

**REPUBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TENJO CUNDINAMARCA**

**Bogotá D.C., (2) de Junio de Dos Mil Veintiuno (2021)**

**Rad. 2021-00160 TUTELA de LUZ ANGELA VARELA BARÓN VS LA ASOCIACIÓN PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL EL MERIDOR – TENJO (CUNDINAMARCA)**

Procede el Despacho a proferir la sentencia que en derecho corresponda en la acción de tutela de la referencia.

**ANTECEDENTES**

El accionante, interpuso acción de tutela en contra de PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL EL MERIDOR – TENJO (CUNDINAMARCA) por considerar vulnerado el derecho fundamental a la salud a la vida, servidumbre de tránsito al goce y uso de la propiedad como función social a la locomoción con relación a su propiedad y el derecho a la dignidad humana.

Manifestó, en síntesis, haciendo referencia a cada escritura en mención con sus linderos en las cuales se demuestra la tradición de la Servidumbre del Conjunto Residencial el MERIDOR, la cual no es de uso privado, sino público

1. ESCRITURA No. 665 BOGOTA – FECHA 24 DE FEBRERO DE 1958
2. ESCRITURA No. 1297 DE DICIEMBRE 29 DE 1999 DE CHIA CUNDINAMARCA
3. ESCRITURA No. 166 FECHA MAYO 5 DEL 2004 COMPRAVENTA
4. ESCRITURA No. 379 NOTARIA DE TENJO CUNDINAMARCA, FECHA DE OTORGAMIENTO AGOSTO 6 DE 2005.
5. ESCRITURA 1155 NOTARIA 70 DEL CIRCUITO DE BOGOTÀ – FECHA AGOSTO 16 DE 2008.
6. ESCRITURA No. 1876 FECHA OCTUBRE 21 DEL 2011 HIPOTECA ABIERTA. BANCOLOMBIA S.A. \$87.300. 000.00

Resalta que los propietarios del Meridor, adquirieron el derecho del dominio y propietarios sobre los lotes del terreno que conforman las carreteras con escritura pública No. 1306 del 12 de mayo de 2003, **cabe resaltar que mediante escritura pública de febrero 24 de 1958 esta servidumbre ya existía.** El Conjunto Residencial el MERIDOR de manera reiterada ha desconocido la servidumbre que data de más de 50 años, y han querido darle solución según ellos por una vía que es privada, que nunca ha tenido servidumbre, no es accesible, por lo cual se hace imposible esta alternativa.

### **TRAMITE IMPARTIDO**

La acción de tutela se admitió mediante auto calendado el veintiocho (28) de mayo de 2021, por medio del cual se ordena la notificación de la acción a las partes intervinientes, a quienes se les otorgo el término de dos (02) días para pronunciarse frente a los hechos de la acción de tutela.

El Juzgado notificó a las accionada quien en el término otorgado por el despacho contestaron:

**SECRETARIA DE URBANISMO TENJO:** Aclara que de los recursos planteados por la accionante se constituye a que son negocios jurídicos de carácter privado y que por lo tanto la administración es ajena a las obligaciones que puedan surgir de los mismos a si como su posterior cumplimiento por las partes y además surgiere que la acción de tutela no es la acción correspondiente para este tipo de conflictos ya que la perturbación a una servidumbre se protege mediante un proceso verbal abreviado reglamento de la ley 1801 del 2016."código Nacional de policía /Inspección de policía"

**LA ASOCIACIÓN PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL EL MERIDOR – TENJO (CUNDINAMARCA):** No se trata de un hecho, sino de un extracto de una Escritura Pública, en donde se precisa la tradición de un predio, el cual no se encuentra plenamente identificado por la parte Accionante, para precisar si se trata de un predio perteneciente a la antigua Hacienda Meridor o, si se trata del inmueble de propiedad de la señora **LUZ ANGELA VARELA BARÓN**. Pese a lo anterior, nótese que la accionante transcribe una serie de linderos, en los cuales se precisa "(...) NORTE: Camellón público de vereda con ancho de 4 metros de promedio, con tierras que pertenecen a la Hacienda El MERIDOR (...)".Camellón éste que, hace parte de la vía pública veredal perteneciente a la Vereda Santa Cruz y, que es paralela a las vías internas de propiedad de la Asociación de Propietarios Meridor (antigua Hacienda Meridor), vías internas éstas, que no tiene un carácter público, sino que por el contrario, es un bien privado de propiedad de la antigua sociedad MERIDOR LTDA, que una vez fue liquidada, transfirió la propiedad de los caminos internos a la Asociación que represento, tal como consta en la escritura Pública No. 1306 del

