvantes de la parte actora interpusieron recurso de apelación contra el fallo de primera instancia (fls. 769 a 790 cdno. ppal. no. 2), impugnación que fue concedida por el *a quo* mediante auto de 15 de septiembre de 2016 (fl. 829 *ibidem*), recursos de alzas que fueron sustentados (fls. 817 a 819, 797 a 811, 820 a 823 y 824 a 826 cdno. ppal. no. 2) con el siguiente razonamiento:

6.1 José Alejandro Hernández Ossa

1) En el acápite caso concreto de la sentencia se indica que no es procedente la inscripción y registro de nuevas personas jurídicas de la propiedad horizontal del Conjunto Residencial Bochica porque ya fue realizada mediante registro 20 de 2008, que si bien el acta no cuenta con la firma del alcalde local de la época no es menos cierto que esta es considerada un formulario, con esta afirmación incurre en error el despacho al apreciar dicha prueba en tanto que la falta de firma del alcalde local hace que sea un acto administrativo que no tiene validez tal y, como afirma la personería de Bogotá en escrito de 23 de abril de 2015 que obra en el folio 136 a 138 del expedientes.

2) De tal manera que este acto administrativo no ha nacido a la vida jurídica porque no está firmado por la autoridad competente y con este hecho irregular la alcaldía local de Engativá ha expedido desde el año 2008 hasta la fecha certificaciones de representación legal y de esta forma vulnerando la moralidad pública, lo cual que ha producido daños que han afectado y siguen afectando gravemente los intereses de la colectividad y en consecuencia auspiciando el caos jurídico y violencia en nuestra comunidad.

3) El despacho desconoció varias pruebas con las que se demuestra la vulneración del derecho colectivo a la moralidad administrativa y la mala fe con que ha actuado la administración, como el escrito de 17 de noviembre de 2011 con número de radicación 20111030015813 que obra en el folio 607 del expediente, por el cual se reconoce por parte de la alcaldía local que no se ha elaborado el registro ya que no se trata de una sola copropiedad sino de cuatro copropiedades distintas, es decir cuatro personas jurídicas diferentes y no una sola y no basta con el mero hecho de quererse unificar y conformar una sola persona jurídica sino que, además, debe cumplir con lo preceptuado en la Ley.

4) Igual aconteció con el concepto de la alcaldía local de Engativá donde manifiesta que no registra la escritura 629 de 2009 del Conjunto Residencial Bochica 1 agrupación 1, 2, 3 y 4 y centro comercial por no cumplir con los artículos 8 y 12 de la Ley 675 de 2001.

5) Desconoció el memorando de 02 de marzo de 2012 en el cual la alcaldía local de Engativá manifestó que existió la asociación de copropietarios del Conjunto Residencial Bochica 1, entidad sin ánimo de lucro, asociación que con la entrada en vigencia de la ley 675 de 2001 no podía administrar las Copropiedades folio 602 del expediente.

6.2 Efraín Quintero Causuyá

1) El juez de primera instancia falló presumiendo la legalidad de los actos que dieron soportes a las acciones y omisiones que la accionada utilizó para violar los derechos invocados en la acción popular y no ponderó los demás documentos que demuestran lo contrario y que desvirtúan la presunción; hizo una lectura equivocada de los medios de pruebas allegados y realiza una

interpretación errada del artículo 8 y 86 la Ley 675 de 2001 así como del artículo 58 constitucional.

2) Debió establecer la situación jurídica de la copropiedad afectada que había nacido por ministerio de la ley y que con el desconocimiento de esta se produjo la violación alegada, pero, se basó para tomar su determinación en la situación que se configuró con posterioridad y que han sido altamente cuestionada por diferentes medios sin que se decidido aún.

3) Desconoció el derecho sustancial del Conjunto Residencial Bochica 4 que estaba consagrado en la Ley 16 de 1985 y que la personalidad jurídica de esta era la legitimada y no la que se constituyó en el 2008.

4) El Conjunto Residencial Bochica 4 no hizo reforma a sus reglamentos dentro del término señalado en consecuencia por mandato expreso del artículo 86 de la Ley 675 de 2001 automáticamente y solo en lo pertinente se incorporó en los reglamentos de la copropiedad la ley vigente, no obstante si por la escritura pública 2876 de 2008 se presume que se reformó aquella, también lo es que esta escritura dejó vigente la persona jurídica nacida con la escritura primigenia es decir la que no ha sido inscrita por la accionada y base principal de lo pretendido en la acción popular.

6.3 Carlos Ernesto Bonilla Osorio

1) El fallo es violatorio del principio universal de irretroactividad de la ley en tanto es claro que una vez cumplidos los requisitos exigidos tanto en la legislación anterior como en la actual, esto es, la protocolización a través de la escritura pública del reglamento de la propiedad horizontal y su correspondiente inscripción ante la oficina de instrumentos públicos, surge automáticamente la persona jurídica sin que sea necesario el cumplimiento de otro requisito o exigencia de carácter legal.

2) Si bien la ley 675 de 2001 derogó expresamente las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998 eso no significa que se hayan modificado situaciones jurídicas consolidadas bajo las leyes anteriores como es el caso de la personalidad jurídica, el artículo 86 de la ley de propiedad horizontal vigente señala que los edificios y conjuntos que se hallaban sometidos a los

anteriores regímenes debían adecuar sus reglamentos dentro de los plazos establecidos, y que si no efectúan las modificaciones el único efecto que produce es que la misma se entiende incorporada en tales reglamentos, de suerte que cualquier decisión que se adopte contraría a las nuevas normas, es ineficaz, pero, manteniéndose incólume la personalidad jurídica de los entes constituidos con anterioridad.

3) La propia escritura 2876 de 2008 contiene la voluntad de los copropietarios de no cambiar sus estatutos y de mantenerlos vigentes y si la asamblea de copropietarios decidió reformar los reglamentos en donde decidieron votar por constituir una persona jurídica para administrar denominada Conjunto Residencial Bochica 1 Zonas C y d y centro comercial propiedad horizontal es una voluntad que el Estado debe respetar.

6.4 Alberto Monroy Velasco

1) La decisión adoptada por el juzgado tuvo como eje central la escritura pública 2876 del 7 de noviembre de 2008 de la notaria 25 de Bogotá, sin embargo desconoció en contenido de la misma pues, de haberlo hecho hubiese leído que en la parte final del artículo primero establece *“que la escritura no. 095 de la notaria 16 de 2 de febrero de 1984 del círculo de Bogotá para el conjunto Bochica 4 (zona d) las que permanecerán vigentes y se adecuaran y actualizaran a la Ley 675 de agosto de 2001”*.

2) La nueva administración en respuesta de radicación número 2016-102-011552-2 de junio 6 de 2016 reconoce de manera institucional por primera vez los errores de la administración que están perjudicando a la comunidad por la vulneración de los derechos colectivos, en tanto admite que no existe acto administrativo de inscripción para el Conjunto Residencial Bochica I Zona C y Bochica 4 Zona D y centro comercial, por lo cual no es posible certificar la representación legal del Conjunto Residencial, adicionalmente el 27 de junio de 2016 afirma que analizada el contenido de la escritura pública no. 2876 de 2008 de la notaria 25 de Bogotá se encuentra que fue expedido el certificado de representación legal a nombre del Conjunto Residencial Bochica 3 Zona C y Bochica 4 y centro comercial, el cual no tiene concordancia con el nombre que fue registrado en la oficina de instrumentos públicos y con la posterior

certificación sobre la existencia y representación legal que realizó la alcaldía local de Engativá.

