



ALCALDIA MAYOR  
BOGOTA D.C.  
Instituto  
DESARROLLO URBANO

353

Doctor  
JUZGADO 11 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA.  
E. S. D.

CONSEJO SUPERIOR DE LA  
JUDICATURA  
ACCIÓN

2010 FEB - 4 P 3: 37

JUZGADO 11 CIVIL DEL  
CIRCUITO

Referencia: ACCION POPULAR  
EXPEDIENTE: 2009-00462  
DEMANDANTE: DADEP  
DEMANDADO: NEGOCIACION BUENA VISTA

617999

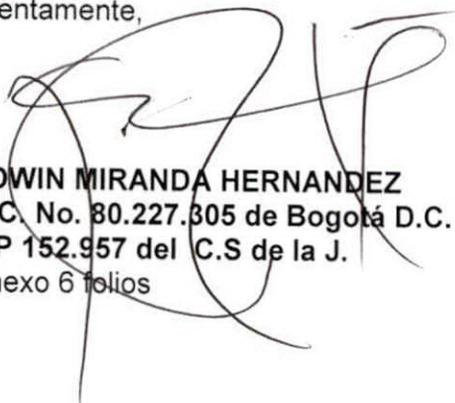
**EDWIN MIRANDA HERNANDEZ**, Abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No.152.957 del Consejo Superior de la Judicatura, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.227.305 de Bogotá D.C., allegar informe de lo solicitado en auto de pruebas 15 de noviembre del 2019.

#### 7.1. INFORME TÉCNICO

*De conformidad con el artículo 28 de la Ley 472 de 1998, se ordena a la Dirección Técnica de Administración de Infraestructura del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU -, con el fin de que rinda un informe técnico actualizado sobre (i) el estado actual de las zonas de cesión gratuita del Desarrollo Urbano Residencial "Estancia ETAPA I" (ii) si sobre las mismas (zonas de cesión) existen invasiones o construcciones de terceros, (iii) si se han ejecutado obras adicionales encaminadas a la realización y entrega de las zonas de cesión a que alude el libelo introductor, con posteridad al último informe rendido; (iii) las obras y actos que se requieren actualmente para cumplir a cabalidad con la entrega de las zonas de cesión obligatorias y gratuitas a que se han hecho mención y, (iv) la existencia de construcciones en el área de cesión gratuita que no correspondan a las que se determinaron en la Resolución No CUP -08-047 del 20 de diciembre de 1996".*

Adjunto el informe en 4 folios.

Atentamente,

  
**EDWIN MIRANDA HERNANDEZ**  
C.C. No. 80.227.305 de Bogotá D.C.  
T.P 152.957 del C.S de la J.  
Anexo 6 folios

**MEMORANDO**



DTAI

**20203750030363**

Información Pública

Al responder cite este número

**FECHA:** Bogotá D.C., enero 30 de 2020

**PARA:** **Carlos Francisco Ramirez Cardenas**  
Director Técnico de Gestión Judicial (e)

**DE:** Director Técnico de Administración de Infraestructura

**REFERENCIA:** Respuesta a memorando 20204250016033 del 20 de enero de 2020.  
Requerimiento Judicial - Solicitud pruebas Acción Popular 2009-00462

Respetado Doctor Ramírez,

En atención al memorando de la referencia, mediante el cual da traslado del requerimiento del juzgado 11 Civil del Circuito de Bogotá, D.C., se procede a responder las inquietudes, así:

1. "(...) un informe técnico actualizado sobre (i) el estado actual de las zonas de cesión gratuita del Desarrollo Urbano Residencial "Estancia ETAPA"

Se adjunta informe técnico de conformidad con la visita realizada el día 23 de enero de 2020.

2. "(...) si sobre las mismas (zonas de cesión) existen invasiones o construcciones de terceros"

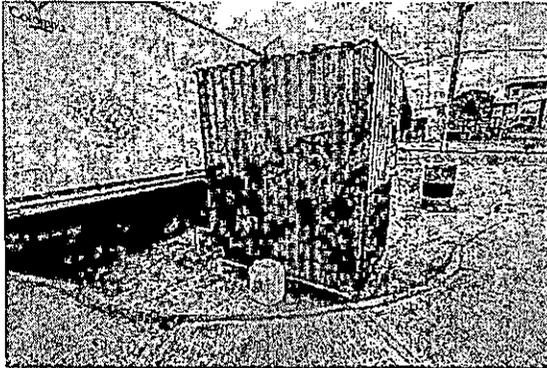


Figura 1. Estructura de venta ambulante anclada al piso en zona de volteadero de la calle 14B.

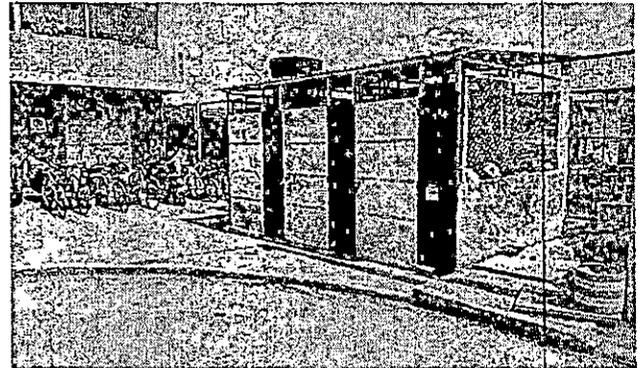


Figura 2. Estructura de recolección y separación de desperdicios en zona de volteadero de la carrera 116.

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 55548 de julio 29 de 2015

**MEMORANDO**



DTAI  
20203750030363

Información Pública

Al responder cite este número

De acuerdo con la visita realizada, y tal como se observa en las figura 1 y 2, se evidencia la existencia de dos (2) estructuras, al parecer permanentes, que ocupan parte de las áreas de cesión gratuita al Distrito en vía local.

3. "(...) si se han ejecutado obras adicionales encaminadas a la realización y entrega de las zonas de cesión a que alude el libelo introductor, con posteridad al último informe rendido"

Desde el último informe realizado el día 5 de mayo de 2019, y al día de hoy, no se evidencia la ejecución de obras tendientes al cumplimiento del 100% de las áreas de cesión gratuita al Distrito del proyecto. Solamente se evidenció la ejecución de una estructura en concreto sobre espacio público peatonal y rampa vehicular, la cual no cumple con cartilla de andenes, y al parecer, sin ningún tipo de licencia urbanística (no se evidenció autorización alguna por parte de curaduría urbana para las mencionadas obras).

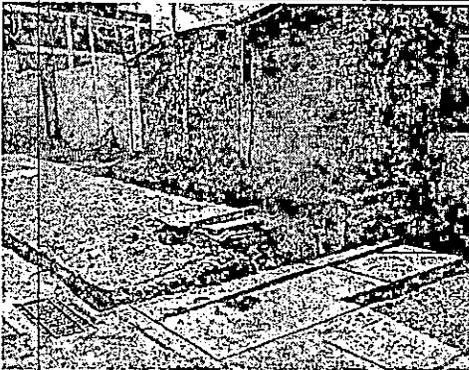


Figura 3. Construcción de estructura en concreto sobre espacio público peatonal y rampa vehicular.

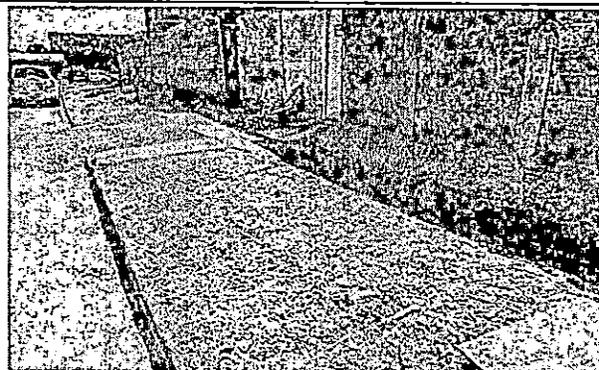


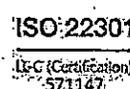
Figura 4. Construcción de estructura en concreto sobre espacio público peatonal y rampa vehicular.

4. "(...) las obras y actos que se requieren actualmente para cumplir a cabalidad con la entrega de las zonas de cesión obligatorias y gratuitas a que se han hecho mención"

Teniendo en cuenta que las obras no se ejecutaron en su totalidad, el urbanizador responsable deberá solicitar una licencia de saneamiento<sup>1</sup>, esto con el fin de obtener la autorización por parte de una Curaduría Urbana, para terminar las obras de urbanismo.

<sup>1</sup> Decreto 2218 de 2015. Artículo 2.2.6.1.1.4. Licencia de urbanización. (...) 2. Saneamiento. Es la autorización para ejecutar vías, parques, infraestructura de servicios públicos domiciliarios y demás zonas de cesión aprobadas en licencias urbanísticas vencidas, con el único fin de que se culmine la construcción y dotación de las zonas de cesión pública, y el proceso de entrega y escrituración a favor del muni-cipio o distrito. Solo procede cuando las obras de urbanismo faltantes por ejecutar no superen el 20% del área total de las cesiones definidas para la respectiva urbanización. Este licencia se resolverá con fundamento en las mismas normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron para expedir la licencia de urbanización vencida con la que se desarrolló el resto de la urbanización.

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 55548 de julio 29 de 2015



**MEMORANDO**



DTAI  
**20203750030363**

Información Pública

Al responder cite este número

Como condición, las obras que no fueron ejecutadas no pueden superar el 20% del total de las áreas de cesión.

Una vez obtenga la licencia indicada anteriormente, y con el fin de que el urbanizador responsable logre la **constancia de cumplimiento de especificaciones técnicas de vías locales e intermedias, alamedas, plazoletas y plazas<sup>2</sup>** suscrita por el IDU, deberá realizar la validación técnica de todas las obras ejecutadas. Así mismo deberá presentar los estudios y diseños para construir las áreas faltantes, con el fin de obtener aceptación de los mismos.

Lo anterior, de acuerdo con el Manual "MG-GI-01 Manual Intervención de Urbanizadores y Terceros V.5", y el "Documento Técnico de Intervención de Infraestructura Vial y Espacio Público GU-GI-02 V.1", los cuales son los documentos que determinan los parámetros técnicos, legales y reglamentarios bajo los cuales se certificará el cumplimiento de la normativa y de las especificaciones técnicas vigentes de las obras ejecutadas por el urbanizador responsable.

Los documentos mencionados en el párrafo anterior, pueden ser consultados y descargados del siguiente link: <https://www.idu.gov.co/page/intervencion-de-urbanizadores-y-terceros>

5. "(...) la existencia de construcciones en el área de cesión gratuita que no correspondan a las que se determinaron en la Resolución No CUP- 08-047 del 20 de diciembre de 1996"

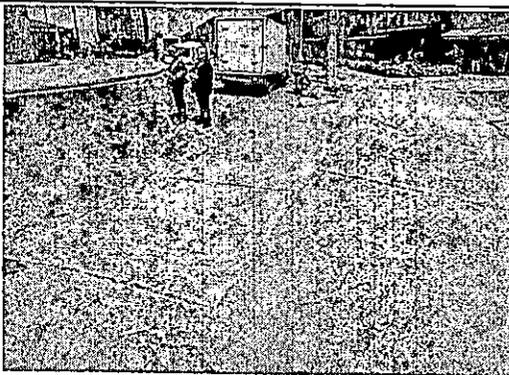


Figura 4. Rampa de acceso vehicular a parqueadero que no corresponde con lo aceptado en planos.

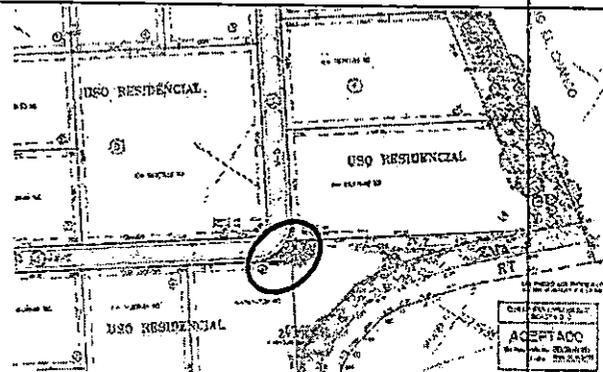


Figura 5. Localización de la rampa de acceso vehicular. Plano de urbanismo CU2-F394/4-12.

<sup>2</sup> Decreto 845 de 2019. Artículo 6°. Entrega material de las zonas de cesión. (...) 6.2. Constancia de cumplimiento de especificaciones técnicas de vías locales e intermedias, alamedas, plazoletas y plazas a cargo del urbanizador, firmada por el Instituto de Desarrollo Urbano IDU- o la entidad distrital responsable del recibo de las vías, donde se exprese que las obras de construcción y adecuación de las vías locales se encuentran conformes con el proyecto o esquema que hace parte de la licencia urbanística.

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 55548 de julio 29 de 2015

# MEMORANDO



DTAI

20203750030363

Información Pública

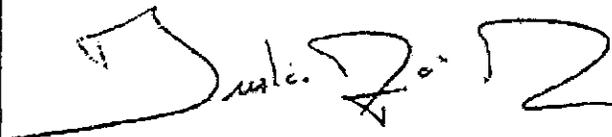
Al responder cite este número

Para dar respuesta a este punto, es preciso aclarar que el Instituto desconoce los planos de urbanismo aprobados mediante la Resolución No CUP - 08-047 del 20 de diciembre de 1996. No obstante, la visita se realizó con los últimos planos vigentes que tiene el desarrollo urbanístico La Estancia, los cuales son CU2-F394/4-11, CU2-F394/4-12, CU2-F394/4-13 y CU2-F394/4-14.

Dichos planos fueron aprobados mediante Resolución No. RES. 07-4-0199 del 15 de febrero de 2007, y aportados a este Instituto por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP.

Ahora bien, aclarado lo anterior, en la esquina nororiental de la intersección de la carrera 119 con la calle 15, se encuentra una rampa de acceso vehicular que da acceso a un parqueadero. Dicha rampa no está aprobada en los planos de urbanismo y la zona utilizada como parqueadero al parecer corresponde a zonas verdes.

Cordialmente,



**Gustavo Montaña Rodríguez**

Director Técnico de Administración de Infraestructura

Firma mecánica generada en 30-01-2020 03:49 PM

Ajexos: 6 folios (ambas caras)

Revisó: Carol Adriana Colmenares Porras – Líder Grupo Urbanizadores

Elaboró: Ricardo Bermudez Ramirez – Contratista

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 55548 de julio 29 de 2015

Calle 22 No. 6 - 27  
Código Postal 110311  
Tel: 3386660  
www.idu.gov.co  
Info: Línea: 195



MEMORANDO



DTAI  
20203750030363

Información Pública

Al responder cite este número

FECHA: Bogotá D.C., enero 30 de 2020  
PARA: Carlos Francisco Ramirez Cardenas  
Director Técnico de Gestión Judicial (e)  
DE: Director Técnico de Administración de Infraestructura  
REFERENCIA: Respuesta a memorando 20204250016033 del 20 de enero de 2020.  
Requerimiento Judicial - Solicitud pruebas Acción Popular 2009-00462.

Respetado Doctor Ramírez.

En atención al memorando de la referencia, mediante el cual da traslado del requerimiento del juzgado 11 Civil del Circuito de Bogotá, D.C., se procede a responder las inquietudes, así:

- 1. "(...) un informe técnico actualizado sobre (i) el estado actual de las zonas de cesión gratuita del Desarrollo Urbano Residencial "Estancia ETAPA"

Se adjunta informe técnico de conformidad con la visita realizada el día 23 de enero de 2020.

- 2. "(...) sí sobre las mismas (zonas de cesión) existen invasiones o construcciones de terceros"

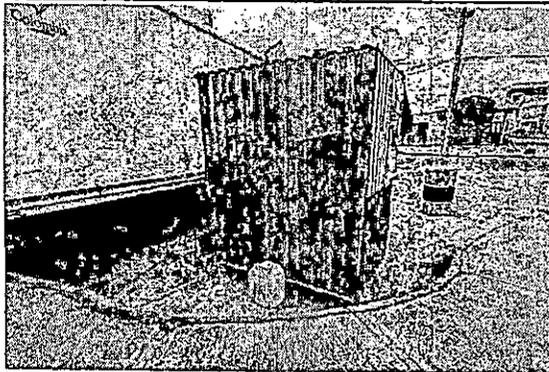


Figura 1. Estructura de venta ambulante anclada al piso en zona de volteadero de la calle 14B.

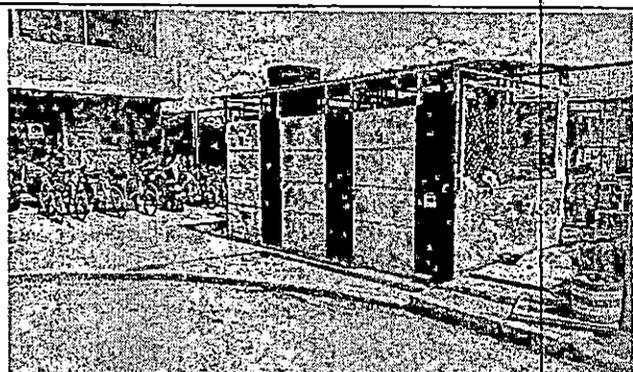


Figura 2. Estructura de recolección y separación de desperdicios en zona de volteadero de la carrera 116.

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 55548 de julio 29 de 2015

**MEMORANDO**



DTAI  
**20203750030363**

Información Pública

Al responder cite este número

De acuerdo con la visita realizada, y tal como se observa en las figura 1 y 2, se evidencia la existencia de dos (2) estructuras, al parecer permanentes, que ocupan parte de las áreas de cesión gratuita al Distrito en vía local.

3. "(...) si se han ejecutado obras adicionales encaminadas a la realización y entrega de las zonas de cesión a que alude el libelo introductor, con posteridad al último informe rendido"

Desde el último informe realizado el día 5 de mayo de 2019, y al día de hoy, no se evidencia la ejecución de obras tendientes al cumplimiento del 100% de las áreas de cesión gratuita al Distrito del proyecto. Solamente se evidenció la ejecución de una estructura en concreto sobre espacio público peatonal y rampa vehicular, la cual no cumple con cartilla de andenes, y al parecer, sin ningún tipo de licencia urbanística (no se evidenció autorización alguna por parte de curaduría urbana para las mencionadas obras).

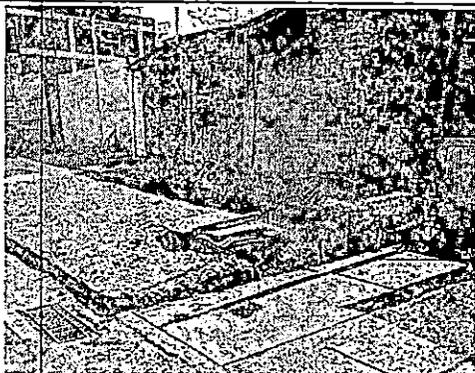


Figura 3. Construcción de estructura en concreto sobre espacio público peatonal y rampa vehicular.