12 de Mayo de 2003 de la Notaría 34 del Circulo de Bogotá, debidamente registrada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-381176 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte. Conforme a lo anterior, debe tenerse en cuenta que, el Camellón que hace parte de las vías públicas del municipio de Tenjo (Cundinamarca), fue cercado y obstruido por los propietarios del predio El Cedro, generando que la vía pública que debe continuar su curso en una franja aproximada de 4 metros, haya sido invadida por los mismos propietarios. en donde se precisa la tradición de un predio, el cual no se encuentra plenamente identificado por la parte Accionante, para precisar si se trata de un predio perteneciente a la antigua Hacienda Meridor o, si se trata del inmueble de propiedad de la señora **LUZ ANGELA VARELA BARÓN**.

Pese a lo anterior, en la Nota que está incluida dentro del hecho, se precisa dentro de los linderos transcritos lo siguiente: "(...) por el NORTE: con camellón público de la Vereda Santa Cruz denominada El Cedro, con un ancho de 4 mts, de por medio con tierras que pertenecen a la Hacienda El Meridor, camino que es su entrada en una distancia de 107 mts (...).Es preciso enfatizar que, el Camellón público hace parte del camino veredal de la Vereda Santa Cruz y, que se encuentra ubicado de forma paralela a los caminos internos de propiedad de la Asociación que represento, sin que los mismos puedan ser confundidos con el Camellón, pues los caminos de propiedad de la Asociación de Propietarios Meridor son privados y fueron adquiridos por la sociedad **MERIDOR LTDA.** a la sociedad **INBOREY Y CIA S EN C.**, sobre los predios en donde se encuentran construidas las carreteras o caminos internos de la Antigua Hacienda Meridor, los cuales sirven de tránsito para los predios que conforman la Antigua Hacienda Meridor y, que cuenta con un área aproximada de 5 hectáreas, tal como consta en la Escritura Pública No. 1306 de Mayo 12 de 2003 protocolizada en la Notaría Treinta y Cuatro del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-381176 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte. Conforme a la venta descrita anteriormente, la liquidada sociedad **MERIDOR LTDA**, a través de la referida Escritura Pública, le transfirió los derechos a título de enajenación perpetua, los terrenos que conforman las carreteras o caminos internos a la Asociación de Propietarios Meridor.

Que la Asociación de Propietarios sea una Propiedad Horizontal, pues por sus características propias, la Asociación que represento es una persona jurídica sin ánimo de lucro que, propende por mantener, reparar, y poner al servicio de todos los propietarios de los bienes inmuebles ubicados dentro de la antigua Hacienda Meridor, administrando, conservando y propendiendo por prestarle a sus afiliados -los predios construidos y no construidos dentro de la parcelación- los servicios de seguridad (vigilancia privada), establecimiento de porterías, mantenimiento de la **vía de acceso original de la Antigua Hacienda MERIDOR**, así como, la conservación de cercas, instalación de alumbrado en las vías, instalación de equipos de citofonía y demás servicios prestados por la asociación, la protección de los bosques y lagunas que se encuentran dentro del predio y que están sometidas a vigilancia por parte de las autoridades ambientales, entre otras derivadas de su objeto social.

Por ultimo manifiesta que se trata de un hecho sino de una apreciación subjetiva de la accionante que carece de sustento legal, ante su persistente desconocimiento de la situación acaecida y, que conllevó a que la Asociación que represento, defienda sus derechos e intereses, ante las acciones y omisiones cometidas por los señores **LAURENTINO MIRANDA GONZALEZ, RAFAEL TORRES BUITRAGO, ANGEL CUSTODIO TORRES BUITRAGO, AYDEE APONTE GONZÁLEZ, ESPERANZA MIRANDA GONZALEZ y AMANDA MIRANDA GONZÁLEZ**, incluyendo a la aquí accionante. Tan es así, que la vía que aduce la accionante, hace parte de la vía pública, en la actualidad cancela a favor de la Dirección de Hacienda Municipal de Tenjo, impuesto predial de forma anual. Reitero que los predios de la Accionante y demás personas aquí mencionadas, ubicados en la Vereda Santa Cruz, tendrían acceso por las vías o camino veredales a que aduce la accionante, siempre y cuando estos propietarios reintegren el área respectiva a la vía.