7. Actuación surtida en segunda instancia

1) Una vez recibido el expediente en esta corporación, luego de efectuado el respectivo reparto (fl. 2 cdno. no. 3) mediante auto de 22 de septiembre de 2016 se admitió el recurso de apelación interpuesto por la parte actora y los señores José Alejandro Hernández Ossa, Carlos Ernesto Bonilla Osorio, Alberto Monroy Velasco en calidad de coadyuvantes de la parte actora (fls. 817 a 819, 797 a 811, 820 a 823 y 824 a 826 cdno. ppal. no. 2)

2) Posteriormente en providencia de 25 de octubre de 2016 visible en los folios 8 a 10 del cuaderno no. 3 se negó la práctica de pruebas solicitada por el señor José Alejandro Monroy Velasco en calidad de coadyuvante de la parte actora apelante, en tanto no se acreditó ninguno de los eventos en los que es viable la práctica de pruebas en el trámite de segunda instancia del proceso según lo preceptuado por el artículo 327 del Código General del Proceso.

8. Alegatos de conclusión de segunda instancia

Por auto de 21 de noviembre de 2016 (fl. 12 cdno. no. 3) se corrió traslado a las partes para que presentaran sus alegaciones de conclusión por el término de 5 días y, vencido este, por el mismo lapso corrió traslado al Ministerio Público para emitir el respectivo concepto.

Dentro de dicho lapso el apoderado judicial del Distrito Capital –alcaldía local de Engativá presentó escrito (fls 13 a 17 *ibidem*) básicamente ratificando lo manifestado en la contestación de la demanda.

9. Concepto del Ministerio Público

La Agente del Ministerio Público Delegada ante esta corporación rindió concepto en los siguientes términos:

1) No comparte los razonamientos realizados por la parte actora y por lo tanto las pretensiones de la demanda en sintonía con el recurso de apelación no

están llamadas a prosperar como quiera que el trasfondo de la controversia jurídica se remite a un juicio de legalidad sobre el Registro no. 020 de 22 de diciembre de 2008 y sobre la escritura pública no. 2876 de 7 de noviembre de 2008 de la notaria 25 del círculo notarial de Bogotá.

2) En el folio 10 del expediente obra copia del registro número 20 de 22 de diciembre de 2008 en el cual se evidencia que este registro no se encuentra firmado por el alcalde local de Engativá, solo aparece la firma del asesor jurídico de la entidad, hecho que cuestiona la parte demandante al considerar que es inexistente, sin embargo la declaración del efecto jurídico que la falta de firma acarrea sobre el registro no es una decisión que pueda ser examinada mediante acción popular como quiera que esta competencia pertenece a la jurisdicción contenciosa administrativa a través de los medios de control de nulidad o de nulidad y restablecimiento del derecho.

3) El hecho de que exista un defecto de forma en un registro de la administración no quiere decir que ello implique indefectiblemente una vulneración a la moralidad administrativa, más aún cuando dicho defecto no ha sido objeto de análisis de legalidad respectivo ante la jurisdicción competente, en decir que no se configura una omisión con potencialidad de afectación de los derechos colectivos por parte de la entidad accionada pues la negativa de la inscripción de la escritura pública no. 095 no es capricho de la administración sino que, se encuentra motivada en la existencia del Registro número 020 de 2008, por tanto mal podría entonces la alcaldía realizar dos inscripciones sobre el mismo predio.

4) Ni la omisión de registrar la escritura pública del año 1984 ni los vicios de forma que acompañan al registro 020 configuran *per se* una vulneración del derecho colectivo pues, estas acciones no desconocen valores ni principios éticos propios de la moralidad administrativa máxime cuando no se acreditó la presencia de un elemento adicional a la legalidad que tenga relevancia que indique de manera contundente el nacimiento de la amenaza o vulneración del derecho colectivo.

5) Del acervo probatorio allegado por las partes y los intervinientes y que reposa en el expediente se deduce que el Conjunto Residencial tiene serios conflictos administrativos que escapan al control de la administración y que ha

generado confusión sobre la representación de la propiedad horizontal, no obstante, estos problemas no son de competencia del juez administrativo en sede de acción popular.

6) Si lo que se cuestiona es que la asamblea de copropietarios no tenía la facultad para aprobar el cambio de nombre de la persona jurídica, o la modificación del reglamento de propiedad horizontal, o el cambio de administración, o si se presentó alguna irregularidad en la asamblea, o en las actas de asamblea y por ello se encuentra viciado tanto el registro no. 020 como la escritura pública no. 2876 de 7 de noviembre de 2008, estos conflictos se deben ventilar ante la jurisdicción ordinaria no en un juicio que pretende la protección de los derechos colectivos.

II. CONSIDERACIONES DE LA SALA

Cumplidos los trámites propios del proceso, sin que exista causal alguna de nulidad que invalide lo actuado, procede la Sala a resolver el asunto sometido a consideración con el siguiente derrotero: 1) Aspecto preliminar 2) competencia del *ad quem*, 3) finalidad del medio de control jurisdiccional de protección de los derechos e intereses colectivos, 4) el caso concreto y problema jurídico a resolver, y 5) condena en costas.

1. Aspecto preliminar

Pone de presente la Sala de Decisión que el Consejo Superior de la Judicatura expidió los Acuerdos números PCSJA20-11519 del 16 de marzo de 2020, PCSJA20-11521 del 21 de marzo de 2020, PCSJA20-11526 del 22 de marzo de 2020, PCSJA20-11529 del 25 de marzo de 2020, PCSJA20- 11532 del 11 de abril de 2020, PCSJA20- 11549 del 7 de mayo de 2020 mediante los cuales suspendió los términos judiciales desde el 17 de marzo y hasta el 24 de mayo de 2020, exceptuando las acciones constitucionales, *habeas corpus* y controles inmediatos de legalidad, como parte de las medidas adoptadas para la preservación de la vida y la mitigación de riesgos con ocasión de la situación de emergencia sanitaria generada por la irrupción y pandemia del denominado coronavirus Covid-19.

A partir del Acuerdo No. PCSJA20- 11549 del 7 de mayo de 2020 igualmente proferido por el Consejo Superior de la Judicatura se incluyó como excepción a esa suspensión aquellos procesos que en cualquiera de los medios de control jurisdiccional establecidos en la Ley 1437 de 2011 y el Decreto 01 de 1984, inclusive, se encuentren para dictar sentencia, de primera, única o segunda instancias, así como sus aclaraciones o adiciones, decisiones que se notificarán electrónicamente (artículo 5, numeral 5.5), de manera que procede la Sala a resolver el presente medio control por encontrarse exceptuado conforme al Acuerdo PCSJA20- 11549 del 7 de mayo de 2020.

2. Competencia del *ad quem*

Sobre el punto, cabe advertir que dentro del asunto de la referencia únicamente interpusieron recurso de apelación la parte actora y sus coadyuvantes con el fin de que se revoque la sentencia de primera instancia.

De acuerdo con lo anterior se tiene que se trata de una situación de apelante único donde, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 328 del Código General del Proceso, la competencia del juez en segunda instancia se reduce al análisis de los puntos objeto del recurso, norma aplicable en virtud de la remisión expresa establecida en el artículo 44 de la Ley 472 de 1998, dado que el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo tampoco regula ese aspecto procesal.

En efecto, el artículo 328 del Código General del Proceso preceptúa:

“ARTÍCULO 328. COMPETENCIA DEL SUPERIOR. El juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley.

Sin embargo, cuando ambas partes hayan apelado toda la sentencia o la que no apeló hubiere adherido al recurso, el superior resolverá sin limitaciones.

En la apelación de autos, el superior sólo tendrá competencia para tramitar y decidir el recurso, condenar en costas y ordenar copias.