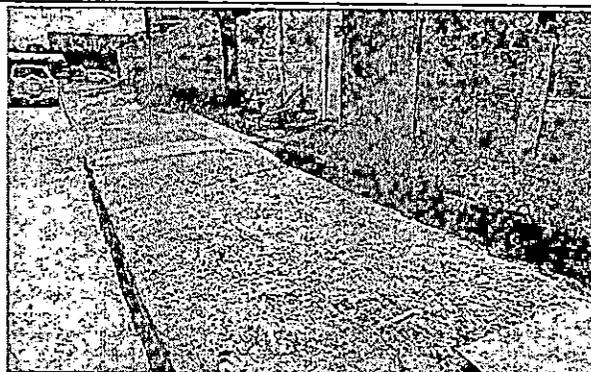


Figura 4. Construcción de estructura en concreto sobre espacio público peatonal y rampa vehicular.

4. "(...) las obras y actos que se requieren actualmente para cumplir a cabalidad con la entrega de las zonas de cesión obligatorias y gratuitas a que se han hecho mención"

Teniendo en cuenta que las obras no se ejecutaron en su totalidad, el urbanizador responsable deberá solicitar una licencia de saneamiento<sup>1</sup>, esto con el fin de obtener la autorización por parte de una Curaduría Urbana, para terminar las obras de urbanismo.

<sup>1</sup> Decreto 2218 de 2015. Artículo 2.2.6.1.1.4. Licencia de urbanización. (...) 2. Saneamiento. Es la autorización para ejecutar vías, parques, infraestructura de servicios públicos domiciliarios y demás zonas de cesión aprobadas en licencias urbanísticas vencidas, con el único fin de que se culmine la construcción y dotación de las zonas de cesión pública, y el proceso de entrega y escrituración a favor del municipio o distrito. Sólo procede cuando las obras de urbanismo faltantes por ejecutar no superen el 20% del área total de las cesiones definidas para la respectiva urbanización. Esta licencia se resolverá con fundamento en las mismas normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron para expedir la licencia de urbanización vencida con la que se desarrolló el resto de la urbanización.

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 55548 de julio 29 de 2015

**MEMORANDO**



DTAI  
**20203750030363**

Información Pública

Al responder cite este número

Como condición, las obras que no fueron ejecutadas no pueden superar el 20% del total de las áreas de cesión.

Una vez obtenga la licencia indicada anteriormente, y con el fin de que el urbanizador responsable logre la **constancia de cumplimiento de especificaciones técnicas de vías locales e intermedias, alamedas, plazoletas y plazas**<sup>2</sup> suscrita por el IDU, deberá realizar la validación técnica de todas las obras ejecutadas. Así mismo deberá presentar los estudios y diseños para construir las áreas faltantes, con el fin de obtener aceptación de los mismos.

Lo anterior, de acuerdo con el Manual "MG-GI-01 Manual Intervención de Urbanizadores y Terceros V.5", y el "Documento Técnico de Intervención de Infraestructura Vial y Espacio Público GU-GI-02 V.1", los cuales son los documentos que determinan los parámetros técnicos, legales y reglamentarios bajo los cuales se certifica el cumplimiento de la normativa y de las especificaciones técnicas vigentes de las obras ejecutadas por el urbanizador responsable.

Los documentos mencionados en el párrafo anterior, pueden ser consultados y descargados del siguiente link: <https://www.idu.gov.co/page/intervencion-de-urbanizadores-y-terceros>

- 5. "(...) la existencia de construcciones en el área de cesión gratuita que no correspondan a las que se determinaron en la Resolución No CUP- 08-047 del 20 de diciembre de 1996"

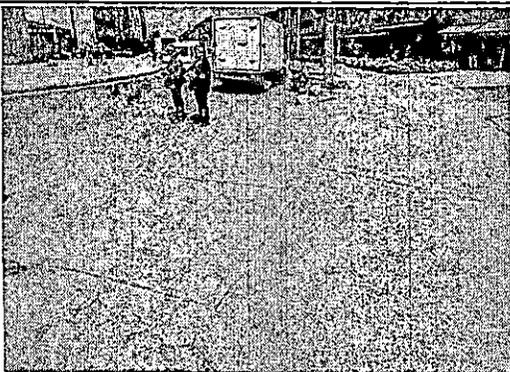


Figura 4. Rampa de acceso vehicular a parqueadero que no corresponde con lo aceptado en planos.

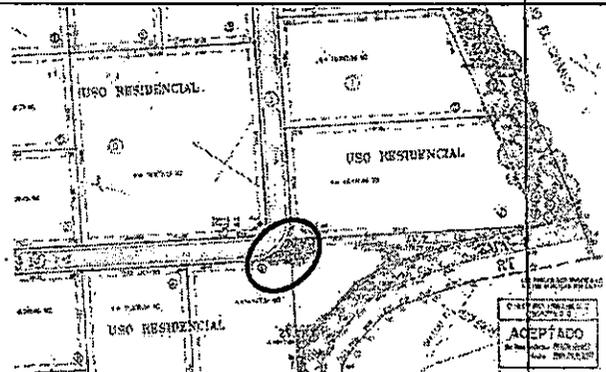


Figura 5. Localización de la rampa de acceso vehicular. Plano de urbanismo CU2-F394/4-12.

<sup>2</sup> Decreto 845 de 2019. Artículo 6°. Entrega material de las zonas de cesión. (...) 6.2. Constancia de cumplimiento de especificaciones técnicas de vías locales e intermedias, alamedas, plazoletas y plazas a cargo del urbanizador, firmada por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU- o la entidad distrital responsable del recibo de las vías, donde se exprese que las obras de construcción y adecuación de las vías locales se encuentran conformes con el proyecto o esquema que hace parte de la licencia urbanística.

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 55548 de julio 29 de 2015

**MEMORANDO**



DTAI

**20203750030363**

Información Pública

Al responder cite este número

Para dar respuesta a este punto, es preciso aclarar que el Instituto desconoce los planos de urbanismo aprobados mediante la Resolución No CUP - 08-047 del 20 de diciembre de 1996. No obstante, la visita se realizó con los últimos planos vigentes que tiene el desarrollo urbanístico La Estancia, los cuales son CU2-F394/4-11, CU2-F394/4-12, CU2-F394/4-13 y CU2-F394/4-14.

Dichos planos fueron aprobados mediante Resolución No. RES. 07-4-0199 del 15 de febrero de 2007, y aportados a este Instituto por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP.

Ahora bien, aclarado lo anterior, en la esquina nororiental de la intersección de la carrera 119 con la calle 15, se encuentra una rampa de acceso vehicular que da acceso a un parqueadero. Dicha rampa no está aprobada en los planos de urbanismo y la zona utilizada como parqueadero al parecer corresponde a zonas verdes.

Cordialmente,

**Gustavo Montaña Rodriguez**

Director Técnico de Administración de Infraestructura

Firma mecánica generada en 30-01-2020 03:49 PM

Anexos: 6 folios (ambas caras)

Revisó: Carol Adriana Colmenares Forras – Líder Grupo Urbanizadores

Elaboró: Ricardo Bermúdez Ramírez – Contratista

República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público  
**IZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C**  
DESPACHO ROY **10 FEB. 2020**

*Complido auto*

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 55548 de julio 29 de 2015



**JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D.C., doce (12) de febrero de dos mil veinte (2020)

REF.: 11001310301120090046200

En atención al informe secretarial que antecede, se pone en conocimiento de las partes, por el término de tres (3) días, el informe técnico rendido por el Instituto de Desarrollo Urbano –IDU-<sup>1</sup>, para los efectos procesales pertinentes.

Fenecido el precitado plazo, ingrésese el expediente nuevamente al Despacho para continuar con el trámite que corresponda.

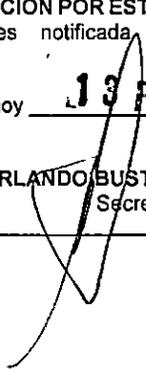
**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,**



**MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA**

Jueza

<p>JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO Bogotá, D. C.</p>	
<p>NOTIFICACIÓN POR ESTADO: La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO</p>	
<p>N° <u>024</u> hoy</p>	<p><u>13 FEB. 2020</u></p>
<p>LUÍS ORLANDO BUSTOS DOMÍNGUEZ Secretario</p>	
<p>JASS</p>	



República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público  
JUZGADO ORGANO JUDICIAL DE PRIMERA INSTANCIA  
AL DESPACHO HO 25 FEB. 2020



A.B.C.

En primer acto

Secretario

**JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D.C., veintiocho (28) de febrero de dos mil veinte (2020)

**REF.: 11001310301120090046200**

En atención al informe secretarial que antecede, se corre traslado a las partes procesales, por el término de cinco (5) días contados a partir de la notificación de esta providencia, para que hagan sus alegatos de conclusión, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 472 de 1998.

Fenecido el precitado plazo, ingrésese el expediente nuevamente al Despacho para proveer.

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,**

**MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA**

Jueza

<p><b>JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO</b> Bogotá, D. C.</p> <p><b>NOTIFICACIÓN POR ESTADO:</b> La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO</p> <p>N° 036 hoy 02 MAR. 2020</p> <p><b>LUÍS ORLANDO BUSTOS DOMÍNGUEZ</b> Secretario</p> <p>JASS</p>
--



DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA  
DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO

360

Al contestar cite este número:  
Radicado DADEP No. 20201100029331

Bogotá D.C, 06-03-2020  
110-OAJ

RECIBIDA  
CORRESPONDENCIA  
10 MAR -9 A 10:54  
JUZGADO 11 CIVIL DEL  
CIRCUITO

Doctora  
**MARIA EUGENIA SANTA GARCIA**  
Jueza  
**JUZGADO ONCE (11) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**  
Carrera 9 No. 11-45 Piso 4°  
Bogotá., D.C.

617994

ACCIÓN POPULAR	11001310301120090046200 <i>2020</i>
ACCIONANTE:	DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DE ESPACIO PÚBLICO -DADEP-
ACCIONADO:	NEGOCIACION BUENAVISTA S.A., ALIANZAA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LA ESTANCIA S.A. CAMINO DE SALAZAR, CAANAN DE COLOMBIA S.A.,
ENTIDADES VINCULADAS	INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU- INSTITUTO DISTRITAL DE RECREACIÓN Y DEPORTE -IDRD-
ASUNTO:	ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

**SHIRLEY AVELLANEDA PEÑA**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.527.866 de Bogotá D.C., con tarjeta profesional No. 125.938 del Consejo Superior de la Judicatura, actuado como apoderada judicial del Departamento Administrativo de la Defensoría Del Espacio Público -DADEP-, de manera respetuosa dentro del término legal establecido señalado en el Auto de 28 de febrero de 2020, fijado en el estado del 2 de marzo de la presente anualidad, presento a su despacho ALEGATOS DE CONCLUSIÓN, dentro de la Acción Constitucional de la referencia, en los siguientes términos:

**I. CUESTIONES PREVIAS:**

Las Acciones Populares consagradas por nuestra Carta Política en su artículo 88<sup>1</sup> y desarrollada por la Ley 472 de 1998, son aquellas "(...) mediante las cuales, cualquier

<sup>1</sup> **ARTICULO 88.** La ley regulará las acciones populares para la protección de los derechos e intereses colectivos, relacionados con el patrimonio, el espacio, la seguridad y la salubridad públicos, la moral administrativa, el ambiente, la libre competencia económica y otros de similar naturaleza que se definen en ella. También regulará las acciones originadas en los daños ocasionados a un número plural de personas, sin perjuicio de las correspondientes acciones particulares. Así mismo, definirá los casos de responsabilidad civil objetiva por el daño inferido a los derechos e intereses colectivos.



*persona busca la protección de los derechos colectivos que han sido violados o amenazados, por la acción u omisión de las autoridades o de un particular, con el fin de hacer cesar la amenaza, vulneración o agravio sobre los mismos y restituir las cosas al estado anterior, en la medida en que fuere posible<sup>2</sup> (...)*"

En efecto las Acciones Populares están instituidas para prevenir la violación de los derechos colectivos y prevenir su amenaza. Al respecto la Corte Constitucional ha señalado:

*"(...) Característica fundamental de las Acciones Populares previstas en el inciso primero del artículo 88 de la Constitución Nacional, es la que permite su ejercicio pleno con carácter preventivo, pues, los fines públicos y colectivos que las inspiran, no dejan duda al respecto y en consecuencia no es, ni puede ser requisito para su ejercicio el que exista un daño o perjuicio sobre los derechos que se pueden amparar a través de ellas. Desde sus más remotos y clásicos orígenes en el Derecho Latino fueron creadas para prevenir o precaver la lesión de bienes y derechos que comprometen altos intereses colectivos sobre cuya protección no siempre cabe la espera del daño; igualmente buscan la restitución del uso y goce de dichos intereses y derechos colectivos. En verdad, su poco uso y otras razones de política legislativa y de conformación de las estructuras sociales de nuestro país, desdibujaron en la teoría y en la práctica de la función judicial.*

*Esta nota de principio. Los términos del enunciado normativo a que se hace referencia en este apartado, no permiten duda alguna a la Corte sobre el señalado carácter preventivo y restitutorio y se insiste ahora en este aspecto dadas las funciones judiciales de intérprete de la Constitución que corresponden a esta Corporación(...)"<sup>3</sup>.*

Por lo anterior, éstas (las acciones populares) se caracterizan por poseer un carácter altruista pues mediante su ejercicio se busca que la comunidad afectada pueda disponer de un mecanismo jurídico para la rápida y sencilla protección de los referidos derechos, cuya amenaza o vulneración, así como la existencia del peligro, agravio o daño contingente, deben probarse necesariamente para la procedencia del amparo. *"(...) Se tienen, entonces, como supuestos sustanciales para la procedencia de las acciones populares, los siguientes: A) Una acción u omisión de la parte demandada. B) Un daño contingente, peligro, amenaza, vulneración o agravio de derechos o intereses colectivos; peligro o amenaza que no es en modo alguno la que proviene de todo riesgo normal de la actividad humana y C) La relación de causalidad entre la acción, la omisión, y la señalada afectación de los referidos derechos e intereses (...)"<sup>4</sup>*

Por lo que se hace pertinente resaltar que al ser finalidad de las Acciones Populares la protección de los derechos colectivos, la misma no puede ser utilizada para debatir controversias particulares ni para evadir la utilización de la acción que corresponde a la

<sup>2</sup> Palacio Hincapié Juan A. Derecho Procesal Administrativo. Librería Jurídica Sánchez. 8ª Edición, 2013. Pág 598.

<sup>3</sup> Sentencia T-508 de 1992. Sala de revisión No. 5.

<sup>4</sup> CONSEJO DE ESTADO. SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCION PRIMERA. Consejero ponente: MARCO ANTONIO VELILLA MORENO. Bogotá D.C., diecisiete (17) de febrero de dos mil once (2011). Radicado: 15001-23-31-000-2003-02013-01(AP).

pretensión buscada; en términos de la Corte Constitucional al hacer el estudio del artículo 40 de la Ley 472 de 1998 señaló:

*"(...) No se trata, pues, de que a través de las acciones populares, se debatan y decidan controversias de tipo contractual, que tienen bien definidas las reglas que les corresponden y que son competencia de la jurisdicción de lo contencioso administrativo, conforme al estatuto contractual de la administración y al código respectivo (...)"<sup>5</sup>*

Con base en las anteriores premisas, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP-, presentó demanda de acción popular contra los accionados, por la vulneración de los derechos colectivos de que tratan los literales a), b), e) y m del artículo 4º de la Ley 472 de 1998 relacionados con la "defensa del patrimonio público el goce del espacio público y la utilización y defensa de los bienes de uso público a la realización de construcciones, edificaciones y desarrollos urbanos respetando las disposiciones jurídicas, de manera ordenada, y dando prevalencia al beneficio de la calidad de vida de los habitantes."

La demanda tuvo su fundamento en los siguientes hechos.

## II. RESPECTO A LOS HECHOS:

De manera sucinta los hechos que generaron la presente acción se pueden señalar así:

En el marco del proyecto de saneamiento de la propiedad inmobiliaria del distrito capital que adelanta EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO y de acuerdo con el archivo físico y el SISTEMA DE INFORMACIÓN DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO (SIDEPE) se pudo establecer que no hay información relacionada con la entrega y escrituración a favor del DADEP DE LAS ÁREAS DE CESIÓN OBLIGATORIAS Y GRATUITAS DEL DESARROLLO Urbanístico Residencial denominado Conjunto Residencial ESTANCIA, Etapa I.

Se requirió al urbanizador responsable (hoy accionado) para que procediera a entregar y escriturar las zonas de cesión obligatoria y gratuita de la citada urbanización y se le previno acerca de las consecuencias de ese incumplimiento.

Se reitera que los demandados en la presente acción constitucional han incumplido sus obligaciones de entregar formal y materialmente al Distrito Capital las zonas de cesión obligatoria.

## III. RESPECTO A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA:

La presente acción constitucional pretende:

**PRIMERO:** Que se ordene la protección de los derechos colectivos señalados en los literales a), d), e), m) del artículo 4 de la Ley 472 de 1998, en razón a su ostensible vulneración por las omisiones en que ha incurrido las accionadas y en perjuicio de la comunidad destinataria del mismo.

<sup>5</sup> Sentencia C-088 de 2000. MP. Fabio Morón Díaz.



**SEGUNDO:** En consecuencia, que se le ordena la demandada, esto es a NEGOCIACION BUENAVISTA S.A., ALIANZAA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LA ESTANCIA S.A. CAMINO DE SALAZAR, CAANAN DE COLOMBIA S.A., restituir las zonas de acuerdo con el plano urbanístico CU2-F 394/4-11; CU2-F 394/4-12, CU2-F 394/4-13, CU2-F 394/4-14 y diseños oficiales de manera integral, adelantando de manera inmediata la demolición y retiro de todas las construcciones y mobiliario ajeno al espacio público, dentro del plazo perentorio en cumplimiento del fallo que su despacho emita que para el efecto adelante escrituración al DADEP de las áreas de cesión obligatorias y gratuitas del Desarrollo La Estancia primera etapa de la Localidad de Fontibón.

#### IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO, PRUEBAS Y ALEGACIÓN FINAL:

Es preciso indicar que los bienes de uso público gozan de un régimen jurídico especial, cuyo uso pertenece a la colectividad, es decir a todos los habitantes de un territorio, (en términos del artículo 674 del código civil).

Al respecto la corte constitucional ha manifestado que:

*"(...) los bienes de dominio público se distinguen "por su afectación al dominio público, por motivos de interés general (CP art. 1º), relacionadas con la riqueza cultural nacional, el uso público y el espacio público. " En particular, sobre los bienes de uso público, la Corte señaló en esa misma sentencia que éstos son inalienables, imprescriptibles e inembargables, y precisó tales características en los siguientes términos:*

*"a) Inalienables: significa que no se pueden negociar, esto es, vender, donar, permutar, etc.*

*b) Inembargables: esta característica se desprende de la anterior, pues los bienes de las entidades administrativas no pueden ser objeto de gravámenes hipotecarios, embargos o apremios.*

*c) Imprescriptibles: la defensa de la integridad del dominio público frente a usurpaciones de los particulares, que, aplicándoles el régimen común, terminarían por imponerse por el transcurso del tiempo, se ha intentado encontrar, en todas las épocas, con la formulación del dogma de la imprescriptibilidad de tales bienes. Es contrario a la lógica que bienes que están destinados al uso público de los habitantes puedan ser asiento de derechos privados, es decir, que al lado del uso público pueda prosperar la propiedad particular de alguno o algunos de los asociados. "*

*En ese orden de ideas, al Estado corresponde el derecho y el deber de velar por la integridad de esos bienes de uso público. Si, además, esos bienes se ligan con la recreación (art. 52 C.P.) con la función ecológica de la propiedad (art. 58 C.P.), con la conservación de las áreas de especial importancia ecológica (art. 79 C.P.), con la prevención del deterioro ambiental, protección de ecosistemas y garantía del desarrollo sostenible (art. 80 C.P.), ello implica adicionalmente el deber del Estado de velar por la protección de la integridad del espacio público y por su*

362

destinación al uso público, el cual prevalece sobre el interés particular (art. 82 ibídem). (...)”<sup>6</sup> (Subrayado fuera del texto original).