Sin embargo, los señores **LAURENTINO MIRANDA GONZALEZ, RAFAEL TORRES BUITRAGO, ANGEL CUSTODIO TORRES BUITRAGO, AYDEE APONTE GONZÁLEZ, ESPERANZA MIRANDA GONZALEZ, AMANDA MIRANDA GONZÁLEZ** y la aquí accionante, están generando una vulneración flagrante a los derechos colectivos de la comunidad en general y a las autoridades municipales de Tenjo, al obstruir e impedir el despeje del camellón que hace parte de la vía pública que une sus predios con la Vereda Santa Cruz, al impedir el tránsito general de la comunidad.

### **CONSIDERACIONES**

Es preciso resaltar que la acción de tutela consagrada en el artículo 86 de la Constitución Política es un mecanismo residual de carácter excepcional, subsidiario, preferente y sumario, que le permite a todas las personas, sin mayores requisitos de orden formal, obtener la protección inmediata de los derechos constitucionales fundamentales, si de acuerdo con las circunstancias del caso concreto y a falta de otro medio legal, consideran que les han sido vulnerados o amenazados por la acción u omisión de cualquier autoridad pública o de un particular, pero sólo en los casos expresamente previstos por el legislador.

Uno de los requisitos esenciales del mecanismo excepcional de la tutela es la subsidiaridad y por consiguiente únicamente procede acudir a este amparo si el particular presuntamente afectado con la amenaza o la vulneración de algún derecho fundamental **no dispone de otro medio de defensa constitucional o legal**, excepto que se solicite como mecanismo transitorio para prevenir un perjuicio irremediable.

En este sentido, debe el actor acreditar en primer momento cuáles acciones u omisiones del accionado constituyen violación de derechos fundamentales, al igual que debe presentarse claro y palmario el daño o amenaza irremediable que se pretende evitar.

Bajo ese mismo concepto la Corte Constitucional ha dicho:

Sentencia T 091 de 2018:

La acción de tutela procede cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial efectivo para la protección de sus derechos fundamentales o, en caso de existir tal recurso judicial, se ejerza como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable<sup>[29]</sup>. El carácter subsidiario de esta acción “impone al interesado la obligación de desplegar todo su actuar dirigido a poner en marcha los medios ordinarios de defensa ofrecidos dentro del ordenamiento jurídico para la protección de sus derechos fundamentales (...) y sólo ante la ausencia de dichas vías o cuando las mismas no resultan idóneas para evitar la ocurrencia de un perjuicio irremediable, resulta admisible acudir a la acción de amparo constitucional”<sup>[30]</sup>.

45. No obstante, la Corte ha advertido que el estudio de la subsidiariedad de la acción de tutela no consiste en una mera verificación formal de la existencia de otros mecanismos judiciales o administrativos<sup>[31]</sup>. Por el contrario, le corresponde al juez constitucional analizar la situación particular del accionante y los derechos cuya protección se solicita, con el fin de comprobar si aquellos resultan eficaces para la protección de los derechos fundamentales<sup>[32]</sup>. Por ejemplo, en los asuntos que involucran derechos fundamentales de niños, niñas y adolescentes, el análisis del cumplimiento del requisito de subsidiariedad es menos riguroso, debido al interés superior de los menores de edad, garantizado por el artículo 44 de la Constitución<sup>[33]</sup>.

46. De manera reiterada, la Corte ha advertido que el juez constitucional debe determinar si los medios de defensa judicial disponibles le otorgan una protección eficaz y completa a quien acude a la acción tutela<sup>[34]</sup>. Si no es así, puede otorgar el amparo de dos maneras distintas: (i) como mecanismo

transitorio, mientras se resuelve el caso a través de la vía ordinaria, y (ii) como mecanismo eficaz de protección de los derechos fundamentales. La primera posibilidad implica que, si bien las acciones ordinarias pueden proveer un remedio integral, no son lo suficientemente expeditas para evitar un perjuicio irremediable. La segunda, que el medio de defensa ordinario no ofrece una solución integral para la protección de los derechos fundamentales comprometidos.

47. La existencia de las otras vías judiciales debe ser analizada en cada caso concreto, en cuanto a su eficacia. Si no permiten resolver el conflicto en su dimensión constitucional o no ofrecen una solución integral para el derecho comprometido, es procedente la acción de tutela como mecanismo de amparo definitivo de los derechos fundamentales invocados.