El juez no podrá hacer más desfavorable la situación del apelante único, salvo que en razón de la modificación fuera indispensable reformar puntos íntimamente relacionados con ella.

En el trámite de la apelación no se podrán promover incidentes, salvo el de recusación. Las nulidades procesales deberán alegarse durante la audiencia.” (resalta la Sala).

En ese contexto es claro que el *ad quem*, cuando se trata de apelante único, solo puede revisar la actuación en cuanto tienen que ver con los motivos de la impugnación, huelga decir, no puede el juez de segunda instancia entrar a analizar la providencia en la parte que no fue objeto del recurso

3. Finalidad del medio de control jurisdiccional de protección de los derechos e intereses colectivos

Las demandas en ejercicio del medio de control jurisdiccional de protección de los derechos e intereses colectivos, denominado antes de la entrada en vigencia de la Ley 1437 de 2011 acción popular, consagrada en el inciso primero del artículo 88 de la Constitución Política y reglamentadas por la Ley 472 de 1998, tiene como finalidad la protección de los derechos e intereses colectivos cuando estos resulten amenazados o vulnerados por la acción u omisión de las autoridades públicas o de los particulares cuando ellos actúen en desarrollo de funciones administrativas.

En la forma y términos de la reglamentación contenida en los artículos 1, 2, 4 y 9 de la Ley 472 de 1998 en concordancia con el artículo 144 de la Ley 1437 de 2011, los elementos necesarios para la procedencia del medio de control jurisdiccional de protección de derechos e intereses colectivos son los siguientes:

- 1) La finalidad es la protección de los derechos e intereses de naturaleza colectiva.
- 2) Procede contra toda acción u omisión de las autoridades públicas o de los particulares que hayan violado o amenacen violar ese tipo de derechos o intereses.

3) Se ejerce para evitar el daño contingente, hacer cesar el peligro, la amenaza, la vulneración, o agravio sobre los derechos e intereses colectivos, o restituir las cosas a su estado anterior cuando fuere posible.

4) Los derechos e intereses colectivos susceptibles de esta acción son todos aquellos definidos como tales en la Constitución Nacional, las leyes ordinarias y los tratados de derecho internacional celebrados por Colombia, como por ejemplo los mencionados en el artículo 4 de la Ley 472 de 1998.

5) La titularidad para su ejercicio está dada por su naturaleza popular, por lo tanto puede ser ejercida por cualquier persona, natural o jurídica, pública o privada, o también por las autoridades, organismos y entidades señalados en el artículo 12 de la Ley 472 de 1998.

4. El caso concreto y problema jurídico a resolver

En el caso *sub examine* la parte actora, en ejercicio del medio de control jurisdiccional de protección de los derechos e intereses colectivos, demandó al Distrito Capital– Alcaldía Local de Engativá con el fin de que se revoken los actos administrativos de inscripción como propiedad horizontal del Conjunto Residencial Bochica 3 zona C y Bochica 4 Zona D y centro comercial, y que se ordene a la alcaldía local de Engativá realizar la inscripción de la escritura pública 095 de 2 de febrero de 1984 de la Notaria 16 de Bogotá por la cual se declara constituido en propiedad horizontal el Conjunto Residencial Bochica 4 situado en la ciudad de Bogotá y se expide el correspondiente reglamento.

El juez de primera instancia declaró no probadas las excepciones propuestas y negó las pretensiones de la demanda por considerar que no está demostrada la vulneración del derecho colectivo a la moralidad administrativa, sin embargo ordenó a la alcaldía local de Engativá contribuir a la conservación del orden público realizar reuniones y difundir en la comunidad que la única administración legitimada hasta tanto no se pronuncie la jurisdicción ordinaria civil es la que se registrada en el libro de actas 20 de 2008 de la entidad, de igual manera ordenó que vigilara para que ninguna otra administración registre o cobre derecho alguno a sus residentes por concepto de administración.

Por su parte, la parte actora y sus coadyuvantes manifestaron no estar de acuerdo con la decisión adoptada por el *a quo* por considerar que se debió estudiar la legalidad de los actos que fueron registrados en el libro de actas 20 de 2008, así como también el acto propio de registro ante la alcaldía local de Engativá que consideran invalidó por no estar firmado por el alcalde local de la época, de igual manera afirman que está probada la inmoralidad y la mala fe con las que ha actuado la administración perjudicando a los residentes del Conjunto Residencial Bochica.

Por lo tanto el problema jurídico objeto de análisis consiste en determinar si la alcaldía local de Engativá al negar el registro de la escritura pública 095 de 2 de febrero de 1984 de la Notaria 16 de Bogotá por la cual se declara constituido en propiedad horizontal el Conjunto Residencial Bochica 4 situado en la ciudad de Bogotá y se expide el correspondiente reglamento, desconoce situaciones jurídicas consolidadas como lo es la personería jurídica de la mencionada propiedad horizontal y la Ley 675 de 2001 y, consecuentemente si con ello se han quebrantado el derecho colectivo a la moralidad administrativa y el principio de buena fe de los residentes del Conjunto Residencial Bochica.

4.1 Hechos probados

En el expediente se encuentran probados los siguientes hechos relevantes relacionados con las actuaciones desplegadas por el Distrito Capital – alcaldía local de Engativá con ocasión del registro de la propiedad horizontal del Conjunto Residencial Bochica 4:

1) El 22 de diciembre de 2008 mediante registro no. 020 de 2008 del folio 410 se inscribió el Conjunto Residencial Bochica 3 (Zona C) y Bochica 4 (Zona D) y centro comercial ubicado en la calle 83 número 95-34 y calle 86 número 95-23 de la ciudad de Bogotá, representado legalmente por Jairo Alberto López Rodríguez, escritura no. 2876 de 7 de noviembre de 2008 de la Notaria 25 de Bogotá registrada en la oficina de instrumentos públicos en el folio de matrícula número 50C-781617, acta 001 fecha 25 de octubre de 2008, información que suscribe el asesor jurídico de la alcaldía local de Engativá encontrándose en blanco el lugar de la firma del alcalde local de dicha entidad. (fls. 9 y 11 cdno. no. 1).

2) Por oficios de 17 de marzo y 6 de junio de 2015 con números de radicación 20151030087491 y 2015103000221, respectivamente, la alcaldía local de Engativá negó la inscripción del Conjunto Residencial Bochica 4 teniendo en cuenta que el mismo ya se encontraba registrado en esa alcaldía local a través del registro 020 de 22 de diciembre de 2008” (fls. 8 y 23 cdno. no. 1).

3) El Conjunto Residencial Bochica I está conformado por 4 agrupaciones según informó el coordinador jurídico del patrimonio autónomo para los remanentes PAR INURBE en liquidación (fl. 14 cdno. no. 1), quien, indicó que consultados los archivos correspondientes se encontró el acto por el cual se constituyó el reglamento de propiedad horizontal para cada una de las agrupaciones indicando lo siguientes datos:

Agrupación no.	Escritura pública	Fecha de escritura	Notaría de Bogotá
1	2514	2-12-1983	20
2	3027	7-12-1983	32
3	0100	26-01-1984	22
4	0095	2-02-1984	16

4) La anterior información fue ratificada en respuesta otorgada por la alcaldía local de Engativá al Juez 20 del Circuito de Descongestión en la que se afirmó que el Conjunto Residencial Bochica I está conformado por 4 agrupaciones el cual antes de la Ley 675 de 2001 era administrado por la asociación de copropietarios Bochica, asociación que no registró la alcaldía local por no cumplir con los requisitos establecidos por la ley 675 de 2001 y a la cual le fue derogada la personería jurídica por parte de personerías jurídicas de la secretaría general de la Alcaldía Mayor de Bogotá (fls. 16 y 17 cdno. no. 1).