El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, en cumplimiento de la normatividad Constitucional y Distrital (por ejemplo, los Planes de Ordenamiento territorial, o de los instrumentos que lo desarrollan), busca garantizar que los señalamientos de los bienes de uso público cumplan su finalidad.

Es por lo anterior, que la actuación del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público se justifica dentro de un proceso que busca la legalización de unas zonas de cesión obligatoria, porciones de terreno que la Ley ha establecido como prioritarios para el desarrollo de los derechos colectivos de los habitantes de las ciudades.

Al respecto es imperante reseñar lo dicho por la Corte Constitucional respecto de la relevancia constitucional que ha adquirido con el tiempo, la adecuada protección de los derechos e interés colectivos en cuanto se refiere a la protección de su espacio público que deben tenerse en cuenta

*“(…) El constituyente de 1991 consideró necesario brindar al espacio público una protección expresa de rango constitucional. Esta decisión resulta claramente compatible con los principios que orientan la Carta Política y con el señalamiento del tipo de Estado en el que aspiran vivir los colombianos. Sin duda, una de las manifestaciones del principio constitucional que identifica a Colombia como un Estado Social de Derecho guarda relación con la garantía de una serie de derechos sociales y colectivos como la recreación (artículo 52 C.P.), el aprovechamiento del tiempo libre (Ibid.), y el goce de un medio ambiente sano (artículo 79 C.P.) que dependen de la existencia de un espacio físico a disposición de todos los habitantes. De otra parte, la calidad de vida de las personas que habitan un determinado lugar está íntimamente ligada a la posibilidad de contar con espacios de encuentro y circulación que hagan posible la construcción de un tejido social en el que cada individuo se reconoce como miembro de una comunidad y se relaciona con otros para la satisfacción de sus intereses y necesidades. De esta manera, la defensa del espacio público contribuye a garantizar la existencia de un escenario de convivencia libre que acerca a todos los habitantes de una ciudad en condiciones de igualdad.*

*En tercer lugar, algunas de las formas en las que se materializa la democracia participativa que sustenta la estructura del Estado colombiano van de la mano de la existencia de espacios abiertos de discusión en los que las personas puedan reunirse y expresarse libremente. El espacio público es, entonces, el ágora más accesible en la que se encuentran y manifiestan los ciudadanos.*

*Todos estos elementos que identifican la naturaleza y función del espacio público dentro de una comunidad democrática fueron expresamente reconocidos por el constituyente al justificar la inclusión en la nueva Carta Política de una disposición, inexistente en la Constitución de 1886, que reconociera el sentido y alcance de un escenario a disposición de todos y comprometiera tanto a las autoridades como a los mismos particulares en el propósito común de preservarlo y mejorarlo.*

<sup>6</sup> Sentencia T-574 de 1994. MP. Alejandro Martínez Caballero



(...)

"El concepto de espacio público... hace relación no sólo a los bienes de uso público, sino a aquellos bienes de propiedad privada que trascienden lo individual y son necesarios para la vida urbana. Los antejardines, las zonas de protección ambiental, los escenarios privados a los cuales accede el público (como los teatros), caen bajo ese concepto que permite un manejo urbano en el que el elemento público y colectivo prevalece sobre el particular.

"Dada su enorme importancia para la calidad de vida, en especial en los centros urbanos, se ha considerado elevarlo a rango constitucional".

A partir de la Constitución de 1991 el concepto de espacio público adquiere, pues, protección constitucional. Varios artículos de la Carta Política aluden específicamente a esta materia, no sólo para señalar que los bienes de uso público son inalienables, imprescriptibles e inembargables (artículo 63 C.P.) sino al especificar los referidos deberes de protección y conservación que se predicán del Estado respecto del espacio público en los términos del artículo 82 Superior:

"Artículo 82. Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular"

Este artículo guarda relación con otras disposiciones constitucionales conexas que definen la naturaleza de los bienes de uso público (artículo 63 C.P.), la propiedad de la Nación sobre los mismos (artículo 102 C.P.) y la posibilidad de imponer a la propiedad inmueble contribuciones por concepto de valorización (artículo 317 C.P.). De este modo, la posibilidad de gozar del espacio público se eleva al rango de derecho colectivo específicamente consagrado en la Constitución, la cual exige al Estado velar por su protección y conservación impidiendo, entre otras cosas, (i.) la apropiación por parte de los particulares de un ámbito de acción que le pertenece a todos, (ii.) decisiones que restrinjan su destinación al uso común o excluyan a algunas personas del acceso a dicho espacio (iii.) la creación de privilegios a favor de los particulares en desmedro del interés general.

Así, la noción legal de espacio público que alude al "conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza y por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes", adquiere un remozado significado en el contexto de la Constitución de 1991. En efecto, no se limita a reconocer la necesidad de planificar y organizar coherentemente el crecimiento de las ciudades, sino que refuerza y hace tangible una de las

condiciones para la convivencia en una comunidad a través de la garantía de una infraestructura, un espacio destinado al uso común, que puede ser disfrutado por todos, sin excluir a nadie ni privilegiar a ninguna persona o grupo de personas, y que se configura como el punto de encuentro de los habitantes de una ciudad o sector urbano determinado. (Subrayado fuera del texto original).

*De otra parte, el concepto de espacio público también tiene importante consecuencia respecto del régimen de propiedad privada que reconoce y garantiza el Ordenamiento Superior. Así, es posible que algunos elementos estructurales de inmuebles objeto de propiedad privada se integren naturalmente al espacio público urbano; en estos casos el dominio exclusivo que sobre un inmueble se le reconoce al propietario debe armonizarse con la protección del interés general que se expresa en el derecho de libre circulación y acceso a las áreas de tráfico vehicular y peatonal, a las zonas de recreación pública, a las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías etc. Las normas legales han precisado éstas y otras limitaciones al derecho de propiedad privada en aras de la preservación del espacio público.*

*Como puede apreciarse el constituyente amplía conceptualmente la idea de espacio público tradicionalmente referida en la legislación civil (artículos 674 y 678 C.C.), teniendo en cuenta que no se limita a los bienes de uso público (calles, plazas, puentes, caminos, ríos y lagos) señalados en dicha legislación, sino que se extiende a todos aquellos bienes inmuebles públicos, y a algunos elementos específicos de los inmuebles de propiedad de los particulares, que al ser afectados al interés general en virtud de la Constitución o la ley, o por sus características arquitectónicas naturales, están destinados a la utilización colectiva. Así, lo que caracteriza a los bienes que integran el espacio público es su afectación al interés general y su destinación al uso por todos los miembros de la comunidad.*

*Finalmente, cabe recordar que el libre acceso a los espacios abiertos, como calles y parques, y a las áreas de recreación y circulación, entre otros, posee un valor social "que genera confianza, respeto y tranquilidad en la comunidad, porque contribuye a mejorar las condiciones de vida urbana" y "a neutralizar, así sea en mínima parte, las agresiones propias de una gran ciudad o de los centros habitacionales modernos (visuales, auditivas, de tránsito, de seguridad, etc.)". Así, "el trastorno del espacio público ocasionado por un particular o por la actuación de autoridades no competentes", puede llegar a vulnerar no sólo derechos constitucionales individuales de los peatones y las aspiraciones colectivas de uso y aprovechamiento general del espacio común, sino también la percepción de la comunidad respecto de las áreas a las que tiene acceso libre y a las que no lo tiene. Adicionalmente, "las repercusiones pueden ser no sólo colectivas, sino también privadas, y acarrear la vulneración del derecho a la libertad de locomoción de los transeúntes al cual alude el artículo 24 de la Carta" (...)"*

La acción constitucional que ejerce la Defensoría del Espacio público busca que todos estos postulados señalados en párrafos precedentes se cumplan a cabalidad, de manera prioritaria y que con ello se logre el bienestar comunal.

## V. CONCLUSIÓN:

El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, reitera la importancia de restablecer el derecho constitucional que tienen los ciudadanos a disfrutar del espacio público y a establecer que los accionados deben cumplir con la obligación de realizar la escrituración y entrega de las zonas de cesión obligatorias y gratuitas a favor del Distrito Capital.

Es por esta razón que reiteramos todas las pretensiones solicitadas en la demanda, máxime cuando está probado dentro del proceso el incumplimiento por parte del urbanizador de conformidad con el auto de pruebas del 15 de noviembre de 2019, conforme al informe técnico dirigido a su despacho el 4 de febrero de 2020, por el Instituto de Desarrollo Urbano IDU donde se evidencia el incumplimiento a dotar y entregar en debida forma las zonas de cesión por parte del urbanizador responsable como carga urbanística.

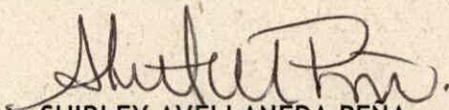
Con base en las anteriores consideraciones, ruego señora juez amparar la protección de los derechos colectivos invocados en razón a su ostensible vulneración, por parte de los accionados y en perjuicio de la comunidad destinataria y en consecuencia acceder a las pretensiones de la demanda de acuerdo con los fundamentos facticos y jurídicos y las pruebas allegadas y practicadas en el proceso señaladas anteriormente, ordenando lo solicitado en la respectiva demanda.

#### VI. NOTIFICACIONES

La entidad demandada recibe notificaciones en la Secretaría de su Despacho, en la Carrera 30 No. 25-90 piso 15, de la ciudad de Bogotá - D.C., o en el correo electrónico institucional notificacionesjudiciales@dadep.gov.co

De igual manera en el correo institucional personal de la suscrita apoderada es savellaneda@dadep.gov.co

Atentamente,



**SHIRLEY AVELLANEDA PEÑA**

C. C. No. No. 52.527.866 de Bogotá

T. P. 125.938 del C. S. J.

Apoderada - Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público

#### DATOS DE PRODUCCIÓN Y ARCHIVO

Proyectó: Shirley Avellaneda Peña-Profesional Universitario OAJ.

Revisó: Julián Fernando González Niño- Contratista OAJ. 

Fecha: 06/03/2020

Señora Jueza:  
Once (11) Civil del Circuito de Bogotá.  
E. S. D.

RECIBIDA  
CORRESPONDENCIA  
2020 MAR - 9 A 11:29  
JUZGADO 11 CIVIL DEL  
CIRCUITO

364  
11 folios

**Referencia:** Acción Popular del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP- en contra de Negociación Buena Vista S.A., Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del Fideicomiso la Estancia Camino de Salazar y Otros.

**Radicación:** 11001310301120090046200. 2 Hojas

**Asunto:** Alegatos de Conclusión.

617009

En mi calidad de apoderada especial de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. actuando como sociedad propiamente dicha y a su vez como vocera y administradora del Fideicomiso La Estancia Camino de Salazar, demandados en el proceso de la referencia, de la manera más atenta y dentro del término conferido por su Despacho a través de auto de fecha 28 de febrero de 2020, notificado por estado del 2 de marzo de los corrientes, procedo a presentar los alegatos de conclusión correspondientes a la primera instancia del presente asunto. El propósito de este alegato es que el Juzgado profiera sentencia favorable a mis representados, y consecuentemente, condene en costas a la parte demandante.

Fundamento la anterior solicitud en las siguientes:

#### CONSIDERACIONES:

##### I. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA FRENTE A ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO SOCIEDAD PROPIAMENTE DICHA.

La demanda está dirigida en contra de Alianza Fiduciaria S.A. como sociedad para obtener el cumplimiento de obligaciones como urbanizador responsable que claramente no le corresponden, ya que la única relación que existe entre las sociedades Negocios Buena Vista S.A., Canaan de Colombia S.A.S. y mi representada es en virtud del Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del Fideicomiso Estancia Camino del Salazar, razón por la que se configura una **falta de legitimación en la causa por pasiva** en este asunto, siendo necesario enunciar a groso modo la figura del Contrato de Fiducia Mercantil en Colombia, y en especial, la naturaleza jurídica de los Patrimonios Autónomos que se originan en virtud de dicho Contrato.

El Contrato de Fiducia Mercantil se encuentra tipificado en el Código de Comercio en su artículo 1226 y siguientes, en estos términos:

*"Art. 1226.-La fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra,*

CIRCUITO  
MAGGIORE DI CANT. DEL

1000 MAR - P A 11:55

RECIBIDA  
CORRESPONDENCIA

P. 1. 1. 1. 1. 1.

265

*llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario”.*

De acuerdo con ésta figura legal, se entiende que una persona confía la administración de sus bienes a una Entidad Fiduciaria, a efectos de que ésta cumpla una finalidad preestablecida. Por expresa disposición legal de los artículos 1233 y 1234 del Código de Comercio, la Entidad Fiduciaria lleva a cabo la finalidad asignada mediante la creación de un Patrimonio Autónomo, el cual nace a la vida jurídica con un patrimonio propio y que la Entidad Fiduciaria debe diferenciar de su patrimonio personal para cumplir la finalidad que ha sido previamente establecida.

*“Art. 1233.- Para todos los efectos legales, los bienes fideicomitados deberán mantenerse separados del resto del activo del fiduciario y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, y forman un patrimonio autónomo afecto a la finalidad contemplada en el acto constitutivo.”*

*“Art. 1234.- Son deberes indelegables del fiduciario, además de los previstos en el acto constitutivo, los siguientes: (...) 2. Mantener los bienes objeto de la fiducia separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios;...”*

Igualmente, por expresa disposición legal del Artículo 2.5.2.1.1. del Decreto 2555 de 2010, el cual reglamentó los artículos 1233 y 1234 del Código de Comercio, corresponde a la Entidad Fiduciaria ser la vocera y administradora del Patrimonio Autónomo, toda vez que, éste último carece de personería jurídica por mandato legal.

*“Artículo 2.5.2.1.1 Derechos y deberes del fiduciario.*

*Los patrimonios autónomos conformados en desarrollo del contrato de fiducia mercantil, aun cuando no son personas jurídicas, se constituyen en receptores de los derechos y obligaciones legales y convencionalmente derivados de los actos y contratos celebrados y ejecutados por el fiduciario en cumplimiento del contrato de fiducia.*

***El fiduciario, como vocero y administrador del patrimonio autónomo, celebrará y ejecutará diligentemente todos los actos jurídicos necesarios para lograr la finalidad del fideicomiso, comprometiendo al patrimonio autónomo dentro de los términos señalados en el acto constitutivo de la fiducia. Para este efecto, el fiduciario deberá expresar que actúa en calidad de vocero y administrador del respectivo patrimonio autónomo.***

*En desarrollo de la obligación legal indelegable establecida en el numeral 4 del artículo 1234 del Código de Comercio, el Fiduciario llevará además la personería del patrimonio autónomo en todas las actuaciones procesales de carácter administrativo o jurisdiccional que deban realizarse para proteger y defender los bienes que lo conforman contra actos*

366

de terceros, del beneficiario o del constituyente, o para ejercer los derechos y acciones que le correspondan en desarrollo del contrato de fiducia.

**Parágrafo.** El negocio fiduciario no podrá servir de instrumento para realizar actos o contratos que no pueda celebrar directamente el fideicomitente de acuerdo con las disposiciones legales.

**Artículo 12.2.1.1.5 Vigencia.** El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación. (Resaltado fuera del texto).

Ahora bien, para una mayor ilustración del Despacho sobre los aspectos procesales atinentes a los Patrimonios Autónomos, vale la pena traer a colación que la Superintendencia Financiera de Colombia ha expedido la Circular 029 de 2014 y en la Parte II, Título II del Capítulo I, ha hecho referencia al alcance del artículo 1238 del Código de Comercio en relación con los aspectos procesales, de la siguiente forma:

**“4. ACCIONES DE LOS ACREEDORES ANTERIORES AL FIDEICOMISO- ALCANCE DEL ARTÍCULO 1238 DEL CÓDIGO DE COMERCIO.**

**4.2. Aspectos procesales.**

(...)

Como consecuencia de la formación de ese patrimonio autónomo y dada su afectación al cumplimiento de la finalidad señalada en el acto constitutivo, éste se convierte en un centro receptor de derechos subjetivos pudiendo ser, desde el punto de vista sustancial, titular de derechos y obligaciones, y desde el punto de vista procesal, comparecer a juicio como demandante o demandado a través de su titular- el fiduciario-.” (Resaltado fuera del texto).

Adicional a lo anterior, los artículos 53 y 54 del Código General del Proceso, son claros y establecen enfáticamente quién es el sujeto procesal y cómo se ejerce su representación:

**“ARTÍCULO 53. CAPACIDAD PARA SER PARTE.** Podrán ser parte en un proceso:

1. Las personas naturales y jurídicas.
- 2. Los patrimonios autónomos.**
3. El concebido, para la defensa de sus derechos.
4. Los demás que determine la ley.”

**“ARTÍCULO 54. COMPARECENCIA AL PROCESO.**

(...) Las personas jurídicas y los patrimonios autónomos comparecerán al proceso por medio de sus representantes, con arreglo a lo que disponga la Constitución, la ley o los estatutos. En el caso de los patrimonios autónomos constituidos a través de sociedades fiduciarias, comparecerán por medio del representante legal o apoderado de la respectiva sociedad fiduciaria, quien actuará como su vocera. (...)” (Énfasis mío).

367

Con lo atrás expuesto, es clara la capacidad de ser parte de los patrimonios autónomos en un proceso judicial.

En este sentido también se ha pronunciado la Corte Suprema de Justicia en senda Jurisprudencia, por ejemplo, mediante sentencia de casación del 03 de agosto de 2005 dentro del expediente 1909 con ponencia del Magistrado Silvio Fernando Trejos Bueno, se señaló:

*"El patrimonio autónomo no es persona natural ni jurídica, y por tal circunstancia en los términos del artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, en sentido técnico procesal, no tiene capacidad para ser parte en un proceso, pero cuando sea menester deducir en juicio derechos u obligaciones que lo afectan, emergentes de la finalidad para la cual fue constituido, su comparecencia como demandante o como demandado debe darse por conducto del fiduciario QUIEN NO OBRA NI A NOMBRE PROPIO PORQUE SU PATRIMONIO PERMANECE SEPARADO DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS, ni tampoco exactamente a nombre de la fiducia, sino simplemente como dueño o administrador de los bienes que le fueron transferidos título de fiducia como un patrimonio autónomo afecto a una específica finalidad". (Resaltado fuera del texto)*

Finalmente, con el fin de garantizar la total independencia del patrimonio de la Entidad Fiduciaria del patrimonio de los Patrimonios Autónomos administrados por la fiduciaria, el artículo 102 del Estatuto Tributario ha previsto el deber legal para la Entidad Fiduciaria de identificar con un número de identificación tributaria (NIT) a los Patrimonios Autónomos que ésta administre, distinto al NIT con el cual se identifica la Entidad Fiduciaria en sí misma considerada.