Ahora bien, a la señora **LUZ ANGELA VARELA BARÓN** respecto a la salud, vida, servidumbre, se le informa que, a especial protección, tiene fundamento también en la consagración del principio de solidaridad como uno de los elementos esenciales del Estado, que es un componente necesario para lograr sus fines sociales, orientados principalmente a promover la prosperidad y el bienestar general.

La Corte ha definido el principio de solidaridad como “un deber, impuesto a toda persona por el solo hecho de su pertenencia al conglomerado social, consistente en la vinculación del propio esfuerzo y actividad en beneficio o apoyo de otros asociados o en interés colectivo”. Así pues, entenderla como un deber supone que todos los miembros de la sociedad, tienen la obligación de ayudar a sus iguales a hacer efectivos sus derechos, más aún cuando se trata de personas en situación de debilidad manifiesta. **“La protección constitucional de la propiedad privada, debe hacerse de acuerdo con las especificidades de cada caso concreto, especialmente si se encuentra relacionada con otros derechos fundamentales, y teniendo en cuenta que como la función social es uno de sus elementos constitutivos, se entiende también como un deber, que le exige a los propietarios actuar conforme al principio de solidaridad consagrado en la constitución.”**

Si bien el ordenamiento jurídico otorga protección a la propiedad privada, es posible establecer límites a la misma, a través de, por ejemplo, las servidumbres de tránsito, que pueden imponerse en razón de la función social de la propiedad, de la afectación a derechos fundamentales de particulares, o de necesidad pública. Lo anterior, ha sido aplicado por la jurisprudencia constitucional en casos

en los que sujetos especialmente vulnerables, específicamente adultos mayores, han acudido a la acción de tutela al verse imposibilitados para realizar sus actividades normalmente, por el cierre de una servidumbre que les servía como el camino más adecuado hacia la vía pública más cercana a sus predios.

Para que pueda imponerse una servidumbre de tránsito, es necesario observar tres condiciones: i) que el predio se encuentre incomunicado de la vía pública más cercana, ii) que la incomunicación sea por la interposición de otros predios y, iii) que el acceso al camino público sea indispensable para el uso y beneficio de su predio.

A la Señora VARELA BARON se le manifestó que la Asociación de Propietarios Meridor no ha vulnerado los derechos a la salud, a la servidumbre de tránsito, al uso y goce de la propiedad como función social, a la locomoción en relación a su propiedad, a la Dignidad Humana, invocados por la señora pues la asociación que represento, dando cumplimiento al Acuerdo Conciliatorio de fecha 20 de Agosto de 2005, le permite el tránsito a la accionante por la vía interna de la Hacienda Meridor que la comunica hacia la Vía Pública Siberia - Tenjo, ratificando que, que la franja o camino por donde se le permite su tránsito, no es una vía pública sino privada, pues la vía pública, es la vía paralela a esta vía interna que es de propiedad de la Asociación de Propietarios Meridor; dicha vía pública ha sido denominada en los instrumentos públicos como "Camellón". En consecuencia, no existe por parte de mi prohijada vulneración alguna, que le impida a la Accionante transitar por la franja o vía interna de la Asociación de Propietarios de Meridor, permitiéndole el acceso de su predio hacia la carretera Siberia-Tenjo.

Así mismo en el caso sub judice, las pruebas aportadas por el accionante y las accionada y en un estudio jurisprudencial amplio es claro Y cabe resaltar que la acción constitucional **NO** puede pretenderse valida en el caso objeto de estudio pues pretender discutir la legalidad de los actos / procesos y conflictos llevados a cabo.

**SE INVITA A LEER LA PRESENTE LEY 675/2001** 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.

Así las cosas y definido el problema jurídico que le corresponde solucionar a esta instancia, advierte el Despacho que **NO** encuentra procedente la acción de tutela impetrada por lo referido en la parte motiva de esta providencia

Por lo anteriormente expuesto el Juzgado Promiscuo Municipal de Tenjo Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### **RESUELVE**

**PRIMERO: DECLARAR IMPROCEDENTE** la acción de tutela propuesta por LUZ ANGELA VARELA BARÓN en contra de LA ASOCIACIÓN PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL EL MERIDOR – TENJO (CUNDINAMARCA)

**SEGUNDO: NOTIFIQUESE** por el medio más expedito.

**TERCERO:** Si no es impugnada, envíese oportunamente a la Corte Constitucional para su eventual revisión.

**NOTIFÍQUESE y CUMPLASE,**



ADEY JELYZHA SANABRIA CASTILLO

**Juez**