5) En la alcaldía local de Engativá se encuentran registrados la agrupación de copropietarios de las Zonas A y B del Conjunto Residencial Bochica I y el Conjunto Residencial Bochica 3 (Zona C) y Bochica 4 (Zona D) y centro comercial según un oficio de 3 de abril de 2012 en el que se manifestó:

“En el territorio físico del denominado Conjunto Residencial Bochica 1 (agrupación 1,2,3, 4 y centro comercial) hoy en día se encuentran registrados en esta alcaldía local tanto la agrupación de copropietarios de las Zonas A y B del Conjunto Residencial Bochica

I, la cual se encuentra ubicada en la calle 83 A no. 98 a 14...como el Conjunto Residencial Bochica 3 (zona C) y Bochica 4 (zona D) y centro comercial el cual se encuentra ubicado en la Calle 83 no. 95-34...

No obstante a lo anterior, mediante providencia del 29 de febrero de 2012 dentro de la acción de tutela no. 2011 -1403 el Juez Veinticinco (25) Civil Municipal de Bogotá DC ordenó registrar el Conjunto Residencial Bochica I (agrupación 1, 2, 3, 4 y centro comercial) sin revocar los registros y certificaciones que actualmente existen..., pues ello generó automáticamente no sólo un doble registro de las copropiedades en mención sino además la creación de derechos y expectativas de los copropietarios y sus representantes (fl. 124 cdno. no. 1).

6) La alcaldía local del Engativá informó que el Conjunto Residencial Bochica (agrupaciones 1, 2, 3, 4 y centro comercial) no cumplen con los requisitos exigidos para solicitar certificado de existencia y representación legal, y en consecuencia expidió la Resolución NC 3136 de 30 de mayo de 2012 revocando el registro realizado del Conjunto Residencial (agrupaciones 1, 2, 3, 4 y centro comercial), en cumplimiento de un fallo judicial de 14 de mayo de 2012 proferido por el Juzgado 11 Civil del Circuito de Bogotá que revocó el fallo de primera instancia que ordenaba el registro de la personería jurídica del conjunto antes mencionado (fl. 139 cdno. no. 1)

7) La alcaldesa local de Engativá negó la certificación y reconocimiento sobre la existencia y representación legal del Conjunto Residencial Bochica 1 por las siguientes razones, oficio no. P-J139 J-09 de 23 de junio de 2009:

“ANTECEDENTES

1. Obra en los archivos personería jurídica del “CONJUNTO RESIDENCIAL COHICA 3 ZONA C Y BOCHICA 4 ZONA D Y CENTRO COMERCIAL” registro 020 del 22 de diciembre de 2008, que obra a folio 410 del libro no. 1

2. Igualmente a folio 206 del libro no. 1 obra registro No. 184 del 18 de diciembre de 2003, de la personería jurídica denominada “AGRUPACIÓN DE COPROPIETARIOS DE LAS ZONAS A y B DEL CONJUNTO RESIDENCIAL BOCHICA I”

3. Mediante radicado 7284 de fecha 22 de mayo de los corrientes usted, allega fotocopia simple de la escritura pública no. 0629 de 2009 de la Notaria 10 de Bogotá, junto con el acta de nombramiento del Administrador, y oficio donde solicita “Se le reconozca Representación Legal al Sr. Julio Enrique Torres” del Conjunto Residencial Bochica I. Allega fotocopia de escritura pública No. 629 de 2009, y acta de nombramiento, faltándole cumplir con los demás requisitos.

4. Con radicado 7784, solicita la certificación y reconocimiento sobre la existencia y representación jurídica del conjunto Bochica

uno agrupaciones 1, 2, 3, 4 y centro comercial (zonas a, b, c, d y centro comercial).

5. Con radicado 7785 dando alcance al radicado 7284 solicita se reconozca la representación legal al señor Julio Enrique Torres Fernández, quien fue nombrado como administrador del conjunto en mención.

...

CASO CONCRETO

Dentro del anterior contexto y teniendo en cuenta los anexos aportados se despacha DESFAVORABLEMENTE. Teniendo en cuenta que se allegaron incompletos los documentos exigidos en los artículos 8 y 12 de la ley 675 de 2001 Toda vez que no allega la escritura debidamente registrada. En las 2194 copropiedades para entenderse de esta manera que si liquidaron las dos personerías jurídicas inscritas Anteriormente y relacionadas al inicio del oficio.

Para reconocerle personería Jurídica se deben liquidar las otras dos existentes, para liquidarlas se debe agotar el trámite del artículo 12 de la ley 675 de 2001. Téngase en cuenta que no se ha allegado el acta de liquidación y los demás documentos correspondientes.” (fls. 225 y 226 cdno. no. 1)

8) La Curaduría Urbana 5 de Bogotá negó la solicitud de modificación de la licencia de urbanismo para efectos de unir las agrupaciones 1 y 2 de la agrupación residencial Bochica I Sector con el fin de unirse solo para administración, decisión para la cual expuso lo siguiente en el oficio número 2635 de 4 de septiembre de 2003:

“Ahora bien como en su escrito manifiesta que el objeto de la modificación es para unir en una sola administración las agrupaciones 1 y 2 no es dable modificar el plano urbanístico ni mucho menos la licencia de urbanización, ya que tal situación no se enmarca dentro de las modificaciones de la norma antes transcrita. En ese sentido y si es la decisión de las dos agrupaciones tener una misma administración, le corresponde únicamente a la asamblea general de copropietarios nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente si fuere el caso, para periodos determinados y fijarle su remuneración tal y como lo consagra el Artículo 38 de la Ley 675 de agosto 3 de 2001” (fl. 229 cdno. no. 1)

9) Se allegó para pretender probar la problemática de los residentes del Conjunto Residencial Bochica unas fotocopias de un periódico de 2009 que se titula *“los habitantes de ese conjunto de apartamentos tienen tres administraciones en Bochica no saben a quién pagarle, aunque solo es una unidad residencial, existen tres empresas que prestan servicia de vigilancia y*

aseo. *Reinan el caos y una cerrada puja entre los vecinos.*” (fl. 239 cdno. no. 1).

10) El testimonio del señor Carlos Ernesto Bonilla Osorio manifiesta que ha sido apoderado de varios propietarios del Conjunto Residencial Bochica quienes le han otorgado poder para que los defienda en procesos ejecutivos que les ha iniciado la administración del conjunto y en los que ha podido identificar que el Conjunto Residencial Bochica 4 tiene su propia personería jurídica cuando elevó ante la oficina de instrumentos públicos reglamentos.

11) El coordinador del grupo de gestión jurídica Registral informó al Juzgado 68 Civil Municipal de Oralidad de Bogotá que examinada la escritura no. 2876 de 14 de junio de 2008 de la Notaria 25 Bogotá inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-78860 no hay mención alguna de protocolización de licencia para reforma de los conjuntos residenciales Bochica 3 y 4, y que posteriormente por escritura no. 629 del 24-04-09 de la Notaria 10 de Bogotá se inscribió una reforma del reglamento anotación con el siguiente comentario:

“ADECUAN A LEY 6175 DE 2011 DECIDEN LIQ PERS JURID. AGRUP. ZONAS A Y B BOCHICA 1: BOCHICA 3 ZONA C Y BOCHICA 4 ZONA D Y CENTRO COMERCIAL EN UNA SOLA: CONJUNTO RESIDENCIAL BOCHICA 1 (AGRUPACIÓN 1,2,3,4 Y CENTRO COMERCIAL) FIJAN COEF. COPROP.”