*"Artículo 102. Modificado por la Ley 223 de 1995, artículo 81. **CONTRATOS DE FIDUCIA MERCANTIL.** Para la determinación del impuesto sobre la renta en los contratos de fiducia mercantil se observarán las siguientes reglas:*

*5. Numeral modificado por la Ley 488 de 1998, artículo 82. Con relación a cada uno de los patrimonios autónomos bajo su responsabilidad, los fiduciarios están obligados a cumplir las obligaciones formales señaladas en las normas legales para los contribuyentes, los retenedores y los responsables, según sea el caso. Para tal efecto, se le asignará un NIT diferente al de la sociedad fiduciaria, que identifique en forma global a todos los fideicomisos que administre."*

Al respecto, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** se identifica con el NIT. **860.531.315-3**, mientras que sus distintos Patrimonios Autónomos se identifican con el NIT. **830.053812-2**, entre ellos, el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LA ESTANCIA CAMINO DEL SALAZAR.**

En ese sentido, el anterior marco normativo nos permite afirmar categóricamente que una cosa es el patrimonio de la Entidad Fiduciaria en sí misma considerada y otra cosa muy distinta es el patrimonio de cada uno de los patrimonios autónomos que la Entidad Fiduciaria administre, y es sólo por

368

**la carencia de personería jurídica de los Patrimonios Autónomos que la Entidad Fiduciaria celebra sus actos jurídicos sin que comprometa por ello su responsabilidad patrimonial personal.**

Así las cosas, es necesario hacer el deslinde jurídico y diferenciar la calidad en que actúa una Entidad Fiduciaria, pues unas veces actuará de forma directa (para el caso como **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT 860.531.315-3**) y otras veces en representación de alguno de sus Patrimonios Autónomos (para el caso como **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** vocera y administradora del **FIDEICOMISO LA ESTANCIA CAMINO DEL SALAZAR identificado con NIT. 830.053.812-2**). Esta diferencia resulta sumamente relevante, pues pese a que los Patrimonios Autónomos carecen de personería jurídica y actúan a través de la Sociedad Fiduciaria que los administra, en la práctica terminan asimilándose a una persona jurídica totalmente distinta de la sociedad fiduciaria, y por consiguiente, el Patrimonio Autónomo al ser sujeto de derechos y obligaciones, a groso modo:

(1) Tiene patrimonio propio que es distinto del patrimonio de la entidad fiduciaria que los administra. Es por eso que los acreedores del Patrimonio Autónomo no podrían perseguir los bienes en cabeza de la fiduciaria; (2) Celebra actos jurídicos con terceros que son distintos a los actos jurídicos que celebra la fiduciaria.

Este análisis es compartido por la Jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, quien en reciente sentencia ratificó su doctrina al señalar que es fundamental **diferenciar** las actuaciones y la responsabilidad de la sociedad fiduciaria de las actuaciones y responsabilidad de sus distintos Patrimonios Autónomos. Es así como en sentencia del 1° de julio del 2009, con ponencia del Doctor William Namén Vargas, REF: 11001-3103-039-2000-00310-01, la Sala explicó:

*"(...) Se censura al juzgador al condenar a la fiduciaria y no al patrimonio autónomo, cuando actuó como su vocera y se le vinculó no a título personal sino en virtud del contrato de fiducia.*

*[...] por la confianza en el profesionalismo altamente especializado del fiduciario, el fiduciante acude a sus servicios, le transfiere uno o varios de sus bienes y le confía una finalidad fiduciaria, para su provecho o el de un tercero, confiriéndole poder dispositivo de los bienes integrantes del patrimonio autónomo; esa misma confianza en la profesión, conocimientos, experiencia, probidad, seriedad y eficiencia, motiva a terceros para celebrar actos, negocios y contratos vinculados al negocio fiduciario y, en general, la confianza, preside toda la formación, celebración, desarrollo, ejecución, terminación y liquidación del negocio fiduciario.*

*De allí la importancia del fiduciario "como institución financiera especializada y profesional en la materia, a la par que sometido al control y vigilancia del Estado (policía administrativa)", y "el peculiar celo del legislador en la regulación de la conducta que debe*

369

observar el fiduciario" (cas.civ. sentencia febrero 14/2006, [SC-03-2006], exp. 05001-3103-012-1999-1000-01).

Efecto de la confianza, es la conformación de un patrimonio autónomo, separado e independiente al de las partes, afecto y destinado exclusivamente a la finalidad fiduciaria (M. Bianca, Vincoli di destinazione e patrimoni separati, Padova, 1996, 89; L. Bigliuzzi, U. Geri, Patrimonio autonomo e separato, in Enc. Dir., Milano, 1982), cuya legitimación dispositiva, activa y pasiva, sustancial y procesal, para celebrar actos, negocios y contratos, adquirir derechos, contraer obligaciones, disponer de lo suyo, comprometer su responsabilidad y representarlo en juicio, ostenta ministerium legis el fiduciario.

Por eso, "no se identifica jurídicamente el fiduciario cuando actúa en su órbita propia como persona jurídica, a cuando lo hace en virtud del encargo que emana de la constitución de la fiducia mercantil" (cas. civ. 3 de agosto de 2005, exp. 1909), ni se confunde bajo ningún respecto con el patrimonio autónomo, ostentando su propia personificación, singularidad e individuación normativa, patrimonio, habilidad dispositiva y responsabilidad.

Con este entendimiento, mutatis mutandis, el fiduciario no compromete su responsabilidad patrimonial directa y personal en la ejecución del negocio fiduciario por los actos, negocios y contratos de desarrollo, ejecución o aplicación del encargo, la cual recae directa y exclusivamente en el patrimonio autónomo."

En esa medida, bajo la línea jurisprudencial que se expone, la Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil en sentencia del 26 de agosto de 2014 con referencia No. 11001 31 03 026 2007 00227 01, resolvió conceder la falta de legitimación en la causa propuesta por la parte pasiva atendiendo a los preceptos dados con anterioridad por esa corporación y como se evidencia en el análisis que se desprende:

"(...) La sociedad demandada no podía serlo a partir de su propia conducta, en cuanto que la calidad de propietaria del predio, iterease, la ostenta, ciertamente, pero no porque el bien haga parte de su dominio de manera plena, sino formal, como profesional en asuntos de fiducia, encargada de cumplir un objetivo especial el inmueble. Por consiguiente, resulta incuestionable que la única forma en que podía habersele vinculado, por resultar afectado uno o varios de los elementos transferidos bajo esa modalidad, debió ser, entonces, bajo la condición de vocera del mismo, para luego de ello si entrar a definir el fondo del litigio atinente a si existía o no responsabilidad por los daños causados a los demandantes por los titulares de esa propiedad."

Y esto es tan claro, que en virtud del mencionado principio de separación patrimonial, fue que el Tribunal Superior de Bogotá en su Sala de Decisión Civil, a través de la providencia del 8 de septiembre de 2017, ordenó **"DECLARAR LA NULIDAD de la sentencia que el Juzgado 11 Civil del Circuito de Bogotá profirió el 2 de junio de 2017 en el asunto de la referencia. En consecuencia, el aludido juzgador velará por la vinculación del patrimonio autónomo a que**

370

*ya se hizo alusión (en la forma que legalmente corresponda)...”, decisión que efectivamente cumplió su Despacho mediante auto calendarado 26 de septiembre de 2017 al disponer **“Obedézcase y cúmplase lo resuelto por el Superior, el cual declaró la nulidad de la sentencia proferida el 2 de junio de 2017, y en su lugar rehaga la actuación invalidad, vinculando el “Fideicomiso La Estancia Camino de Salazar”, en calidad de demandado...”**”.*

Conforme con lo anterior es evidente que nos encontramos frente a una falta de legitimación por pasiva frente a Alianza Fiduciaria S.A. como sociedad propiamente dicha, ya que no está obligada en lo absoluto a cumplir las pretensiones de la parte demandante, pues no tiene injerencia alguna en actividades relacionadas con la construcción del proyecto y mucho menos como urbanizador responsable, por lo tanto tampoco es la obligada a efectuar la entrega de las zonas de cesión solicitadas en el libelo de la demanda, por el contrario dicha responsabilidad recae sobre el Fideicomitente Gerente Canaan de Colombia S. en C., razón por la cual no es viable dictar una sentencia en contra de Alianza Fiduciaria SA. como sociedad propiamente dicha.

Sin perjuicio de lo anterior, y como quiera que se procedió con la vinculación en el presente proceso del Fideicomiso Estancia Caminos de Salazar, sin que se desvinculara expresa o formalmente a Alianza Fiduciaria S.A. como sociedad propiamente dicha, es importante mencionar que tampoco se observa vulneración alguna a los derechos o intereses colectivos que en el libelo de la demanda se refirió el actor popular, ni ningún otro, derivado del desarrollo, ejecución, licenciamiento y construcción del Proyecto Inmobiliario, tal como se explicará más adelante.

## **II. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA FRENTE A ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO ESTANCIA CAMINOS DE SALAZAR.**

Aun cuando se ordenó la vinculación al proceso del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LA ESTANCIA CAMINO DEL SALAZAR**, se debe tener en cuenta que también se configura para éste la **falta de legitimación en la causa por pasiva**, pues no es el llamado a satisfacer los derechos reclamados por la parte demandante ni es quien debe adelantar las actuaciones que solicita en su demanda.

Al respecto, es importante indicar que por medio de la Escritura Pública No. 3.024 otorgada en la Notaría 52 del Círculo de Bogotá D.C. del 26 de octubre del año 2000, se celebró el Contrato de Fiducia Mercantil entre las sociedades Negociación Buenavista S.A. y Canales Andrade y Cía. S. en C. (Canaan de Colombia S. en C.), en calidad de Fideicomitentes, y Alianza Fiduciaria S.A. en calidad de sociedad fiduciaria, por medio del cual se constituyó el Fideicomiso La Estancia Camino del Salazar, y cuyo objeto se estableció en el Capítulo Segundo bajo estos términos:

**2.1. Objeto:** El objeto del presente contrato consiste en que ALIANZA mantenga la titularidad jurídica del bien fideicomitado, permita a la sociedad CANAAN DE COLOMBIA S. en C. que por su cuenta y riesgo adelante en el predio del Fideicomiso un proyecto inmobiliario, con el fin de que EL FIDEICOMISO transfiera el derecho real de dominio sobre las unidades resultantes del proyecto en el mismo documento en el cual la citada sociedad efectúe la venta de las respectivas unidades, mediante la ratificación de dicha venta (...)

Así pues, dentro del mencionado Contrato de Fiducia, la sociedad CANAAN DE COLOMBIA S. EN C., como Gerente del Proyecto, es la encargada de adelantar y llevar a cabo por su cuenta y riesgo el proyecto inmobiliario sobre el predio del Fideicomiso, su construcción y el proceso de venta de las unidades resultantes del mismo, en cuyo caso, Alianza Fiduciaria S.A. actuó bajo su calidad de entidad dedicada a la prestación de servicios financieros, sin que en ningún momento y bajo ninguna circunstancia se dedique a la construcción o urbanización de terrenos.

De igual forma, en el citado contrato se estableció que la custodia y tenencia del inmueble que conforma el Patrimonio Autónomo estaría a cargo del Gerente, esto es la sociedad CANAAN DE COLOMBIA S. en C., tal y como se lee en la Cláusula 3.5 en donde se indica:

**“3.5. Custodia y tenencia: EL FIDEICOMISO en la fecha de suscripción del presente instrumento público, por instrucción del FIDEICOMITENTE hace entrega a EL GERENTE del inmueble fideicomitado, a título de Comodato Precario. (...)”**

Siguiendo con lo anterior, dentro del Capítulo V “Instrucciones”, se indica que el desarrollo del Proyecto era bajo la única y exclusiva responsabilidad del Gerente, lo cual se transcribe a continuación:

**“5.1. Instrucciones: Para el desarrollo del objeto del presente contrato ALIANZA seguirá las siguientes instrucciones:  
(...)  
3. Permitir a EL GERENTE que por su cuenta y riesgo adelante en el predio del FIDEICOMISO, el PROYECTO (...)”**

Finalmente, en el Capítulo Séptimo se establecen las Obligaciones de Alianza Fiduciaria, y se deja nuevamente claro que esta entidad no tiene ninguna relación con el desarrollo del proyecto o su construcción, al decir:

**“7.1. Obligaciones de ALIANZA: ALIANZA tiene obligaciones de medio y no de resultado, para el cumplimiento de este contrato se obliga a:  
1. Realizar todas las gestiones necesarias para el cumplimiento del objeto del contrato de conformidad con las instrucciones impartidas por EL FIDEICOMITENTE, reiterando que el objeto del Fideicomiso hace relación con la tenencia de los predios y no con el desarrollo de la construcción.”**

372

Con base en todo lo atrás esbozado, es claro que de conformidad con el Contrato de Fiducia Mercantil, no existe responsabilidad u obligación alguna por parte de Alianza Fiduciaria relacionada con el Proyecto, pues en virtud de la realidad contractual existente, de forma exclusiva y excluyente, la sociedad Canales Andrade y Cía. S. en C. (CANAAN DE COLOMBIA S. en C.) en su calidad de **Gerente del Proyecto y Comodatario**, asumió, de manera unilateral y a su propia cuenta, riesgo y responsabilidad, el proyecto inmobiliario ejecutado, incluidas dentro de éste, las cargas y obligaciones urbanísticas como lo son las zonas de cesión y su transferencia a favor del Distrito Capital de Bogotá, a través del Departamento Administrativo Defensoría del Espacio Público (D.A.D.E.P.), motivo por el cual, no se puede endilgar que Alianza Fiduciaria S.A. ni como sociedad propiamente dicha ni como vocera y administradora del Fideicomiso Estancia Camino del Salazar sea la encargada de hacer la entrega de dichas zonas de cesión de las que habla la demanda de la referencia al no haber tenido injerencia alguna en el proyecto atrás reseñado.

**III. HECHO DE UN TERCERO -CANALES ANDRADE Y CÍA. S. EN C. (CANAAN DE COLOMBIA S. EN C.)-, QUIEN SE OBLIGÓ Y ASUMIÓ RESPONSABILIDAD PARA EFECTOS DE LO PRETENDIDO EN VIRTUD DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE, POR EL DESARROLLO, CONSTRUCCIÓN Y RIESGOS DEL PROYECTO URBANÍSTICO DE SU CUENTA Y EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD EN SU CALIDAD DE GERENTE DEL MISMO.**

Sin perjuicio de lo establecido hasta acá, es importante recordar que como se ha puesto de presente desde la contestación de la demanda, la Sociedad **CANALES ANDRADE Y CÍA. S. EN C. (CANAAN DE COLOMBIA S. EN C.)**, entidad que actuó en el desarrollo del Fideicomiso Camino Estancia del Salazar como Gerente del Proyecto, es la responsable de llevar a cabo la construcción y desarrollo del proyecto, encontrándose dentro de dichas obligaciones, la de efectuar las funciones de urbanizador responsable, correspondiéndole así velar por la entrega y perfeccionamiento de las Zonas de Cesión lo cual es objeto de la acción popular que ha sido interpuesta.

Corolario de todo lo atrás expuesto, se deviene el **HECHO DE UN TERCERO**, habida cuenta que, conforme su voluntad, acto propio, libertad y asunción contractual, la sociedad **CANALES ANDRADE Y CÍA. S. EN C. (CANAAN DE COLOMBIA S. EN C.)**, al momento de erigirse contractualmente dentro del negocio jurídico fiduciario, como **Gerente del Proyecto y Comodatario**, motu proprio, asumió obligaciones, responsabilidades, cargas y riesgos que única y exclusivamente atañen y recaen en **CANAAN DE COLOMBIA S. EN C.**, más aun cuando por expresa estipulación contractual quedó consignado, pactado y convenido que el **GERENTE** asumiría a "*su cuenta y propio riesgo*", el desarrollo, construcción, licenciamiento y ejecución del proyecto urbanístico en el inmueble

373

fideicomitido, dejando expresa claridad que **"el FIDEICOMISO no tendrá injerencia alguna en el desarrollo del PROYECTO"** y que como obligación subyacente en su calidad de **COMODATARIO**, esta sociedad gerente **"responderá ante ALIANZA, EL FIDEICOMISO, LOS BENEFICIARIOS y ante terceros de los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido, la custodia o el mal uso que al predio se le dé"**.

En consecuencia, es claro que la sociedad **CANALES ANDRADE Y CÍA. S. EN C. (CANAAN DE COLOMBIA S. EN C.)** se obligó a cumplir con los deberes de ejecutar las obras aprobadas por el curador urbano para desarrollar el proyecto de vivienda denominado La Estancia Etapa I, entre lo cual se encontraba lo relativo a las áreas de cesión obligatorias o gratuitas a favor de la administración con el fin de, una vez efectuadas y aprobadas, proceder con su respectiva entrega.

Por consiguiente, en el evento en que el Despacho decida viable acceder a las pretensiones de esta demanda, debe hacerlo en contra de la sociedad titular, constructora y/o urbanizadora responsable en cabeza de la cual esté la obligación o carga de entrega y escrituración a favor del D.A.D.E.P. de las áreas de cesión obligatorias o gratuitas del Desarrollo Urbanístico Residencial denominado "Conjunto Residencial Estancia Etapa I".

**IV. NO EXISTE VULNERACIÓN DE DERECHOS O INTERESES COLECTIVOS POR PARTE DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO SOCIEDAD PROPIAMENTE DICHA NI COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO LA ESTANCIA CAMINO DEL SALAZAR, Y EN CONSECUENCIA, IMPROCEDENCIA DEL PAGO DE PERJUICIOS Y DEL INCENTIVO ECONÓMICO INDEBIDAMENTE PRETENDIDOS POR EL ACTOR POPULAR.**

Teniendo en cuenta que Alianza Fiduciaria S.A. como sociedad propiamente dicha y como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado "Fideicomiso La Estancia Camino del Salazar" de ninguna manera ha violado o vulnerado los derechos o intereses colectivos cuya protección pretende el demandante a través de la acción popular interpuesta, en razón de carecer de legitimación en la causa por pasiva y de fundamento legal, al no haber asumido de ninguna manera o a su propia cuenta y riesgo y responsabilidad el Proyecto ejecutado "Conjunto Residencial Estancia Etapa I", y por lo tanto, las consecuentes cargas y obligaciones urbanísticas como las zonas de cesión y su posterior transferencia, no hay lugar a que se le declare responsable por los hechos esbozados y tampoco debe asumir los deberes y obligaciones que se encuentran en cabeza de otra sociedad.

Adicionalmente, y conforme lo ha sentado la Honorable Corte Constitucional en la Sentencia C-215 del catorce (14) de abril de 1999, M.P. Martha Victoria Sáchica de Moncaleano, *"finalmente debe reiterarse que las acciones populares, aunque se encaminen a la protección y amparo judicial de los intereses y derechos colectivos,*

394

no pueden ejercerse como ya se indicó, con el objeto de perseguir la reparación subjetiva o plural de los eventuales daños que pueda causar la acción o la omisión de la autoridad pública o del particular sobre ellos". (Subrayado y cursiva fueras del texto), de lo cual se impone la improcedencia del pago de perjuicios como pretensión y/u objeto posible de la acción popular incoada.