Esta escritura fue resciliada mediante Escritura No. 865 del 17-05-12 de la Notaría 27 de Bogotá inscrita en la anotación 5 con el siguiente comentario:

“ACTA DE ASAMBLEA 002 DE 31-03-2012 Y 005 DE MARZO 30/2012 DECIDIO APROBAR LA RESCILIACIÓN O ANULACIÓN DE LA ESC. 629 DE 24-04-2009 NOT 10 BOG. D.C. LA PERSONA JURÍDICA DE LA AGRUPACIÓN BOCHICA 1 ZONAS A Y B SEGUIRA VIGENTE” (fl. 352 cdno. no. 1).

12) El testimonio del señor Carlos Lucio Galeano, quien fue residente del Conjunto Residencial desde 1984, manifestó que inicialmente había una sola administración, en el 2002 apareció una segunda administración y en el 2009 comenzaron a llegarle recibos de una tercera administración, afirma que él siempre ha cancelado a la primera en tanto nunca le llegó invitación a ninguna asamblea para crear una nueva administración, lo que le ha traído muchos inconvenientes al conjunto residencial y a sus habitantes. (fls. 357 a 359 cdno. no. 2).

13) Mediante Resolución no. NC-3136 de 30 de noviembre de 2012 se revocó por orden judicial la resolución no. 2818 de 15 de marzo de 2012 en la que se ordenó registrar el Conjunto Residencial Bochica 1 agrupación 1, 2, 3, 4 y centro comercial (fls. 379 a 382 cdno. no. 1).

14) Según una copia del proceso 2009-00399 de 3 de mayo de 2013 adelantado ante el Juzgado 32 Civil del Circuito de Bogotá se declaró la nulidad de las decisiones adoptadas por la asamblea extraordinaria de copropietarios de la Agrupación de Copropietarios de las Zonas A y B del Conjunto Residencial Bochica 3 Zona C y Bochica 4 Zona D y Centro Comercial, por cuanto se consideró, entre otras razones, que del contenido del certificado de existencia y representación legal no se pudo extraer que la Asociación de Copropietarios del Conjunto Residencial Bochica I ostentara la calidad de administrador, revisor fiscal o que haga parte del consejo de Administración, de igual manera que en virtud de la certificación expedida por la alcaldía local de Engativá el Conjunto Residencial Bochica 3 Zona C y Bochica 4 zona D y Centro Comercial estaban legitimados para ejercer la representación legal de los citados conjuntos (fls. 626 a 659 cdno. no. 2).

15) En sentencia de acción de tutela con radicación número 2011-1403 del Juzgado 25 Civil Municipio de Bogotá de 29 de febrero de 2012 se amparó el derecho del actor y se ordenó que de forma transitoria la alcaldía local de Engativá expidiera el certificado de existencia y representación legal de la administración que aparece en la última anotación de instrumentos públicos, esto es, el certificado de tradición y libertad del Conjunto Residencial Bochica 1 (Agrupaciones 1, 2, 3,4 y Centro Comercial). (fls. 423 a 436 cdno. no. 1).

Pero, por sentencia de acción de tutela 138 del Juzgado Once Civil del Circuito de Bogotá de 14 de mayo de 2012 se revoca la sentencia proferida por el Juzgado 25 Civil Municipal de Bogotá el 29 de febrero de 2012. (fls. 412 a 422 cdno. no. 1).

16) En auto de 12 de noviembre de 2013 dictado en audiencia inicial proferido por el Juzgado Tercero Administrativo de Oralidad del Circuito de Bogotá se declaró la prosperidad de las excepciones de caducidad e ineptitud de la demanda y se dio por terminado el proceso a través del cual se discutía la

nulidad de los actos de registro de propiedad horizontal 184 de 2003 y 020 de 2008 (fls. 405 a 411 cdno. no. 1).

Mediante sentencia del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, Sección Primera, Subsección B Magistrado Ponente Fredy Ibarra Martínez de 12 de febrero de 2014 se confirmó el referido auto dictado en la audiencia inicial proferido por el Juzgado Tercero Administrativo de Oralidad de Circuito de Bogotá. (fls. 391 a 404 cdno. no. 1).

17) A través de un oficio número 50C2016EE15947 de 8 de julio de 2016 de la Superintendencia de Notariado y Registro de Bogotá manifestó que con respecto a la prueba decretada por el juez de primera instancia consistente en certificar si *“existe registro de englobe del terreno del Conjunto Residencial Bochica 4 con el terreno Conjunto Residencial Bochica 3”*, en virtud de la funciones asignadas por la ley a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos no realiza estudios de títulos lo cual corresponde a la parte interesada o que ostente algún derecho real sobre el inmueble en materia de estudio (fls. 471 a 540 cdno. no. 2).

18) Según la Subdirectora Distrital de Inspección, Vigilancia y control de personas jurídicas sin ánimo de lucro de la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá la asociación de copropietarios del Conjunto Residencial Bochica I no ejerce la administración de dicha propiedad horizontal, lo anterior en respuesta que le otorgó al señor Jorge Eliécer Vásquez Bocanegra por oficio no. 2214500 en el que señaló:

“Es así, como la ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL BOCHICA I, representada por el Señor José Gentil Amado, no es que haya adquirido derechos sobre las propiedades privadas que conforman el Conjunto Bochica I, que si bien es cierto se constituyó bajo el Régimen de propiedad horizontal como ya quedó expuesto, es una entidad de carácter privado y desde el año 2003 en que la Persona Jurídica AGRUPACIÓN DE COPROPIETARIOS DE LAS ZONAS A Y B DEL CONJUNTO RESIDENCIAL I, se sometió a la Ley 675 del 2001 y que a la fecha se ha registrado y lo certifica ante la Alcaldía Local de Engativá, la Asociación de administrar dicha copropiedad y en relación a la Persona Jurídica denominada CONJUNTO RESIDENCIAL BOCHICA 3 ZONA C Y BOCHICA 4 ZONA D Y CENTRO COMERCIAL se sometió a la Ley 675 de 2001 mediante la mencionada escritura pública No. 2876 del 7 de diciembre del 2007, Certificada por la Alcaldía Local de Engativá como Propiedad Horizontal registrada y Administrada por personal naturales y no por la Asociación, que por ende dejó de ADMINISTRAR el Conjunto

Residencial Bochica I, dejando de cumplir con el objeto social para el cual fue creada, que si bien es cierto no se encuentra disuelta o Liquidada, si fue objeto de SANCIÓN de suspensión de la Personería Jurídica mediante Acto Administrativo de fecha 13 de junio de 2011, la cual se encuentran en firme, ejecutoriada, vigente y debidamente registrada ante la Cámara de Comercio en virtud del Decreto 2150 de 1995, por lo tanto la Asociación no puede ejercer ninguna actividad como Administrador de la Persona Jurídica denominada CONJUNTO RESIDENCIAL BOCHICA I, ni pretender su inscripción o registro ante la Alcaldía Local de Engativá, de conformidad al Art. 8 de la Ley 675 del 2001, máxime que obra en los archivos de la carpeta administrativa de la Asociación de la cual este Despacho ejerce inspección, control y vigilancia que la Asociación de Copropietarios del Conjunto Residencial Bochica I, entregó la Administración.

(...)

Finalmente, se hace necesario de parte de ustedes los peticionarios, de hacer claridad a este Despacho, de los hechos en que fundamentan su solicitud, toda vez que en los expedientes administrativos de la asociación, obra documentos aportados por el Representante Legal señor José Gentil amado, entre otros el ACTA DE ENTREGA Y DE RECIBO de la Administración del referido Conjunto Residencial Bochica I, bienes zonas comunas, salón comunal, plantas equipos, de la cartera, pasivos y activos del conjunto al señor JORGE ELIECER VÁSQUEZ BOCANEGRA, en calidad de Administrador de fecha 22 de agosto de 2010, como el certificado de los Estados Financieros con corte al 31 de diciembre de 2009 suscrito por contador Público y ahora señalan que la Asociación es titular de Derecho de Propiedad Horizontal y a quienes los actuales propietarios deben pagar las cuotas de administración, existiendo a la fecha contradicción por ustedes, frente a lo expuesto en el año 2010 y a lo manifestado a la fecha (2012), en cuanto a la entrega de la Persona Jurídica denominada Conjunto Residencial Bochica I, en cuanto a la entrega de la Persona Jurídica denominada Conjunto Residencial Bochica I Agrupaciones 1, 2, 3, 4 y Centro Comercial de la Administración de la Propiedad Horizontal Conjunto Residencial Bochica I,... ” (fls. 617 a 620 cdno. no. 2)

Los anteriores hechos no fueron desvirtuados ni tachados de falsos por las partes.

4.2 Problema jurídico a resolver

1) En el caso concreto la alcaldía local de Engativá se ha negado a registrar la escritura pública 095 de 2 de febrero de 1984 de la Notaria 16 de Bogotá por la cual se declara constituido en propiedad horizontal el Conjunto Residencial Bochica 4 situado en la ciudad de Bogotá y se expide el correspondiente reglamento, por encontrarse registrada con antelación en el libro de actas no. 20 de 2008 el Conjunto Residencial Bochica 3, Bochica 4 y

centro comercial, y en consecuencia consideran los actores que se quebrantan el derecho colectivo a la moralidad administrativa y la buena fe de los residentes del Conjunto Residencial Bochica.

Al respecto debe precisarse que la buena fe no es un derecho colectivo sino un principio consagrado en el artículo 83 de la Constitución Política conforma al cual se exige a los particulares y a las autoridades públicas que ajusten sus comportamientos a una conducta honesta, leal y conforme con las actuaciones que podrían esperarse de una “*persona correcta*”, de tal manera que está íntimamente relacionado con el derecho colectivo a la moralidad administrativa que está consagrado y definido con tal carácter el literal b) del artículo 4 de la Ley 478 de 1998 .

2) Precisado lo anterior la Sala encuentra pertinente determinar si el derecho colectivo invocado en la demanda relacionado con la moralidad administrativa ha sido objeto de vulneración o amenaza.

Acerca del derecho e interés colectivo a la moralidad administrativa la Sección Tercera del Consejo de Estado en sentencia de 16 de marzo de 2006, expediente No. 70001-23-31-000-2004-00118-02(AP), Magistrada Ponente María Elena Giraldo Gómez sostuvo:

“El derecho colectivo a la MORALIDAD ADMINISTRATIVA tiene su razón de ser en el marco de la función administrativa sujeta constitucionalmente a una serie de principios que se dirigen a garantizar el cumplimiento del Estado a los fines para los cuales fue instituido. Dentro de esos principios además están el de la igualdad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad, publicidad y de la moralidad administrativa (art. 209 C. N), principios que regulan el campo de acción de la administración pública material y adquieren una importancia especial tratándose de la contratación estatal, porque en tal dinámica oficial se ejecuta la mayor parte del presupuesto público. Por ello el artículo 23 de la ley 80 de 1993 sujeta todas las actuaciones de los que intervienen en la contratación estatal a los principios de transparencia, economía y responsabilidad, y prevé drásticas sanciones a los que las infrinjan (arts. 50 a 59 ibidem)¹.

*La Corte Constitucional en la sentencia C-088², al estudiar la constitucionalidad de los artículos 40 y 55 de la ley 472 de 1998 se refirió al principio de la moralidad administrativa **en la contratación estatal** y destacó los alcances de la responsabilidad de su Agente*

¹ AP-166; Actor Manuel Jesús Bravo, Consejero Ponente: Dr. Alirio Eduardo Hernández Enríquez.

² C-088 de 2 de febrero de 2000. Expediente No. D-2469. Actor: Ruby Rasmussen Pabon y Otros.

en las acciones populares³ como mecanismo de protección de los recursos presupuestales de la Nación (sic) (...)” (negritas y subrayado del texto original).

Posteriormente en sentencia de 23 de enero de 2009⁴ la Sección Tercera del Consejo de Estado precisó lo siguiente:

“Frente a lo que se entiende por moralidad administrativa, la Sala precisó, en tesis que ha sido constantemente reiterada⁵, que en un Estado pluralista como el que se identifica en la Constitución de 1991 (Art. 1), la moralidad tiene una textura abierta, en cuanto de ella pueden darse distintas definiciones. Sin embargo, si dicho concepto se adopta como principio que debe regir la actividad administrativa (Art. 209 ibidem), la determinación de lo que debe entenderse por moralidad no puede depender de la concepción subjetiva de quien califica la actuación sino que debe referirse a la finalidad que inspira el acto de acuerdo con el ordenamiento jurídico.

Desde esta perspectiva, ha de considerarse como contrario a la moralidad administrativa toda actuación que no responda al interés de la colectividad y específicamente, al desarrollo de los fines que se buscan con las facultades concedidas al funcionario que lo ejecuta. Se advierte, por tanto, una estrecha vinculación entre este principio y la desviación de poder.

La jurisprudencia de la Corporación ha ido precisando el concepto de moralidad administrativa, así recientemente dejó en claro que:

“las más de las veces la moral (o lo correcto o lo bueno) nutre al derecho, de forma tal que aquella subyace a éste y se constituye en una parte importante de su estructura; en tales casos se presenta, bajo la exteriorización de una norma, de manera concomitante, un contenido moral y uno jurídico que vinculan imperativamente a los miembros del conglomerado social. Es ese contenido moral, cuando se hace referencia a la moralidad administrativa, el que se ampara como derecho colectivo, y es por ello que la protección comprende un ámbito diferente del de la legalidad, entendida en su connotación pura y simple de juridicidad.

Pero la moralidad que se protege como derecho colectivo ha de estar incorporada en una norma legal o en los valores y principios que inspiran la actuación administrativa, para que sea susceptible de protección por esta vía. No es aceptable predicar su infracción cuando quiera que se vaya en contra de lo que es ‘correcto’ y ‘bueno’ de conformidad con el ‘sentido

³ Consejo de Estado. Sección Tercera. Sentencia proferida el 16 de febrero de 2001 exp. AP 170.

⁴ Consejo de Estado. Sección Tercera. Sentencia proferida el 23 de enero de 2009. Exp. Ap-2003-0013. Magistrada Ponente Dra. Ruth Stella Correa Palacio.

⁵ Consejo de Estado, Sección Tercera, sentencia del 31 de octubre de 2002. Exp. No. AP-059; Exp. No. AP-166 y AP-170 de 2001.

común ético' y la 'razón', sin que se exija como condición necesaria para ello la concurrencia de tales elementos con la vulneración de una norma legal o de un valor o principio constitucional.

El derecho es una ciencia social, en la cual la objetividad se presenta como lo que es generalmente aceptado por la comunidad, cosa que se puede lograr con la expedición de normas legales, con el desarrollo de valores y principios constitucionales y con el comportamiento conforme, congruente, lícito y reiterado de los asociados, como ocurre con el evento de la costumbre *praeter legem*.

Pero esa objetividad no se logra si se recurre, sin consultar a las normas, a términos como 'correcto', 'bueno', 'razón', los cuales, a pesar de contar con un significado natural y obvio en las diferentes acepciones que la perspectiva del lenguaje brinda, en los terrenos del derecho dan lugar a las más enconadas discusiones por la dificultad de su concreción, aplicación y accertamiento, y más aún por los riesgos que representan para la administración de justicia, al constituir un reto para los intentos de dar seguridad jurídica a la sociedad. Más difícil todavía resulta establecer el alcance del 'sentido común ético' como factor para ponderar la amenaza o vulneración de la moralidad administrativa, dada la falta total de desarrollo de esta fórmula dentro de nuestra tradición jurídica.