Por último, y con base en la derogatoria del incentivo que se estableció por medio de la Ley 1425 de 2010, y como lo ha venido reiterando la Sala de Decisión Civil del Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C., "en el orden de ideas que se trae, en aplicación del principio de favorabilidad, al no regir en la actualidad la condena al incentivo en cuestión, no hay lugar a mantener su decreto, especialmente porque la sanción declarada aún no se encuentra en firme, siendo de rigor hacer surtir los efectos de aplicación inmediata de la Ley procesal, razones estas que conllevan a la revocatoria del ordinal tercero de la providencia para, en su lugar, denegar el estímulo solicitado por el actor popular".

### CONCLUSIÓN

Así pues, en virtud de lo anteriormente planteado, es claro que no es posible que las pretensiones de la demanda sean acogidas por el Despacho en contra de Alianza Fiduciaria S.A., como sociedad propiamente o como vocera del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso La Estancia Camino del Salazar, pues como ha quedado establecido al interior del presente proceso, no existe un nexo causal que ate a mis representadas con las pretensiones de la acción popular adelantada, ya que no son las encargadas de la comercialización o construcción del proyecto ejecutado "Conjunto Residencial Estancia Etapa I", y por lo tanto, tampoco debía o debe ejercer las funciones de urbanizador responsable.

### PETICIÓN

Estando todo esto acreditado dentro del proceso, solicito al Despacho desechar todas las pretensiones de la parte demandante en contra de mis representadas, y en su lugar declarar probadas las excepciones propuestas por Alianza Fiduciaria S.A., como sociedad propiamente y como vocera del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso La Estancia Camino del Salazar.

Atentamente,

**BLEIDY JOHANNA PORTELA**

C.C. No. 1.069.730.307 de Fusagasugá

T.P. No. 239.186 del C.S. de la J.

<sup>1</sup> Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C. Sala de Decisión Civil. Sentencia de fecha veinte (20) de febrero de 2018. M.P.: Luis Roberto Suárez González.

República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público  
JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.  
AL DESPACHO: 10 MAR 2020



Unice tenemos un escrito

SECRETARIO

374  
CORRESPONDENCIA  
RECIBIDA  
2009 MAR 10 P 4:02  
JUZGADO 11 CIVIL DEL  
CIRCUITO

SEÑORES

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

DRA. MARIA EUGENIA SANTA GARCÍA

E. S. D.

ACCIONANTE: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL  
ESPACIO PÚBLICO  
ACCIONADO: NEGOCIACIÓN BUENA VISTA LTDA Y OTROS  
RADICADO: 2009-462  
ASUNTO: SOLICITUD DE DECRETO DE MEDIDAS CAUTELARES

JUAN MANUEL GONZÁLEZ GARAVITO, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.427.548 de Madrid (Cundinamarca), abogado en ejercicio y titular de la tarjeta profesional número 62.209 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado judicial de la sociedad **CANALES ANDRADE Y CIA S.A.S**, por este medio respetuosamente formulo solicitud de decreto de medidas cautelares en procura de conjurar la amenaza de los derechos colectivos señalados en los literales a), d), e) y m) del artículo 4º de la Ley 472 de 1998, consistentes en: i) ordenar la suspensión del trámite de liquidación de la sociedad Negociación Buenavista S.A. en liquidación (otrora Negociación Buenavista Ltda), en el entretanto se profiere decisión de fondo y/o se cumplen las condenas y órdenes a las que haya lugar, o en su defecto, ii) ordenar al liquidador de la sociedad Negociación Buenavista S.A. en liquidación (otrora Negociación Buenavista Ltda) dar aplicación de lo dispuesto en el artículo 245 del Código de Comercio.

### 1. PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD

El artículo 25 de la Ley 472 de 1998 indica que, antes de ser notificada la demanda y en cualquier estado del proceso podrá el juez, de oficio o a petición de parte, decretar las medidas previas que estime pertinentes para prevenir un daño inminente o para hacer cesar el que se hubiere causado.

### 2. MOTIVOS DE LA SOLICITUD

De conformidad con el inciso primero del artículo 88 de la Constitución Política, las acciones populares están dirigidas a proteger los derechos e intereses colectivos definidos expresamente por el constituyente, o por el legislador a través de leyes ordinarias o tratados de Derecho Internacional celebrados por Colombia y debidamente incorporados al sistema jurídico colombiano. Estas acciones proceden cuando tales derechos, también denominados de tercera generación, se vean amenazados o vulnerados por la acción u omisión de las autoridades públicas o los particulares.

El artículo 25 de la Ley 472 de 1998 le ofrece un instrumento procesal al Juez Popular para decretar y practicar las medidas cautelares que estime pertinentes para prevenir un daño inminente o para hacer cesar el daño que se hubiere causado.

375

*"Artículo 25º.- Medidas Cautelares. Antes de ser notificada la demanda y en cualquier estado del proceso podrá el juez, de oficio o a petición de parte, decretar, debidamente motivadas, las medidas previas que estime pertinentes para prevenir un daño inminente o para hacer cesar el que se hubiere causado. En particular, podrá decretar las siguientes:*

*a) Ordenar la inmediata cesación de las actividades que puedan originar el daño, que lo hayan causado o lo sigan ocasionando:*

*b) Ordenar que se ejecuten los actos necesarios, cuando la conducta potencialmente perjudicial o dañina sea consecuencia de la omisión del demandado;*

*c) Obligar al demandado a prestar caución para garantizar el cumplimiento de cualquiera de las anteriores medidas previas;*

*d) Ordenar con cargo al Fondo para la Defensa de los Derechos e Intereses Colectivos los estudios necesarios para establecer la naturaleza del daño y las medidas urgentes a tomar para mitigarlo.*

*(...)"*

Por otro lado, el artículo 245 del Código de Comercio establece una obligación en cabeza de los liquidadores de las sociedades para atender obligaciones en litigio, así:

*"ARTÍCULO 245. <RESERVA EN PODER DE LOS LIQUIDADORES PARA ATENDER OBLIGACIONES CONDICIONALES O EN LITIGIO>. Cuando haya obligaciones condicionales se hará una reserva adecuada en poder de los liquidadores para atender dichas obligaciones si llegaren a hacerse exigibles, la que se distribuirá entre los asociados en caso contrario. La misma regla se aplicará en caso de obligaciones litigiosas, mientras termina el juicio respectivo.*

*En estos casos no se suspenderá la liquidación, sino que continuará en cuanto a los demás activos y pasivos. Terminada la liquidación sin que se haya hecho exigible la obligación condicional o litigiosa, la reserva se depositará en un establecimiento bancario".*

En audiencia de pacto de cumplimiento del dieciséis (16) de octubre de dos mil diecinueve (2019) se puso de presente al Despacho que la sociedad Negociación Buenavista S.A. se encontraba en liquidación, y en atención a lo anterior el Despacho mediante auto del quince (15) de noviembre de dos mil diecinueve (2019) solicitó a la parte actora para que alegara un certificado de existencia y representación legal actualizado para verificar el estado actual de la sociedad.

Teniendo en cuenta que mediante auto del veintiocho (28) de febrero de dos mil veinte (2020) el Despacho corrió traslado para alegar de conclusión en primera

376

se ordene al Liquidador de la sociedad Negociación Buenavista S.A. suspender el trámite de liquidación hasta tanto no se profiera decisión de fondo en primera y segunda instancia en la presente acción popular, y de ser el caso, hasta que no se cumpla con las condenas y obligaciones a las que haya lugar en el fallo.

Y en caso de que el Despacho considere innecesaria la anterior medida cautelar, se ordene al Liquidador de la sociedad Negociación Buenavista S.A. que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 245 del Código de Comercio, disponga de una reserva adecuada para atender las obligaciones litigiosas que se discuten en este proceso en el entretanto culmina la presente acción popular.

En la medida que la ejecución de obras y entrega de las zonas de cesión de la Etapa 1 del proyecto Urbanístico La Estancia es obligación del urbanizador responsable del proyecto, y que conforme a lo señalado en los antecedentes urbanísticos del proyecto relacionados en el escrito de la demanda son Alianza Fiduciaria S.A. vocera del patrimonio autónomo Fideicomiso La Estancia Camino de Salazar y Negociación Buena Vista Ltda (hoy Negociación Buenavista S.A. en Liquidación), es menester que el Despacho adopte las medidas señaladas a fin de garantizar que ante una eventual sentencia condenatoria contra la referida sociedad, se garantice el cumplimiento efectivo de las obligaciones objeto del presente litigio.

### 3. PRUEBAS

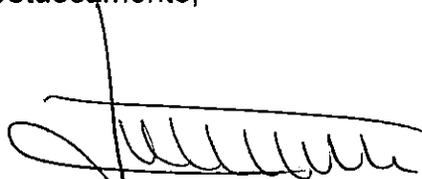
1. Certificado de Existencia y Representación Legal de la sociedad Negociación Buenavista S.A. en liquidación expedida por la Cámara de Comercio de Bogotá con fecha 10 de marzo de 2020.

### 4. SOLICITUD

Con base en las anteriores consideraciones solicito a la señora Juez, ordenar al Liquidador de la sociedad Negociación Buenavista S.A. la suspensión del trámite de liquidación hasta tanto no se profiera decisión de fondo en primera y segunda instancia en la presente acción popular, y de ser el caso, hasta que no se cumpla con las condenas y obligaciones a las que haya lugar en el fallo.

En subsidio de lo anterior, ordenar al liquidador dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 245 del Código de Comercio, a fin de que se ordene al liquidador de la sociedad disponer de una reserva adecuada para atender las obligaciones litigiosas que se discuten en la presente acción popular.

Respetuosamente,



**JUAN MANUEL GONZÁLEZ GARAVITO**  
C.C. 80.427.548 de Madrid (Cund.)  
T P. 62 209 del C.S. de la J.

377

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA



SEDE VIRTUAL

CÓDIGO VERIFICACIÓN: A202100337A458

10 DE MARZO DE 2020 HORA 11:05:20

AA20210033 PÁGINA: 1 DE 3

\* \* \* \* \*

\*\*\*\*\*  
LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS. RENEVE SU MATRÍCULA MERCANTIL A MAS TARDAR EL 31 DE MARZO Y EVITE SANCIONES DE HASTA 17 S.M.L.M.V.

\*\*\*\*\*  
ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE Y CUENTA CON UN CÓDIGO DE VERIFICACIÓN QUE LE PERMITE SER VALIDADO ILIMITADAMENTE DURANTE 60 DÍAS, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

\*\*\*\*\*  
RECUERDE QUE ESTE CERTIFICADO LO PUEDE ADQUIRIR DESDE SU CASA U OFICINA DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO

\*\*\*\*\*  
PARA SU SEGURIDAD DEBE VERIFICAR LA VALIDEZ Y AUTENTICIDAD DE ESTE CERTIFICADO SIN COSTO ALGUNO DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO/CERTIFICADOSELECTRONICOS

\*\*\*\*\*

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O INSCRIPCION DE DOCUMENTOS.

LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

=====  
|ADVERTENCIA: ESTA SOCIEDAD NO HA CUMPLIDO CON LA OBLIGACION LEGAL DE |  
|RENOVAR SU MATRICULA MERCANTIL. POR TAL RAZON LOS DATOS CORRESPONDEN|  
| A LA ULTIMA INFORMACION SUMINISTRADA POR EL COMERCIANTE EN EL |  
| FORMULARIO DE MATRICULA Y/O RENOVACION DEL AÑO : 2000 |  
|FORMULARIO DE MATRICULA Y/O RENOVACION DESDE EL: 2001 HASTA EL: 2011|  
=====

LAS PERSONAS JURIDICAS EN ESTADO DE LIQUIDACION NO TIENEN QUE RENOVAR LA MATRICULA Y/O INSCRIPCION MERCANTIL DESDE LA FECHA EN QUE SE INICIO EL PROCESO DE LIQUIDACIÓN. (ARTÍCULO 31 LEY 1429 DE 2010, CIRCULAR 019 DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO).

=====

CERTIFICA:

NOMBRE : NEGOCIACION BUENAVISTA S A - EN LIQUIDACION  
N.I.T. : 800.000.517-8  
DOMICILIO : BOGOTÁ D.C.

CERTIFICA:

MATRICULA NO: 00284556 DEL 19 DE FEBRERO DE 1987

CERTIFICA:

RENOVACION DE LA MATRICULA :29 DE NOVIEMBRE DE 2000  
ULTIMO AÑO RENOVADO : 2000  
ACTIVO TOTAL : 331,130,400

CERTIFICA:

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : CRA. 12 NO. 90-20 OFC. 303

MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.  
DIRECCION COMERCIAL : CLL 85 NO. 20-25 OFC 101 A  
MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.

CERTIFICA:

CONSTITUCION: E.P. NO. 594 NOTARIA 27 DE BOGOTA DEL 12 DE FEBRERO DE 1.987, INSCRITA EL 19 DE FEBRERO DE 1.987 BAJO EL NO. 206.139 DEL LIBRO IX, SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD COMERCIAL DENOMINADA: --- "NEGOCIACION BUENAVISTA LTDA."

CERTIFICA:

QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 5149 DE LA NOTARIA 52 DE SANTAFE DE BOGOTA D.C. DEL 28 DE AGOSTO DE 1998, INSCRITA EL 1 DE SEPTIEMBRE DE 1998 BAJO EL NUMERO 647647 DEL LIBRO IX, LA SOCIEDAD SE TRANSFORMO DE LIMITADA EN ANONIMA BAJO EL NOMBRE DE: NEGOCIACION BUENAVISTA S A.

CERTIFICA:

QUE LA SOCIEDAD SE HALLA DISUELTA EN VIRTUD DEL ARTICULO 50 PARAGRAFO PRIMERO DE LA LEY 1429 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2010, INSCRITA EN ESTA ENTIDAD EL 30 DE DICIEMBRE DE 2011, BAJO EL NUMERO 01592631 DEL LIBRO IX , Y EN CONSECUENCIA SE ENCUENTRA DISUELTA Y EN ESTADO DE LIQUIDACION.

CERTIFICA:

REFORMAS:

ESCRITURAS NO.	FECHA	NOTARIA	INSCRIPCION
6	4- I- 1996	52 STAFE BTA	26- I- 1996 NO.524.673

CERTIFICA:

0006834 97/11/28 00052 SANTA FE DE BOG 00615539 97/12/23

CERTIFICA:

OBJETO SOCIAL: EL OBJETO SOCIAL DE LA COMPAÑIA ES: INVERSION COMO SOCIA FUNDADORA O NO EN SOCIEDADES, CUALESQUIERA QUE SEA SU FORMA JUDICIAL Y OBJETO SOCIAL. 2 ) LA COMPRA, VENTA, IMPORTACION, EXPORTACION, Y DISTRIBUCION DE MERCANCIAS Y PRODUCTOS, SEAN MANUFACTURADOS O NO. 3) LA REPRESENTACION DE CASAS NACIONALES O EXTRANJERAS. EN DESARROLLO DE SU OBJETO SOCIAL LA SOCIEDAD PODRA REALIZAR LAS SIGUIENTES OPERACIONES: LA ADQUISICION O ENAJENACION A CUALQUIER TITULO DE INTERESES, PARTICIPACIONES O ACCIONES EN EMPRESAS DE CUALQUIER INDOLE; COMPRAR, VENDER, ADQUIRIR, ENAJENAR A CUALQUIER TITULO TODA CLASE DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES DAR EN PRENDA LOS PRIMEROS E HIPOTECAR LOS SEGUNDOS, GIRAR, ENDOSAR, ADQUIRIR, ACEPTAR, COBRAR, PROTESTAR, PAGAR O CANCELAR TODA CLASE DE TITULOS VALORES O CUALESQUIERA EFECTOS DE COMERCIO Y ACEPTARLOS EN PAGO, OBTENER DERECHO DE PROPIEDAD SOBRE MARCAS, PATENTES, DIBUJOS, E INSIGNIAS, LO MISMO QUE LA CONSECUION DE REGISTRO DE MARCAS, PATENTES Y PRIVILEGIOS A CUALQUIER TITULO; LA CELEBRACION DE CONTRATOS DE SOCIEDAD O ASOCIACION PARA EXPLOTACION DE NEGOCIOS QUE CONSTITUYEN UN OBJETO O QUE SE RELACIONEN DIRECTAMENTE CON EL; LA SUSCRIPCION DE CONTRATOS DE LEASING Y/ O ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS; LA REPRESENTACION O AGENCIA DE PERSONAS NATURALES O JURIDICAS DEDICADAS A LAS MISMAS ACTIVIDADES O A AQUELLAS QUE SE RELACIONEN DIRECTAMENTE CON SU OBJETO O LO COMPLEMENTEN; Y EN GENERAL, REALIZAR TODA CLASE DE OPERACIONES Y EJECUTAR TODA CLASE DE ACTOS O CONTRATOS, BIEN SEAN CIVILES, INDUSTRIALES, COMERCIALES, O FINANCIEROS QUE SEAN NECESARIOS PARA EL LOGRO DE LOS FINES QUE ELLA PERSIGUE, QUE DE MANERA DIRECTA SE RELACIONEN CON EL OBJETO SOCIAL COMO QUEDA DETERMINADO. EN DESARROLLO DE ESTE OBJETO LA SOCIEDAD PODRA EJECUTAR TODOS LOS ACTOS O CONTRATOS QUE FUEREN NECESARIOS O



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE VIRTUAL

CÓDIGO VERIFICACIÓN: A202100337A458

10 DE MARZO DE 2020 HORA 11:05:20

AA20210033

PÁGINA: 2 DE 3

\* \* \* \* \*

CONVENIENTES PARA EL CABAL CUMPLIMIENTO DE SU OBJETO SOCIAL Y QUE TENGAN RELACION DIRECTA CON EL OBJETO MENCIONADO, TALES COMO LOS SIGUIENTES: FORMAR PARTE DE OTRAS SOCIEDADES ANONIMAS O DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, ADQUIRIENDO O SUSCRIBIENDO ACCIONES O HACIENDO APORTES DE CUALESQUIERA ESPECIES; ADQUIRIRLAS, INCORPORARLAS O FUSIONARSE CON ELLAS, SIEMPRE QUE EL OBJETO DE AQUELLAS SOCIEDADES SEA SIMILAR AL DE ESTA O COMPLEMENTARIO DEL MISMO; ADQUIRIR Y ENAJENAR BIENES MUEBLES E INMUEBLES Y TOMARLOS O DARLOS EN ADMINISTRACION O ARRIENDO; GRAVAR EN CUALQUIER FORMA LOS BIENES MUEBLES O INMUEBLES QUE POSEA; GIRAR, PROTESTAR, Y ACEPTAR TODA CLASE DE INSTRUMENTOS NEGOCIABLES, VERIFICAR TODA CLASE DE OPERACIONES CON ENTIDADES NACIONALES O EXTRANJERAS; EJECUTAR CONTRATOS DE MUTUO CON INTERES; CONSTITUIR O ACEPTAR CAUSACIONES REALES O PERSONALES EN GARANTIA DE LAS OBLIGACIONES QUE CONTRAIGAN; Y EN GENERAL EJECUTAR, DESARROLLAR Y LLEVAR A TERMINO TODOS AQUELLOS ACTOS RELACIONADOS DIRECTAMENTE CON LOS QUE CONSTITUYEN SU OBJETO SOCIAL, DE MANERA QUE ESTE SE REALICE CONFORME AL PRESENTE ESTATUTO.