Esa indeterminación abre un espacio para el libre juego de las tendencias políticas, sociales, éticas y morales del juez, quien a pesar de desempeñar una actividad judicial, como individuo, de manera consciente o inconsciente, difícilmente renunciará a lo que tales inclinaciones le sugieren en su tarea de determinar en el caso concreto, y por fuera de lo que las normas ordenan, lo que es 'correcto' y 'bueno', de acuerdo con la 'razón' y el 'sentido común ético'.

Con anterioridad se ha dicho que la moralidad integra al derecho, y que la moralidad administrativa integra a los valores, principios y normas correspondientes, razón por la cual cuando se trate de una vulneración a la moralidad administrativa como derecho colectivo debe evidenciarse en el proceso la violación de los dos contenidos, **es decir, del contenido moral y del contenido jurídico de la norma, entendiéndose por la vulneración del primero, según el caso concreto, la mala fe, las irregularidades, el fraude a la ley, la corrupción, la desviación de poder, entre otras conductas que representan un desarrollo de conceptos morales, y que además están contempladas en el ordenamiento jurídico.**

El juez se encuentra investido en todo momento de un grado importante de subjetividad respecto de sus fallos, pero esa subjetividad debe tener como asidero un objeto sobre el cual pueda desarrollar sus apreciaciones, es decir, unos cimientos firmes para

edificar su decisión. La Sala considera que los valores, principios y las leyes son esas bases firmes a las cuales se debe recurrir siempre que se adelante un juicio sobre la amenaza o vulneración de la moralidad administrativa, para determinar el alcance de ésta última en el caso concreto, pero jamás puede la subjetividad judicial buscar el título que legitima su acción en elementos extranormativos que no resultan homogéneos, inequívocos, precisos, es decir, que no son objetivos.

En consecuencia, la Sala afirma que lo ‘correcto’, lo ‘bueno’ y la ‘razón’, son determinantes a efectos de fijar los límites para la protección del derecho colectivo a la moralidad administrativa, pero no como fuentes autónomas extranormativas, dado que tales conceptos deben hacer parte de los valores o principios constitucionales, o de las normas legales que se toman como elemento objetivo para definir la correspondiente amenaza o vulneración. Es la fijación de la moralidad en las normas constitucionales y legales lo que posibilita que su infracción sea sancionada.”⁶

De acuerdo con los apartes jurisprudenciales transcritos es claro que el derecho a la moralidad administrativa tiene como fuente el ejercicio de la función administrativa donde adquiere vital importancia, sobre todo en aquellas cuestiones donde se ve involucrada la ejecución del presupuesto público.

Adicionalmente, para que pueda hablarse de lesión a este derecho e interés colectivo debe existir, necesariamente, una trasgresión al ordenamiento jurídico, al tiempo que debe acreditarse la mala fe de la administración.

La actuación de la administración debe ser de tal magnitud que desnaturalice la función pública ejecutada y la corrupción debe desembocar en la satisfacción de intereses particulares e ilegítimos.

Por lo tanto no toda irregularidad administrativa, como tampoco no cualquier incumplimiento o quebranto de la normatividad que rija o regule determinado procedimiento administrativo constituye, *per se*, violación de la moralidad administrativa, pues, para ello se requiere la existencia o presencia de un elemento que denote un propósito o finalidad contrario a los cometidos para los cuales están instituidos los procedimientos y atribuidas las competencias

⁶ CONSEJO DE ESTADO, SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCIÓN TERCERA, sentencia de 21 de mayo de 2008, rad. 5400123310002004 (AP-01415) 01, Actor: Henry Pacheco Casariego (sic), Demandados: municipio de Ocaña y otro, C.P. Ramiro Saavedra Becerra.

administrativas, como por ejemplo, el ánimo o interés de satisfacer o alcanzar un interés personal, de grupo o de terceros, que, resulta opuesto o diferente al preestablecido, en cada caso, por el constituyente y el legislador.

3) En el presente caso la Sala resalta que no aparece demostrada en modo alguno la vulneración ni amenaza del derecho colectivo a la moralidad administrativa por parte de la alcaldía local de Engativá pues, su negativa de registrar la escritura pública 095 de 2 de febrero de 1984 de la Notaría 16 de Bogotá por la cual se declara constituido en propiedad horizontal el Conjunto Residencial Bochica 4 situado en la ciudad de Bogotá y se expide el correspondiente reglamento, por encontrarse registrada en el libro de actas no. 20 de 2008 el Conjunto Residencial Bochica 3, Bochica 4 y centro comercial, se debe a una serie de errores que ha incurrido la administración con la participación activa de los propietarios de los inmuebles del conjunto residencial por intermedio de sus representantes y voceros que han promovido diferentes actuaciones administrativas y judiciales desatando confusión y desconocimiento del verdadero querer de los propios residentes.

4) De acuerdo con los hechos probados es claro que el Conjunto Residencial Bochica al parecer está integrado por cuatro agrupaciones a las cuales el constructor en su momento elevó su correspondiente escritura pública para conformar propiedades horizontales independientes, y que posteriormente registró en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria como quedó demostrado con la información otorgada por INURBE en liquidación quien indicó el número de escritura y notaría de cada agrupación así:

Agrupación no.	Escritura pública	Fecha de escritura	Notaría de Bogotá
1	2514	2-12-1983	20
2	3027	7-12-1983	32
3	0100	26-01-1984	22
4	0095	2-02-1984	16

Para dicha época se encontraba vigente la ley 182 de 1948 que otorgaba la posibilidad de constituir una sociedad con el fin que los administrara, cuyo artículo 11 de la ley derogada preceptuaba:

“ARTÍCULO 11. Los propietarios de los diversos pisos o departamentos en que se divide un edificio podrán constituir una

sociedad que tenga a su cargo la administración del mismo. No constituyendo sociedad deberán redactar un reglamento de copropiedad, que precise los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios, el cual deberá ser acordado por la unanimidad de los interesados.

El reglamento de copropiedad deberá ser reducido a escritura pública, e inscrito simultáneamente con los títulos de dominio y plano del edificio. Dicho reglamento tendrá fuerza obligatoria respecto de los terceros adquirentes a cualquier título.”

En ese contexto de acuerdo con lo manifestado por los testigos y las pruebas allegadas el Conjunto Residencial Bochica conformó una asociación sin ánimo de lucro para que administrara conjuntamente las propiedades horizontales.

Sin embargo la asociación de copropietarios del Conjunto Residencial Bochica I dejó de administrar la propiedad horizontal y por ende cumplir con el objeto social para la cual fue creada, en tanto fue objeto de sanción de suspensión de la personería jurídica en junio de 2011, acto este que se encuentra en firme y registrado ante la Cámara de Comercio, así inclusive lo reconoció el propio representante legal de la asociación cuando hizo entrega material de los bienes de zonas comunes y estados financieros con corte al 31 de diciembre de 2009 el 22 de agosto de 2010 al señor Jorge Eliécer Vásquez Bocanegra, en calidad de administrador.

5) una vez entró en vigencia la Ley 675 de 2001 correspondía a cada una de las propiedades horizontales, es decir, para el caso en concreto a cada agrupación, adecuar sus reglamentos al nuevo estatuto tal como lo dispuso el régimen de transición en los siguientes términos:

“ARTÍCULO 86. RÉGIMEN DE TRANSICIÓN. Los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, se regirán por las disposiciones de la presente ley, a partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de un (1) año para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determine el Gobierno Nacional.

Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de la presente ley a los reglamentos internos y las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces.

De tal manera que conforme a lo dispuesto por la Ley 675 de 2001 las personas jurídicas de propiedad horizontal que se constituyeron en vigencia

de la ley anterior debían adecuar sus reglamentos internos al nuevo estatuto sin que se consideraba en ningún momento que desaparecieran o se liquidaran, por lo que en el presente caso las cuatro agrupaciones debían las respectivas adecuaciones al reglamento anterior mediante la convocatoria de la asamblea general de propietarios escoger el revisor fiscal y su representante legal, y proceder consecuentemente a realizar los trámites de certificación sobre la existencia y representación legal de la persona jurídica ante la alcaldía local de Engativá, entidad competente conforme al artículo 8 de la mencionada ley que preceptúa:

“ARTÍCULO 8o. CERTIFICACIÓN SOBRE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA. *La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad.*

La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.

En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales.”

6) Por consiguiente si por el contrario la asamblea de propietarios según el *quorum* mayoritario votaba para que se asociaran con uno o más agrupaciones debió modificar las escritura que inicialmente las creó como propiedad horizontal individuales e inscribirse en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria y proceder ante la alcaldía solicitar su reconocimiento, no obstante según las pruebas allegadas al expediente ante la alcaldía local de Engativá se registraron las agrupaciones 1 Zona A y 2 Zona B con la personería jurídica denominada ***“AGRUPACIÓN DE COPROPIETARIOS DE LAS ZONAS A y B DEL CONJUNTO RESIDENCIAL BOCHICA I”*** según folio 206 del libro no. 1 registro no. 184 de 18 de diciembre de 2003 y la personería jurídica del ***“CONJUNTO RESIDENCIAL COHICA 3 ZONA C Y BOCHICA 4 ZONA D Y CENTRO COMERCIAL”***, registro 020 del 22 de diciembre de 2008, que obra en el folio 410 del libro número 1.

7) realizada la inscripción de la personería jurídica del Conjunto Residencial Bochica 3, 4 y centro comercial en el folio 020 de 2008 por la alcaldía local de Engativá no puede la administración local proceder a inscribir la propiedad horizontal de la agrupación 4, como lo pretende la parte actora, por estar inscrita junto con la agrupación no. 3 y el centro comercial.

8) Adicionalmente, se debe resaltar que el acto de registro cuya revocatoria se pretende fue objeto de demanda ante esta jurisdicción mediante el medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho promovida por el señor Jorge Eliécer Vásquez Bocanegra en la cual se solicitó, entre otras pretensiones, la nulidad *“absoluta del acto administrativo no. (sic) 410 expedido por la Alcaldía Local de Engativá que contiene el registro 020-08-del 22 de diciembre de 2008 mediante el cual se realizó el registro de la entidad Conjunto Residencial Bochica 3 Zona C y Bochica 4 Zona D y centro comercial”*, acción que conoció en primera instancia el Juzgado Tercero Administrativo de Oralidad del Circuito de Bogotá quien en audiencia inicial declaró probada la excepción de caducidad e ineptitud de la demanda y dio por terminado el proceso, decisión que conoció y confirmó en segunda instancia el Tribunal Administrativo de Cundinamarca – Sección Primera en providencia del 12 de febrero de 2014.

9) En consecuencia en modo alguno puede considerarse que la negativa de inscribir el Conjunto Residencial Bochica 4 vulnere el derecho colectivo a la moralidad administrativa por parte de la alcaldía local de Engativá como a autoridad competente para realizar la inscripción, por existir un previo registro que se presume legal en tanto no ha sido objeto de nulidad por parte de la jurisdicción contencioso administrativa como ya fue explicado, de igual manera es relevante anotar que no obra prueba alguna en el expediente de que la actuación desplegada por la administración local haya sido tortuosa, engañosa, o encaminada a obtener provechos ilícitos o indebidos, ni tampoco que sea violatoria de la ley que regula la materia, carga procesal esta que ineludiblemente le correspondía a la parte demandante según lo dispuesto expresa y puntualmente en el artículo 30 de la Ley 472 de 1998⁷.

⁷ **“ARTÍCULO 30. CARGA DE LA PRUEBA. La carga de la prueba corresponderá al demandante. Sin embargo, si por razones de orden económico o técnico, si dicha carga no pudiere ser cumplida, el juez impartirá las órdenes necesarias para suplir la deficiencia y obtener los elementos probatorios indispensables para proferir un fallo de mérito, solicitando dichos experticios probatorios a la entidad pública cuyo objeto esté referido al tema materia de debate y con cargo a ella.”.**

Por lo tanto debe concluirse, sin hesitación alguna, que las pretensiones de la demanda carecen por completo de fundamento válido, circunstancias procesales estas en las que las súplicas de la demanda y su argumentación son apenas afirmaciones y apreciaciones meramente subjetivas sin respaldo probatorio alguno, pues, en modo alguno fue probado en el proceso la supuesta violación del derecho colectivo de la moralidad administrativa cuya protección se reclama con la demanda.

10) No obstante lo anterior, como se evidencia que por la situación caótica que se presenta en el Conjunto Residencial Bochica sus propietarios están siendo afectados por no tener la certeza quien realmente debe ejercer la administración y por ende la representación legal de las propiedades horizontales, resulta adecuada la exhortación del juez de primera instancia en el sentido que se difunda y publique por parte de la alcaldía local de Engativá que la única administración inscrita en debida forma es la que aparece en el libro de registro de la entidad.

En consecuencia por las anteriores razones la sentencia de primera instancia debe ser confirmada.

5. Condena en costas

En relación con este aspecto procesal el artículo 38 de la Ley 472 de 1998 dispone lo siguiente:

“Artículo 38.- Costas. El juez aplicará las normas de procedimiento civil relativas a las costas. Sólo podrá condenar al demandante a sufragar los honorarios, gastos y costos ocasionados al demandado, cuando la acción presentada sea temeraria o de mala fe. En caso de mala fe de cualquiera de las partes, el juez podrá imponer una multa hasta de veinte (20) salarios mínimos mensuales, los cuales serán destinados al Fondo para la Defensa de los Derechos e Intereses Colectivos, sin perjuicio de las demás acciones a que haya lugar.” (negritas adicionales).

Es claro entonces que en los procesos promovidos en ejercicio de la acción popular únicamente hay lugar a condenar en costas al actor cuando la valoración de la conducta de este permita establecer que obró en forma temeraria o de mala fe.

En ese marco legal entonces la Sala se abstendrá de condenar en costas a la parte demandante por cuanto su conducta procesal no corresponde a las condiciones que para ese efecto exige la norma que regula la materia, pues, no está teñida de mala fe ni temeridad dado que no es constitutiva de abuso del derecho ni puede calificarse como torticera, maliciosa ni malintencionada, presupuesto este indispensable para adoptar este tipo de decisión.

Por lo expuesto el **TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA, SECCIÓN PRIMERA, SUB SECCIÓN B**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

F A L L A :

1º) Confirmase la sentencia de primera instancia de 30 de agosto de 2016 proferida por el Juzgado Cuarenta y Ocho del Circuito de Bogotá DC.

2º) Para los fines de que trata el artículo 80 de la Ley 472 de 1998 **remítase** copia integral de esta providencia a la Defensoría del Pueblo.

3º) Cumplido lo anterior, previas las constancias de rigor, por secretaría **devuélvase** el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Discutido y aprobado en sesión de Sala de



FREDY IBARRA MARTÍNEZ
Magistrado



MOISES RODRIGO MAZABEL PINZÓN
Magistrado



ÓSCAR ARMANDO DIMATÉ CÁRDENAS
Magistrado