CERTIFICA:

CAPITAL:

\*\* CAPITAL AUTORIZADO \*\*

VALOR : \$193,100,000.00
NO. DE ACCIONES : 193,100.00
VALOR NOMINAL : \$1,000.00

\*\* CAPITAL SUSCRITO \*\*

VALOR : \$193,100,000.00
NO. DE ACCIONES : 193,100.00
VALOR NOMINAL : \$1,000.00

\*\* CAPITAL PAGADO \*\*

VALOR : \$193,100,000.00
NO. DE ACCIONES : 193,100.00
VALOR NOMINAL : \$1,000.00

CERTIFICA:

REPRESENTACION LEGAL: EL REPRESENTANTE LEGAL ES: EL GERENTE QUIEN TENDRA UN SUPLENTE QUE LO REEMPLAZARA EN SUS FALTAS ACCIDENTALES, TEMPORALES O ABSOLUTAS.

CERTIFICA:

\*\* NOMBRAMIENTOS \*\*

QUE POR ACTA NO. 0000010 DE JUNTA DE SOCIOS DEL 25 DE JULIO DE 1996, INSCRITA EL 1 DE AGOSTO DE 1996 BAJO EL NUMERO 00548407 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE GERENTE

IDENTIFICACION

370

LONDOÑO MEJIA SERGIO  
SUPLENTE DEL GERENTE

C.C. 000000041411193

DUQUE PINILLOS GLORIA FRANCIA C.C. \$SOCIO.VAR\_ID\_MIEMBRO

CERTIFICA:

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: EL GERENTE EJERCERA TODAS LAS FUNCIONES PROPIAS DE LA NATURALEZA DE SU CARGO Y EN ESPECIAL LAS SIGUIENTES: 1) REPRESENTAR A LA SOCIEDAD ANTE LOS ACCIONISTAS, ANTE TERCEROS Y ANTE TODA CLASE DE AUTORIDADES DEL ORDEN ADMINISTRATIVO Y JURISDICCIONAL. 2) EJECUTAR TODOS LOS ACTOS U OPERACIONES CORRESPONDIENTES AL OBJETO SOCIAL, DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN LAS LEYES Y EN ESTOS ESTATUTOS. 3) AUTORIZAR CON SU FIRMA TODOS LOS DOCUMENTOS PUBLICOS O PRIVADOS QUE DEBAN OTORGARSE EN DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES SOCIALES O EN INTERES DE LA SOCIEDAD. 4) PRESENTAR A LA ASAMBLEA GENERAL EN SUS REUNIONES ORDINARIAS, LOS ESTADOS FINANCIEROS DE PROPOSITO GENERAL, UN PROYECTO DE DISTRIBUCION DE UTILIDADES Y EL INFORME DE GESTION, AL FINAL DE CADA EJERCICIO. 5) NOMBRAR Y REMOVER LOS EMPLEADOS DE LA SOCIEDAD CUYO NOMBRAMIENTO Y REMOCION LE DELEGUE LA JUNTA DIRECTIVA. 6) TOMAR TODAS LAS MEDIDAS QUE RECLAME LA CONSERVACION DE LOS BIENES SOCIALES, VIGILAR LA ACTIVIDAD DE LOS EMPLEADOS DE LA ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD E IMPARTIRLES LAS ORDENES E INSTRUCCIONES QUE EXIJA EL BUEN FUNCIONAMIENTO DE LA COMPAÑIA. 7) CONVOCAR LA ASAMBLEA GENERAL A REUNIONES EXTRAORDINARIAS CUANDO LO JUZGUE CONVENIENTE O NECESARIO Y HACER LAS CONVOCATORIAS DEL CASO CUANDO LO ORDENEN LOS ESTATUTOS, LA JUNTA DIRECTIVA CUANDO LO CONSIDERE NECESARIO O CONVENIENTE Y MANTENERLA INFORMADA DEL CURSO DE LOS NEGOCIOS SOCIALES. 9) CUMPLIR LAS ORDENES E INSTRUCCIONES QUE LE IMPARTAN LA ASAMBLEA GENERAL O LA JUNTA DIRECTIVA Y EN PARTICULAR, SOLICITAR AUTORIZACIONES PARA LOS NEGOCIOS QUE DEBEN APROBAR PREVIAMENTE LA ASAMBLEA O LA JUNTA DIRECTIVA SEGUN LO DISPONEN LAS NORMAS CORRESPONDIENTES EN EL PRESENTE ESTATUTO. 10) CUMPLIR O HACER QUE SE CUMPLAN OPORTUNAMENTE TODOS LOS REQUISITOS O EXIGENCIAS LEGALES QUE SE RELACIONEN CON EL FUNCIONAMIENTO Y ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD.

CERTIFICA:

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DÍAS HÁBILES DESPUÉS DE LA FECHA DE LA CORRESPONDIENTE ANOTACIÓN, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSO. LOS SÁBADOS NO SON TENIDOS EN CUENTA COMO DÍAS HÁBILES PARA LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ.

\* \* \* EL PRESENTE CERTIFICADO NO CONSTITUYE PERMISO DE \* \* \*  
\* \* \* FUNCIONAMIENTO EN NINGUN CASO \* \* \*

INFORMACION COMPLEMENTARIA

LOS SIGUIENTES DATOS SOBRE PLANEACION DISTRITAL SON INFORMATIVOS  
FECHA DE ENVIO DE INFORMACION A PLANEACION DISTRITAL : 9 DE MARZO DE 2019

SEÑOR EMPRESARIO, SI SU EMPRESA TIENE ACTIVOS INFERIORES A 30.000 SMLMV Y UNA PLANTA DE PERSONAL DE MENOS DE 200 TRABAJADORES, USTED TIENE DERECHO A RECIBIR UN DESCUENTO EN EL PAGO DE LOS PARAFISCALES DE 75% EN EL PRIMER AÑO DE CONSTITUCION DE SU EMPRESA, DE 50% EN EL

379



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE VIRTUAL

CÓDIGO VERIFICACIÓN: A202100337A458

10 DE MARZO DE 2020 HORA 11:05:20

AA20210033 PÁGINA: 3 DE 3  
\* \* \* \* \*

SEGUNDO AÑO Y DE 25% EN EL TERCER AÑO. LEY 590 DE 2000 Y DECRETO 525 DE 2009.

RECUERDE INGRESAR A WWW.SUPERSOCIEDADES.GOV.CO PARA VERIFICAR SI SU EMPRESA ESTA OBLIGADA A REMITIR ESTADOS FINANCIEROS. EVITE SANCIONES.  
\*\*\*\*\*  
\*\* ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DE LA \*\*  
\*\* SOCIEDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION. \*\*  
\*\*\*\*\*

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO,  
VALOR : \$ 6,100

\*\*\*\*\*  
PARA VERIFICAR QUE EL CONTENIDO DE ESTE CERTIFICADO CORRESPONDA CON LA INFORMACIÓN QUE REPOSA EN LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ, EL CÓDIGO DE VERIFICACIÓN PUEDE SER VALIDADO POR SU DESTINATARIO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO  
\*\*\*\*\*  
ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE CON FIRMA DIGITAL Y CUENTA CON PLENA VALIDEZ JURÍDICA CONFORME A LA LEY 527 DE 1999.  
\*\*\*\*\*  
FIRMA MECÁNICA DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2150 DE 1995 Y LA AUTORIZACIÓN IMPARTIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, MEDIANTE EL OFICIO DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1996.



República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público  
Juzgado Civil del  
Circuito de Bogotá

10 MAR. 2020

Al despacho ley

M- al despacho

380

RECIBIDA  
CORRESPONDENCIA  
2020 MAR 10 P 4:02  
JUZGADO 11 CIVIL DEL  
CIRCUITO

61-7994

SEÑORES

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

DRA. MARIA EUGENIA SANTA GARCÍA

E. S. D.

ACCIONANTE: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL  
ESPACIO PÚBLICO  
ACCIONADO: NEGOCIACIÓN BUENA VISTA LTDA Y OTROS  
RADICADO: 2009-462  
ASUNTO: ALEGATOS DE CONCLUSIÓN PRIMERA INSTANCIA

JUAN MANUEL GONZÁLEZ GARAVITO, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.427.548 de Madrid (Cundinamarca), abogado en ejercicio y titular de la tarjeta profesional número 62.209 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado judicial de la sociedad **CANALES ANDRADE Y CIA S.A.S**, por medio del presente escrito me permito alegar de conclusión en los siguientes términos:

TABLA DE CONTENIDO

1. ANTECEDENTES.....	2
2. PROBLEMAS JURÍDICOS.....	3
3. FUNDAMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO QUE LLEVAN A DESESTIMAR LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA RESPECTO A LA RESPONSABILIDAD DE LA SOCIEDAD CANALES ANDRADE Y CIA S.A.S.....	3
3.1. CANALES ANDRADE Y CIA S.A.S. NUNCA OSTENTÓ LA CALIDAD URBANIZADOR RESPONSABLE DEL PROYECTO URBANÍSTICO DE LA URBANIZACIÓN LA ESTANCIA.....	4
3.2. EN EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL SUSCRITO ENTRE LAS SOCIEDADES NEGOCIACIONES BUENAVISTA S.A., CANALES ANDRADE Y CIA S. EN C – CANAAN DE COLOMBIA S.C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. EN NINGUNA PARTE SE LE OTORGÓ LA RESPONSABILIDAD A CANALES ANDRADE DE URBANIZAR EL PREDIO “LA ESTANCIA” NI ENTREGAR LAS ZONAS DE CESIÓN DE LA REFERIDA URBANIZACIÓN.....	8

381

## 1. ANTECEDENTES

La presente controversia surgió con ocasión de la presunta vulneración de los derechos colectivos contenidos en los literales a), d), e) y m) del artículo 4º de la Ley 472 de 1998. De acuerdo con los asertos del demandante, la vulneración alegada se ocasionó como consecuencia de la no entrega de las zonas de cesión del desarrollo urbanístico de la Urbanización La Estancia.

Aun cuando para la entidad demandante, desde el escrito de la demanda, las responsables de la entrega de las zonas de cesión son las sociedades Inversiones Alianza Fiduciaria y Negociaciones Buena Vista S.A., para el Despacho mediante la sentencia de primera instancia del dos (2) de julio de dos mil diecisiete (2017), declarada nula por la Sala de Decisión Civil del Tribunal Superior de Bogotá en providencia del ocho (8) de septiembre de dos mil diecisiete (2017), la sociedad responsable es Cannan de Colombia S. en C. hoy Canales Andrade S.A.S., al considerar que en virtud del Fideicomiso "La Estancia Camino Salazar" dicha sociedad tiene a su cargo y por su cuenta y riesgo, el desarrollo constructivo del proyecto inmobiliario "La Estancia Camino Salazar" sobre el predio del fideicomiso<sup>1</sup>.

Contrario a lo señalado por el Despacho en dicha oportunidad, y tal y como se resaltó en el escrito de la contestación de la demanda, en virtud de lo artículo 2.2.6.1.1.4. en el Decreto 1077 de 2015, los encargados de hacer la entrega de las zonas de cesión son los urbanizadores del proyecto, obligación que se deriva directamente de la ley y no de las obligaciones pactadas en el Fideicomiso "La Estancia Camino de Salazar".

En el caso en concreto, conforme a lo establecido en las Licencias Urbanísticas que soportan el desarrollo urbanístico de la Urbanización La Estancia, la sociedad que represento, Canales Andrade y CIA S. en C. (ahora Canales Andrade y CIA S.A.S.) nunca ha ostentado la calidad de urbanizador responsable de la urbanización La Estancia. Por el contrario, tal y como consta en las pruebas documentales aportadas por este extremo procesal, las sociedades Urbanizadoras Responsables de la Etapa

302

1 del referido proyecto urbanístico son las sociedades Alianza Fiduciaria S.A. y Negociación Buenavista Ltda.

## 2. PROBLEMAS JURÍDICOS

Lo que se pretende con la presente acción popular es la entrega y escrituración de las zonas de cesión obligatorias y gratuitas del Desarrollo Urbanístico Conjunto Residencial Estancia, Etapa 1 ubicado al interior del sector sur de Fontibón, subsector 1, de la Localidad de Fontibón. Para dicho efecto, el Juez debe determinar quién es la real responsable de la entrega de las referidas zonas de cesión, so pena de imponer cargas que no se está en el deber jurídico de soportar.

Con fundamento en lo anterior corresponde al Despacho establecer: i) la existencia de la obligación de la cesión de las zonas de cesión que se peticionan y ii) determinar en cabeza de quién recae la obligación urbanística.

## 3. FUNDAMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO QUE LLEVAN A DESESTIMAR LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA RESPECTO A LA RESPONSABILIDAD DE LA SOCIEDAD CANALES ANDRADE Y CIA S.A.S.

En este punto es importante señalar que independientemente de si las zonas de cesión han sido o no entregadas al Distrito Capital, situación que deberá ser establecida por el Despacho, un aspecto que debe establecerse es en quién radica la responsabilidad de la entrega de las zonas de cesión.

Teniendo en cuenta lo anterior, se debe aclarar al Despacho que los urbanizadores responsables son aquéllas personas naturales o jurídicas autorizadas por una licencia de urbanismo para *"ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y*

Nacional<sup>2</sup>.

Conforme a lo anterior, es a través de la Licencia de Urbanización que se crean los espacios públicos y privados, la construcción de vías y las obras que permitan la adecuación de estos terrenos para la futura construcción de edificación con destinos urbanos, y por tanto los titulares o solicitantes de las referidas Licencias son los responsables de materializar las autorizaciones y obligaciones que fueron impuestas en la misma.

De otra parte, debe resaltarse que en caso del Distrito Capital de Bogotá, el trámite de entrega de las zonas de cesión se encuentra regulado de forma expresa en el Decreto No. 545 de 2016<sup>3</sup>, según esta disposición los titulares y/o propietarios de las licencias de urbanización son los responsables de la ejecución y entrega al Departamento Administrativo del Espacio Público de las zonas de cesión<sup>4</sup>.

Como procederá a señalarse en los acápites subsiguientes, contrario a lo señalado por el apoderado de la sociedad Alianza Fiduciaria S.A. y por el mismo Despacho en la sentencia de primera instancia, la sociedad Canales Andrade y CIA S.A.S. (otrora Canales Andrade y CIA S. en C. o Cannan de Colombia S. en C.) no tiene y nunca tuvo a su cargo la obligación legal de hacer entrega de las zonas de cesión de la Urbanización La Estancia y mucho por virtud de las obligaciones pactadas en el Fideicomiso "La Estancia Camino de Salazar".

A continuación se señalan las razones por las que se evidencia que Canales Andrade y CIA S.A.S. no es responsable de la entrega de las zonas de cesión del proyecto urbanístico de la Urbanización La Estancia:

### **3.1. CANALES ANDRADE Y CIA S.A.S. NUNCA OSTENTÓ LA CALIDAD URBANIZADOR RESPONSABLE DEL PROYECTO URBANÍSTICO DE LA URBANIZACIÓN LA ESTANCIA**

Tal y como se señaló en el escrito de la demanda, la sociedad Canales Andrade y CIA S. en C. (ahora Canales Andrade y CIA S.A.S.) nunca ostentó ni ha ostentado la calidad de urbanizador responsable del proyecto Urbanístico La Urbanización La Estancia. Para explicar nuestro aserto, nos permitiremos traer a colación apartes de

<sup>2</sup> Artículo 2.2.6.1.1.4. del Decreto 1077 de 2015.

504

la Licencia de Urbanismo y sus modificaciones en donde se evidencia cuáles son los urbanizadores responsables del proyecto constructivo.

Mediante la Resolución No. CUP – 8 – 047 del 20 de diciembre de 1996, además de otorgar los permisos necesarios para urbanizar el predio La Estancia, el Curador Urbano Provisional señaló en el numeral 4.0 del artículo 4º las sociedades urbanizadoras responsables, así:

#### 4.0 DEL RESPONSABLE DE LA LICENCIA DE URBANIZACION

##### Urbanizadores Responsables

FIDUCOMERCIO S.A. - Nit.800.144.698-0

Representante legal - YOLANDA BUZZI ANGEL

C.C. 33.157.137

FIDUCIARIA ALIANZA S.A. - Nit.860.531.315-3

Representante legal - ALEJANDRO GARTNER ESCOBAR

C.C.19.441.365

NEGOCIACION BUENAVISTA LTDA. - Nit.800.000.577-8

Representante legal - GLORIA FRANCIA DIAZ

C.C. 41.411.193

INVERSIONES AGROPECUARIAS LA ESTANCIA LTDA.

Nit. 860.515.352-9

Representante legal - JORGE HERNAN LONDOÑO PINZON

C.C.190.970

Fuente: Resolución No. CUP – 8 – 047 del 20 de diciembre 1996. Pág. 4.

Estos urbanizadores responsables se mantuvieron en el acto de aprobación del plano del loteo de las Manzanas E y F de la Urbanización La Estancia, aprobada mediante Resolución No. CU2-0397 de 27 de noviembre de 1997. Así mismo sucedió en la Resolución No. CU-98-299 del 9 de diciembre de 1998, a través de la cual se otorgó prórroga del término de vigencia de la Licencia de Urbanismo.

De forma posterior, y como consecuencia de la división por etapas del proyecto, mediante la Resolución No. CU2-99-249 del 13 de diciembre de 1999, la Curadora Urbana No. 2 de Bogotá señaló en su artículo 2º quienes eran los urbanizadores responsables de cada una de las etapas de la Urbanización La Estancia, en los siguientes términos:

#### 4.0 DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANISMO Y SANEAMIENTO POR ETAPAS.

Para todos los efectos legales, se determinan los urbanizadores responsables de cada una de las etapas propuestas así:

**ETAPA 1** : ALIANZA FIDUCIARIA S.A. representada legalmente por el señor ALEJANDRO GARTNER ESCOBAR identificado con cédula de ciudadanía N° 19'441.365  
NEGOCIACION BUENAVISTA S.A., representada legalmente por la señora GLORIA FRANCIA DUQUE PINILLOS, identificada con cédula de ciudadanía 41'411.193

**ETAPAS 2 y 3** : FIDUCIARIA DEL COMERCIO S.A. FIDUCOMERCIO S.A., representada legalmente por la señora JUANITA CUBIDES DELGADO, identificada con cédula de ciudadanía N° 39'693.334

**ETAPA 4** : INVERSIONES AGROPECUARIAS LA ESTANCIA LTDA. EN LIQUIDACION, representada legalmente por el señor JORGE HERNAN LONDOÑO, identificado con cédula de ciudadanía 190.970.

Fuente: Resolución No. CU2-99-249 del 13 de diciembre de 1999. Pág. 4.

De forma posterior, mediante la Resolución No. CU2-2000-011 del 19 de enero de 2000, se otorgó una segunda prórroga a la licencia otorgada mediante la Resolución No. CUP-8-047 de fecha 20 de diciembre de 1996 para el desarrollo de la Etapa 3. Y para las etapas 1, 2, y 4 concedió una nueva licencia de urbanización a los respectivos urbanizadores responsables para su culminación, así:

**ARTICULO 2º** Conceder a las sociedades INVERSIONES AGROPECUARIAS LA ESTANCIA LTDA. EN LIQUIDACION, representada legalmente por el señor JORGE HERNAN LONDOÑO,

identificado con cédula de ciudadanía 190.970, NEGOCIACION BUENAVISTA S.A., representada legalmente por la señora GLORIA FRANCIA DUQUE PINILLOS, identificada con cédula de ciudadanía 41'411.193, y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. representada legalmente por el señor ALEJANDRO GARTNER ESCOBAR identificado con cédula de ciudadanía N° 19'441.365, una nueva licencia de urbanización para las ETAPAS 1, 2 y 4 de la urbanización LA ESTANCIA, con el fin de culminar las obras.

Fuente: Resolución No. CU2-2000-011 del 19 de enero de 2000, págs 2 y 3.

Cabe precisar que este acto administrativo en nada modificó los urbanizadores

Mediante Resolución No. RES 03-2-0114 de 20 de mayo de 2003, la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá aprobó una modificación parcial del proyecto general de la Urbanización La Estancia en lo que respecta a la Etapa I. En el artículo 6º del referido acto administrativo se establecieron como urbanizadores responsables, a las siguientes sociedades:

#### **ARTICULO 6º . URBANIZADORES RESPONSABLES**

Establecer como urbanizadoras responsables de La ETAPA 1 de la urbanización LA ESTANCIA, a las siguientes sociedades:

- a) ALIANZA FIDUCIARIA S.A., con Nit. N° 860.531.315-3, vocera y representante del FIDEICOMISO LA ESTANCIA CAMINO DE SALAZAR constituido sobre parte del predio, sociedad representada legalmente por el señor ALEJANDRO GARTNER ESCOBAR, identificado con cédula de ciudadanía N° 19'441.365 de Bogotá.
- b) NEGOCIACION BUENAVISTA S.A., con Nit. N° 800.000.517-8, representada legalmente por la señora GLORIA FRANCIA DUQUE, identificada con cédula de ciudadanía N° 41'411.193 de Bogotá.
- c) CANALES ANDRADE S. EN C., representada legalmente por el señor JUAN MANUEL CANALES ESPINOSA, identificado con cédula de ciudadanía 3'228.881 de Usaquén.

Fuente: Resolución RES No. 03-2-0114 del 20 de mayo de 2003. Págs. 5 y 6.

**Respecto a la última sociedad, a saber Canales Andrade S. en C., fue señalada por un error de la Curaduría, el cual es corregido en la Resolución No. RES 05-2-0247 del 3 de agosto de 2005. Así, a través de ese acto administrativo, la Curaduría Urbana No. 2 aclaró de forma expresa que CANALES ANDRADE Y CÍA. S. EN C., no ostentó ni ostenta la calidad de urbanizador responsable como erróneamente se estableció en la Resolución No. 3-2-0114 del 20 de mayo de 2003, resaltando que las urbanizadoras responsables de la Etapa 1 del proyecto son ALIANZA FIDUCIARIA S.A., quien siempre actuó como vocera y administradora del Fideicomiso la Estancia Camino de Salazar y NEGOCIACIÓN BUENAVISTA LTDA. Identificada con NIT. 800.000.577-8, así:**

**ARTICULO 2º** Establecer como únicas urbanizadoras responsables de la Licencia de Urbanismo expedida mediante Resolución No. RES 03-2-0114 del 20 de mayo de 2003, a la Sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., con Nit 860.531.315-3, vocera y representante del FIDEICOMISO LA ESTANCIA CAMINO DE SALAZAR y la Sociedad NEGOCIACION BUENAVISTA S.A., con Nit-800.000.517-8, de acuerdo a la comunicación radicada ante esta Curaduría por las citadas sociedades, en calidad

Fuente: Resolución RES No. 05-2-0247 del 3 de agosto de 2005. Pág. 3

**Por lo expuesto es claro que, la sociedad Canales Andrade y CIA S. en C. nunca ha ostentado ni ostenta la calidad de urbanizador responsable de la Urbanización La Estancia, por lo que no es responsable de la entrega de las zonas de cesión.**

3.2. EN EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL SUSCRITO ENTRE LAS SOCIEDADES NEGOCIACIONES BUENAVISTA S.A., CANALES ANDRADE Y CIA S. EN C – CANAAN DE COLOMBIA S.C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. EN NINGUNA PARTE SE LE OTORGÓ LA RESPONSABILIDAD A CANALES ANDRADE DE URBANIZAR EL PREDIO “LA ESTANCIA” NI ENTREGAR LAS ZONAS DE CESIÓN DE LA REFERIDA URBANIZACIÓN

De otra parte, contrario a lo señalado por el apoderado judicial de la sociedad Alianza Fiduciaria S.A., en relación con la presunta responsabilidad la sociedad Cannan de Colombia S. en C. hoy Canales Andrade S.A.S. frente a la entrega de las zonas de cesión, se debe señalar que en el contrato de Fiducia Mercantil suscrito entre las sociedades Negociaciones Buenavista S.A., Canales Andrade y Cía. S. en C – Canaan De Colombia S.C. y Alianza Fiduciaria S.A. en ninguna parte se le otorgó la responsabilidad a Canales Andrade de urbanizar el predio “La Estancia” ni entregar las zonas de cesión de la referida urbanización.

En las pruebas obrantes en el expediente se puede verificar que, si bien la sociedad Cannan de Colombia S. en C. (hoy Canales Andrade y CIA S.A.S.), era el encargado de adelantar y llevar a cabo, por su cuenta y riesgo, “el proyecto inmobiliario” sobre el predio del Fideicomiso, dicha responsabilidad se circunscribía a la **construcción y el proceso de venta de las unidades resultantes del mismo.** Según el referido Fideicomiso, se entendía por proyecto “la comercialización, construcción, los estudios y proyectos técnicos y venta de aproximadamente 717 unidades de vivienda, el cual será desarrollado por el Gerente en los predios del Fideicomiso”.

De acuerdo a lo anterior, mi mandante sólo contrajo mediante la constitución del Fideicomiso “La Estancia Camino de Salazar” las obligaciones contenidas en la cláusula “7.5 Obligaciones del Gerente”, en donde como lo podrá constatar el Despacho sólo se encuentran las relacionadas con la construcción y comercialización del proyecto de construcción Conjunto Residencial La Estancia del

establezcan las referentes a la urbanización del predio "La Estancia" y en consecuencia la ejecución y entrega de las zonas de cesión.

Como prueba de lo anterior, además de lo contenido en el Fideicomiso, en el expediente obran licencias de construcción en donde se evidencia la gestión que realizó Canales Andrade y CIA S. en C. (hoy Canales Andrade y CIA S.A.S.) para **la construcción del Conjunto Residencia La Estancia de Camino de Salazar**, obra constructiva que se ejecutó sobre los predios de la Urbanización La Estancia.

Como lo podrá evidenciar el Despacho, la sociedad Canales Andrade y CIA S.A.S. fue el constructor del Conjunto Residencial La Estancia del Camino de Salazar, y no el urbanizador del Predio La Estancia. Calidades que se distinguen en el Decreto 1077 de 2015.

De una parte, el artículo 2.2.6.1.1.4. del referido Decreto define la **Licencia de Urbanización** como *"la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos **para la futura construcción de edificaciones** con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial.*

*Las licencias de urbanización concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización. Con la licencia de urbanización se aprobará el plano urbanístico, el cual contendrá la representación gráfica de la urbanización, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su comprensión, tales como: afectaciones, **cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales**, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de los anteriores elementos y se haga su amojonamiento".* (Subrayado y negrilla fuera del texto).

Por su parte, el artículo 2.2.6.1.1.7. del mencionado Decreto define la Licencia de Construcción como *"la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo*

*y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación”.*

Conforme a esta norma la Licencia de Urbanización es la autorización para ejecutar en uno o varios predios en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, la construcción de vías y las obras que permitan la adecuación de estos terrenos para la futura construcción de edificación con destinos urbanos. Por el contrario, la licencia de construcción es la autorización para desarrollar un predio con edificaciones o construcciones acordes a la reglamentación vigente.

De lo expuesto es claro que Canales Andrade **tenía autorización para desarrollar constructivamente el predio objeto de la presente acción popular, no la autorización para ejecutar la creación de espacios públicos, como las cesiones públicas.**

De otra parte se debe señalar que en virtud de lo establecido en la Escritura Pública No. 03024 otorgada en la Notaria Cincuenta y Dos (52) del Círculo de Santafé de Bogotá, D.C. el 26 de octubre de 2000, la sociedad Negociación Buenavista S.A. (Capítulo I), transfirió el derecho de dominio del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1509462 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá<sup>5</sup> al Fideicomiso la Estancia Camino de Salazar, predio en el que se encuentra incluido el proyecto urbanístico Urbanización La Estancia de que trata la Resolución No. CU2-99-249 de 13 de diciembre de 1999, modificatoria de la Resolución No. CUP-8-047 de 20 de diciembre de 1996, ambas expedidas por la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá.

En atención a lo anterior, Canales Andrade y CIA S.A.S. no ostenta la titularidad del derecho de dominio del predio en el cual se desarrolló la Etapa 1 de la Urbanización La Estancia, y por lo tanto no estaría facultado para realizar los trámites de entrega física, material y jurídica de las zonas de cesión ante el DADEP.

#### 4. CONCLUSIONES Y SOLUCIÓN A LOS PROBLEMAS JURÍDICOS

En relación con la responsabilidad de ejecutar y entregar las zonas de cesión de la Urbanización La Estancia, **la sociedad Canales Andrade y CIA S.A.S. nunca ha ostentado ni ostenta la calidad de urbanizador responsable de la Urbanización La Estancia, por lo que no tiene la obligación de hacer entrega de las zonas de cesión que se pretenden reclamar en la presente acción popular.**

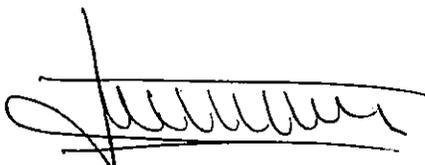
Como se señaló Canales Andrade y CIA S.A.S. tenía autorización para desarrollar constructivamente el predio objeto de la presente acción popular, en virtud de las Licencias Constructivas que para el efecto obtuvo ante la autoridad competente, y no la autorización para ejecutar la creación de espacios públicos, como las cesiones públicas por no ser el urbanizador del terreno.

Finalmente se resalta que en virtud del Fideicomiso suscrito entre las sociedades Negociaciones Buenavista S.A., Canales Andrade y Cía. S. en C – Canaan De Colombia S.C. y Alianza Fiduciaria S.A., Canales Andrade y CIA S.A.S. tenía a su cargo solamente *"la comercialización, construcción, los estudios y proyectos técnicos y venta de aproximadamente 717 unidades de vivienda"* del Conjunto Residencial La Estancia del Camino de Salazar Etapa I, y no la de urbanizador del Predio La Estancia.

#### 5. SOLICITUD

Teniendo en cuenta los argumentos expuestos, respetuosamente solicito se profiera sentencia desfavorable a las pretensiones de la parte actora frente a la responsabilidad de la sociedad **CANALES ANDRADE Y CIA S.A.S.**

Respetuosamente,



**JUAN MANUEL GONZÁLEZ GARAVITO**

C.C. 80.427.548 Madrid (Cundinamarca)

Mr. Al despacho

Al despacho hoy

10 MAR. 2020

República de Colombia  
Banco de la República  
Caja de Pensiones  
Caja de Seguro Social





- Mensaje nuevo
- Eliminar
- Archivo
- No deseado
- Limpiar
- Mover a
- Categorizar
- Posponer

Favoritos

- Elementos elimi...
- Elementos envi...
- Agregar favorito

Carpetas

- Bandeja de e... 4
- Borradores 4
- Elementos envi...
- Elementos elimi...
- Correo no dese...
- Archive
- Notas

- Conversation H...
- Elementos infec...
- Infected Items
- Suscripciones d...
- Carpeta nueva

Archivo local: Ju...

Grupos

ACCION POPULAR 2009-00462.

2

Juzgado 11 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.  
 Mié 15/07/2020 2:07 PM  
 Para: savellaneda@dadep.gov.co



Acuso recibido,

**Doris L. Mora L.**  
**Escribiente**  
**Juzgado Once (11) Civil del Circuito de Bogotá**

...

SP Shirley Avellaneda Pena <savellaneda@dadep.gov.co>  
 Mié 15/07/2020 1:00 PM  
 Para: Juzgado 11 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.  
 CC: jfgonzalez@dadep.gov.co



<p>INFORME LA ESTANCIA ETAP...          Se ha guardado en OneDrive</p>	<p>CamScanner 07-15-2020 11.2...          Se ha guardado en OneDrive</p>
--	--

2 archivos adjuntos (4 MB) Descargar todo

Respetada Doctora:  
**MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA**  
**JUEZ ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**  
 E. S. D.

Referencia: Radicado: 2009-00462

Proceso: ACCIÓN POPULAR

Accionante: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO.

Accionado: NEGOCIACIÓN BUENA VISTA LTDA Y OTROS.

Asunto: SE INFORMA RESPECTO A PERTENENCIA SOBRE ÁREAS PÚBLICAS DE LA URBANIZACIÓN LA ESTANCIA.

En atención a lo consignado en el Decreto 806 de 2020, así como a las instrucciones impartidas por el Consejo Superior de la Judicatura respecto a: "Que las partes, abogados, terceros e intervinientes en los procesos judiciales o administrativos deberán suministrar la dirección de correo electrónico para recibir comunicaciones y notificaciones"; me permito por medio del presente en mi condición de apoderado del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público-DADEP, a informar que el correo institucional para el recibo de notificaciones y comunicaciones oficiales corresponde a: [Notificacionesjudiciales@dadep.gov.co](mailto:Notificacionesjudiciales@dadep.gov.co)

Por otra parte, me permito informar que mi correo personal corresponde a [savellaneda@dadep.gov.co](mailto:savellaneda@dadep.gov.co) y mi número de teléfono personal al 3144424858.

De antemano agradezco su especial atención para con el presente, solicitando se acuse recibo del presente correo.



"La información aquí contenida es para uso exclusivo de la persona o entidad de destino. Está estrictamente prohibida su utilización, copia, descarga, distribución, modificación y/o reproducción total o parcial, sin el permiso expreso de la Alcaldía Mayor de Bogotá, pues su contenido puede ser de carácter confidencial y/o contener material privilegiado. Si usted recibió esta información por error, por favor contacte en forma inmediata a quien la envió y borre este material de su computador. La Alcaldía Mayor de Bogotá no es responsable por la información contenida en esta comunicación, el directo responsable es quien la firma o el autor de la misma."



DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA  
DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO

Al contestar cite este número:  
Radicado DADEP No. 20201100071141

**\*20201100071141\***

Bogotá D.C., \*15-07-2020\_  
110 OAJ

Bogotá D.C.,

Respetada señora.  
**MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA**  
JUEZ ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.  
Edificio Virrey Torre Central  
E. S. D.

**Radicado:** 2009-00462

**Proceso:** ACCIÓN POPULAR

**Accionante:** DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO.

**Accionado:** NEGOCIACIÓN BUENA VISTA LTDA Y OTROS.

**Asunto:** SE INFORMA RESPECTO A PERTENENCIA SOBRE ÁREAS PÚBLICAS DE LA URBANIZACIÓN LA ESTANCIA.

Respetada señora Juez:

**SHIRLEY AVELLANEDA PEÑA**, mayor de edad, vecina de la ciudad de Bogotá, identificada con la Cédula de Ciudadanía 52.527.866 de Bogotá y Portadora de la Tarjeta Profesional No. 125.938 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderada de Bogotá, D. C.- **DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO - DADEP**, según calidad reconocida en la presente acción; por medio del presente me permito informar a su señoría que este Departamento Administrativo tuvo conocimiento que en fecha veintisiete (27) de febrero de dos mil quince (2015), en el marco del proceso Ordinario de pertenencia 11001310304420120063400, el cual cursó en el Juzgado Cuarenta y Cuatro Civil del Circuito de Bogotá D.C, se declaró la pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a favor de los señores Javier Baquero Torres, mayor de edad e identificado con la C.C. No. 79.402.138 de Bogotá D.C. y Omar Germán Leguizamón Jiménez, mayor de edad e identificado con la C.C. No. 79.402.138 de Bogotá D.C., residenciados en la ciudad de Bogotá, respecto al predio ubicado en la Calle 15 B No. 114 B-03 de la ciudad capital, el cual corresponde a una de las zonas públicas objeto de las pretensiones de la acción popular.

Es menester señalar, que el predio adjudicado en la referida pertenencia corresponde a un bien de uso público producto de la Urbanización La Estancia Etapa I, espacio que conforme a Resolución No. 05-2-0247 de fecha 03 de agosto de 2005 de la Curaduría Urbana No. 2 de

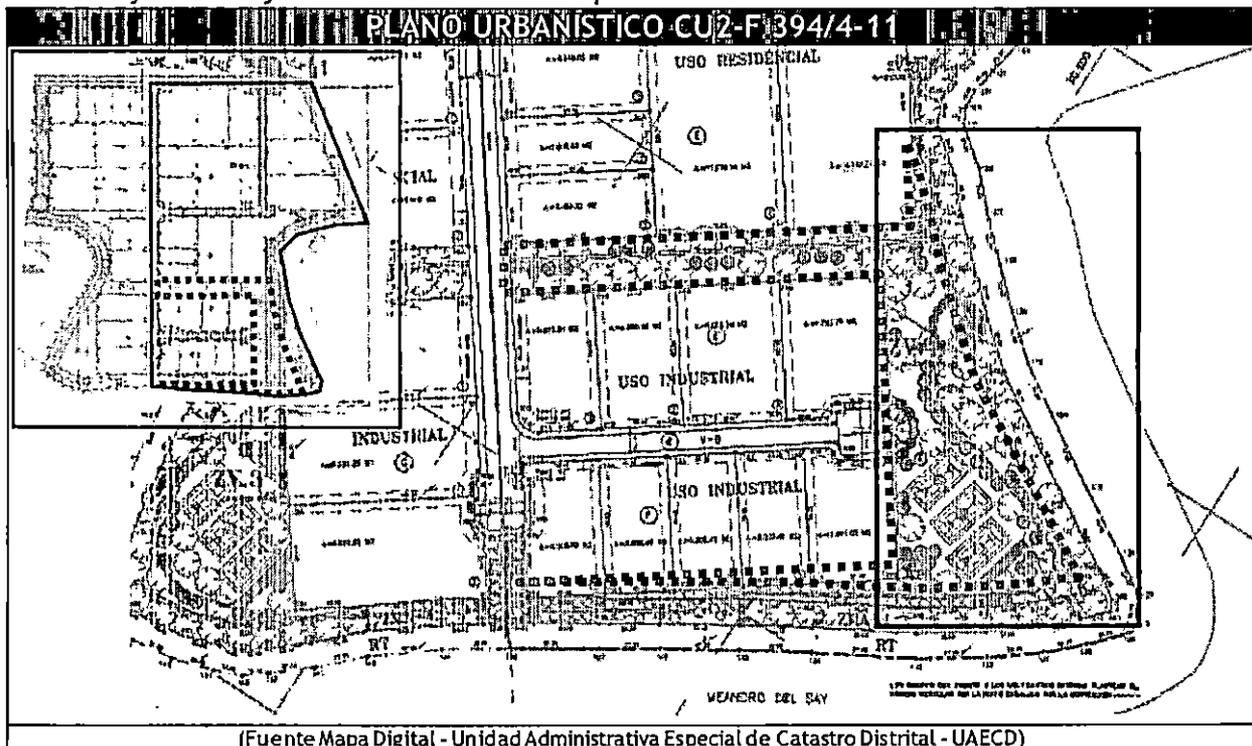
Bogotá y plano CU2-F 394/4-11, está destinado como zona de cesión y se identifica como zona verde No. 4.

El referido inmueble se relaciona en el libelo de la acción popular en el acápite de hechos en el tercero de ellos y más específicamente en la descripción del punto No. 6, en donde se refiere “6. ZONA VERDE 4

Las obras sobre la Zona Verde 4 no se han realizado. En este momento la zona se encuentra cercada y con invasión de dos edificaciones de un piso (Ver anexo fotográfico siguiente). La arborización y la dotación propuesta en los planos urbanísticos no existen en el terreno”.

Adicional a lo anterior, en el hecho cuarto de la referida acción se indicó que: “CUARTO: Que de acuerdo a lo precedente se advierte que en la ZONA VERDE 4 se encuentra cercada y con invasión de dos edificaciones de un piso desconociendo la arborización y dotación propuesta...”.

Conforme a la siguiente imagen se observa la delimitación de la zona verde No. 4, punteada en color rojo, así como también se observa la zona que fuera objeto de usucapión en el recuadro de color negro, área pública que corresponde a más de 15.000 Mts2 cuadrados que fueron objeto de adjudicación a los referidos particulares.





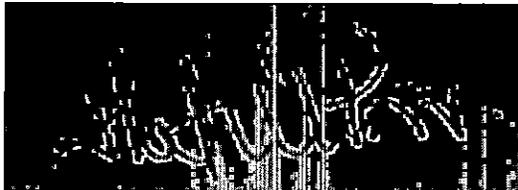
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA  
DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO

Por último, se habrá se señalar a la señora Juez que se aporta con este escrito copia de la sentencia de fecha veintisiete (27) de febrero de dos mil quince (2015), en el marco del proceso Ordinario de pertenencia 11001310304420120063400, el cual cursó en el Juzgado Cuarenta y Cuatro (44) Civil del Circuito de Bogotá D.C., a través del cual se adjudicara parcialmente la ya señalada zona verde No. 4 a unos particulares.

#### ANEXOS

1.- Copia del fallo emitido en el radicado 2012-00634.

Con toda atención,



**SHIRLEY AVELLANEDA PEÑA**

Cédula de Ciudadanía 52.527.866 de Bogotá

Tarjeta Profesional No. 125.938 del Consejo Superior de la Judicatura  
Abogada DADEP

Anexos ( ) Folio útiles.

#### DATOS DE PRODUCCION Y ARCHIVO

Proyectó: Jammer Saúl Hernández Ramírez-Abogado Contratista

Revisó: Julián Fernando González-Abogado Contratista

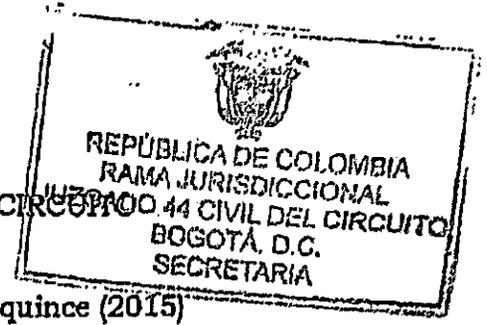
Fecha: Julio de 2020

Código de Archivo: Rupi: 953 Urb. La Estancia. Acción Popular 2009-00462.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL  
JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO



Bogotá D.C., veintisiete (27) de febrero de dos mil quince (2015)

Ref.: Ordinario No. 11001 31 03 044 2012 00634 00

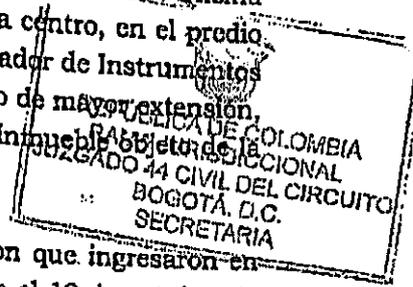
Javier Baquero Torres y Omar German Leguizamón Jiménez contra Inversiones Agropecuarias La Estancia Ltda. y demás personas indeterminadas

Procede el Despacho a proferir la sentencia dentro del proceso de la referencia.

**ANTECEDENTES**

1. Javier Baquero Torres y Omar German Leguizamón Jiménez, por intermedio de apoderado judicial debidamente constituido, instauraron demanda en contra de Inversiones Agropecuarias La Estancia Ltda. y demás personas indeterminadas, para que previo el trámite del proceso ordinario, se declare que adquirieron por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el inmueble que forma parte de otro de mayor extensión denominado "El Chanco Bajo", localizado en el barrio Fontibón de esta ciudad, con folio de matrícula inmobiliaria No.50C-280107, comprendido entre lo linderos generales de este fundo, siendo sus especiales los siguientes: POR EL NORTE. En aproximadamente cuarenta y un metros con setenta centímetros (41.70 mts) con predios de la zona verde de la Urbanización La Estancia. POR EL OCCIDENTE.- en extensión aproximada en ciento noventa y dos mil metros con ochenta centímetros (192.80 Mts) con bodegas del señor Juan Carlos Usche Galvis, calle principal y de ingenieros Héctor Ricaurte. POR EL ORIENTE. En extensión aproximada de doscientos siete metros con setenta y cuatro centímetros (207.74 Mts). Por el SUR. En extensión aproximada de ciento nueve metros con cuarenta y tres centímetros (109.43 Mts) con el borde del humedal Meandro El Say.

En consecuencia solicitaron, se ordene la inscripción del fallo en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - zona centro, en el predio de mayor extensión y, por ende, oficiar al señor Registrador de Instrumentos Públicos para que se sirva abrir un nuevo folio al predio de mayor extensión, a efectos de asignarle nueva matrícula inmobiliaria al inmueble objeto de la demanda de pertenencia.



2. Como soporte esencial de sus pretensiones refirieron que ingresaron en posesión del inmueble objeto de las pretensiones desde el 12 de octubre de 1989, por medio de contrato de promesa de compraventa que celebraron con Edilberto Martínez Maldonado, quien dijo poseerlo desde hace 21 años, data desde la cual vienen ejerciendo la posesión ininterrumpida, pública y pacífica, ejerciendo actos con ánimo de señores y dueños, dado que le han realizado construcciones - una caseta de vigilancia -, mejoras, lo han arrendado para pastoreo, pagan la vigilancia al mismo además de encerrarlo, sin reconocer dominio ajeno.

3. Admitida la demanda por auto calendado el 31 de enero de 2013 - f. 44 -, se ordenó correr traslado del libelo al extremo demandado, así como efectuar las publicaciones de que trata el artículo 407 Código de Procedimiento Civil, e inscribir la demanda en la Oficina de Registro de Instrumento Públicos correspondiente.

Toda vez que no se logró la notificación personal de la demandada, conforme el reporte de la empresa de correos "Tranexco" - f.63 -, se llevó a cabo su emplazamiento en los términos del artículo 318 *ibídem*.

Una vez se hizo el llamamiento a las personas indeterminadas - fs.70 y 73 -, y luego de advertir que la sociedad encartada no concurrió al Juzgado dentro del término de emplazamiento, se les nombró curador *ad litem*, quien luego de ser notificado personalmente el 25 de junio de 2013 - f.78 -, contestó la demanda ateniéndose a lo que resulte probado - fs.79 y 80 -.

Precluidas las etapas probatoria y de alegaciones, se procede a desatar esta instancia, previas las siguientes,

**CONSIDERACIONES**

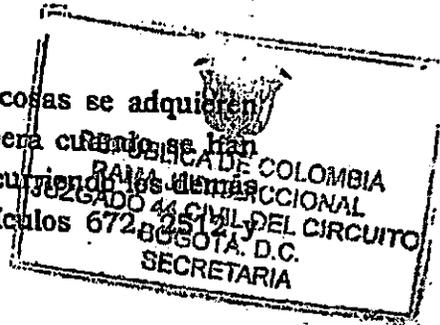
1. Los llamados presupuestos procesales no merecen reparo alguno y tampoco se observa irregularidad tipificadora de nulidad que amerite invalidar la actuación, por lo que resulta procedente dictar sentencia que dirima la instancia.

2. Del examen a la demanda y su auto admisorio advierte el Juzgado que la acción intentada no es otra que la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio ejercida por los demandantes sobre el inmueble a que se contraen las pretensiones del libelo introductorio a fin de que se les declare como

18

dueños del predio, alegando posesión por más de 23 años de manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpida.

3. Preceptúa el artículo 673 del Código Civil que las cosas se adquieren entre otros, por el modo de la prescripción, la cual opera cuando se han poseído los bienes durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales en la forma como lo exigen los artículos 672 y 673 siguientes del Código Civil.



Según el artículo 2512 *ibidem*, la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales, y según el artículo 2518 *ejusdem*, se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles que están en el comercio humano y se han poseído con las condiciones legales.

La ley distingue dos clases de prescripción, a saber, la ordinaria y la extraordinaria, exigiendo cada una de ellas presupuestos que se diferencian en cuanto al tiempo del ejercicio del hecho material y calidad de quien lo ejerce, pues tratándose de bienes inmuebles, la primera exige posesión regular no interrumpida durante diez años - hoy 5 años, Ley 791 de 2002 -, mientras que la segunda no exige título alguno y la posesión por 20 años - hoy 10 años, Ley 791 de 2002 - (Artículos 2518, 2527, 2532 del Código Civil, Artículo 1° de la ley 50 de 1936 y artículo 407 del Código de Procedimiento Civil).

Al respecto, ha sostenido la Honorable Corte Suprema de Justicia, que:

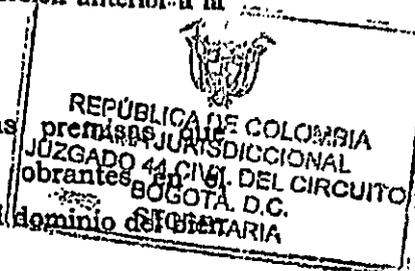
"La prescripción con que se adquiere el dominio de las cosas se divide en ordinaria y extraordinaria. El C.C. sienta reglas o principios generales aplicables a las dos clases de prescripción y especiales para cada una de ellas. Entre las primeras pueden citarse las siguientes: tanto la ordinaria como la extraordinaria constituyen un modo originario de adquirir, por medio de ambas se puede obtener el dominio de las cosas corporales raíces o muebles y los otros derechos que no están especialmente exceptuados; en ambas se requiere, además que se trate de cosas prescriptibles; que se hubiere ejercido la posesión de estas y que esa posesión no haya sido interrumpida durante cierto tiempo".<sup>1</sup>

Jurisprudencial y doctrinariamente se ha reiterado, que los requisitos de la prescripción extraordinaria son: i) Que el bien objeto de la prescripción, sea susceptible de adquirir por ese modo; ii) Que tal bien sea una cosa singular, que pueda identificarse y que sea idéntica a la reclamada en la demanda, y; iii) Que el referido bien haya sido poseído en forma material, pacífica y

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 18 de julio de 1944, citada en Código Civil y Legislación Complementaria, Legis.

pública, por más de 20 años por quien pretende adquirir el dominio<sup>2</sup>, conforme trata el artículo 2532 del Código Civil - en su versión anterior a la reforma introducida por el artículo 6 de la Ley 791 de 2002 -

Con fundamento en los principios contenidos en las precedentes, se examinará los elementos de convicción obrantes en el expediente, para determinar si hay o no lugar a declarar el dominio de quien cuya usucapión pretende la demandante.



### 3.1. QUE EL BIEN SEA SUSCEPTIBLE DE ADQUIRIR POR PRESCRIPCIÓN.

En relación con el primer requisito, puede decirse que no existe duda alguna de que el inmueble relacionado en el *petitum* de la demanda es susceptible de apropiación por el modo de la usucapión, ya que según la información contenida en la matrícula inmobiliaria No. 50C-280107 adosada al plenario - fs. 2 a 4 y 23 a 25 -, así como de lo observado en la inspección judicial practicada sobre el mismo - fs. 129 a 131 -, y el dictamen pericial, que milita del folio 109 a 127, se deduce que no se trata de un bien de uso público, toda vez que no se lo encuentra dentro de los enlistados en el artículo 674 del Código Civil.

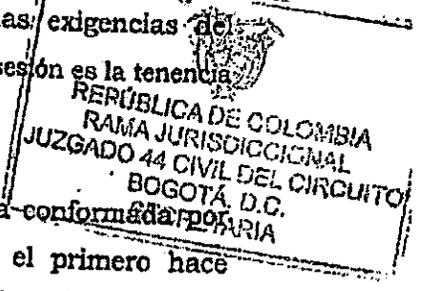
### 3.2. QUE EL BIEN SEA UNA COSA SINGULAR, QUE PUEDA IDENTIFICARSE Y QUE SEA IDENTICA A LA RECLAMADA EN LA DEMANDA.

Para esta instancia es claro que el inmueble recorrido en la diligencia de inspección judicial, llevada a cabo el 14 de febrero de 2014, es el mismo a que se contrae la demanda, y que hace parte del de mayor extensión, reseñado con la matrícula inmobiliaria 50C-280107, del cual se encargó igualmente la auxiliar de la justicia de inspeccionar por sus linderos y describir, aportando planos y fotografías del mismo - fs. 109 a 127 -, por lo que esta segunda exigencia ha tenido lugar.

### 3.3. QUE EL REFERIDO BIEN HAYA SIDO POSEÍDO EN FORMA MATERIAL, PACÍFICA Y PÚBLICA, POR MÁS DE 20 AÑOS POR QUIEN PRETENDE ADQUIRIR EL DOMINIO.

<sup>2</sup> Téngase en cuenta que el término de 10 años establecido por la Ley 791 de 2002, se aplica de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 153 de 1887.

En lo que respecta a este tercer requisito, éste impone la necesidad de probar el ejercicio de la posesión material con ánimo de señor y dueño por parte de los actores, para lo cual se deben cumplir las exigencias del artículo 762 del Código Civil, norma que indica que "La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño".



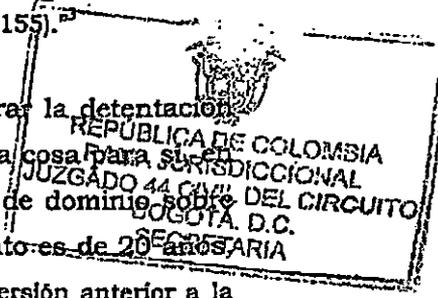
Según la Jurisprudencia y Doctrina, la posesión se halla conformada por dos elementos, a saber: a) El *Corpus* y b) el *animus*; el primero hace referencia al aspecto objetivo, el cual se exterioriza a la vista de los demás mediante la relación persona - cosa y la aprehensión material del objeto cuya adquisición se pretende por medio de la prescripción y, el *animus* hace mención al aspecto subjetivo, el cual existe en el fuero interno de la persona que detenta la cosa para así, sin reconocer dominio sobre ella respecto de terceros. Elementos que deben existir para demostrar la posesión.

Sobre este tópico, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, ha enseñado:

"La posesión, definida por el artículo 762 del C.C. como '(...) la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño...'; está integrada, según los alcances de esa norma y la interpretación que de ella ha hecho la jurisprudencia de esta Corporación, por un elemento externo consistente en la aprehensión física o material de la cosa (*corpus*), y por uno intrínseco o psicológico que se traduce en la intención o voluntad de tenerla como dueño (*animus domini*) o de conseguir esa calidad (*animus remi sibi habendi*) que por escapar a la percepción directa de los sentidos es preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de la existencia de hechos externos que le sirvan de indicio; elementos esos (*corpus* y *animus*) que el prescribiente ha de acreditar fehacientemente para que la posesión, como soporte determinante que es de la prescripción, tenga la virtud de producir, sumada a los otros requisitos legales ya anunciados, el derecho de propiedad del usucapiente, independientemente de la actitud adoptada por los demandados frente a la pretensión judicial que así lo pida declarar.

Sobre este particular ha puntualizado la jurisprudencia de esta Corporación, que Requisito esencial es, para que se integre la posesión, el *animus domini* o sea el ánimo de señor y dueño, pero como este es un estado mental, síquico, una función volitiva que escapa a la percepción por los sentidos, en tanto que él no se exteriorice por la ejecución de actos de señor y dueño, no de mera tolerancia o facultad, efectuados por el presunto poseedor, es indispensable que ellos se establezcan de

manera fehaciente, sin lugar a dudas, para que pueda decirse que la posesión reúne ese esencial requisito' (Cas. 20 abril de 1944, G.J. N° 2006, pág. 155).<sup>3</sup>



Por manera que, corresponde a los usucapiotes demostrar la detentación material del bien, junto con su voluntad dirigida a tener la cosa para sí, en otras palabras, la intención certera de ejercer el derecho de dominio sobre ésta, por el término previsto en la ley, que para este asunto es de 20 años conforme trata el artículo 2532 del Código Civil - en su versión anterior a la reforma introducida por el artículo 6 de la Ley 791 de 2002 - , pues así se señaló en la demanda, y se acomoda a lo reglado por el artículo 41 de la Ley 153 de 1887.

Descendiendo al *sub lite* se observa que con la demanda se allegó un acta de conciliación celebrada entre los actores, Omar Germán Leguizamón Jiménez y Javier Baquero Tórres, y Juan Carlos Chica Ávila, comprometiéndose este último a restablecer el cerramiento del lote de la calle 15 B No.114 B-03, a más tardar en 8 días, dejándolo en las mismas condiciones en que se encontraba - f.6 -; un contrato de arrendamiento para pastoreo celebrado entre las partes antes citadas el día primero (1º) de agosto de mil novecientos noventa y cinco (1995) - fs.7 y 8 - por el lapso de tiempo comprendido entre el 1º de agosto de 1995 hasta el 12 de diciembre de 2012, conforme se advierte de la lectura a la cláusula tercera; fotocopia auténtica de la escritura pública No. 5453 del 24 de septiembre de 2011 elevada en la Notaría 68 del Circulo de Bogotá, contentiva de la protocolización del "Contrato de Compraventa de Cesión de Posesión y Mejoras" celebrado entre los actores, como prometientes compradores, y el señor Edilberto Martínez Maldonado, como prometiente vendedor, suscrito el 12 de octubre de 1989 - fs.10 a 12 vuelto -, cuyo objeto fue el de comprometerse el prometiente vendedor "a transferir a título de COMPRAVENTA en favor de PROMETIENTE COMPRADOR y éste a su vez se obliga a adquirir el pleno derecho de dominio, propiedad y posesión que tiene y ejerce desde hace más de veintidós años, de forma quieta, pacífica e ininterrumpida del siguiente bien.."; un plano de la manzana catastral - f.15 - y uno del predio especial - f.16 -.

Por otra parte, JUAN CARLOS CHICA refirió en su testimonio que conocía a los actores desde "hace aproximadamente 25 años 26 años"<sup>4</sup>, por negocios comerciales, ya que ellos trabajan en metalúrgica y chatarras. Al indagársele

<sup>3</sup> Corte Suprema de Justicia. Sentencia de casación civil del 16 de marzo de 1998. M.P. Nicolás Becerra Simancas.  
<sup>4</sup> Audiencia de testimonios celebrada el 17 de octubre de 2013, minuto 00:06:45, folios 95 a 98.

sobre el inmueble objeto del proceso, manifestó que se llama "El Chanco Bajo", localizado en "La Estancia", el cual tomó en arrendamiento a los señores Omar y Javier desde el año 1995 para que pastara su ganado; agregó que empezó pagando \$40.000 pesos mensuales de arriendo y terminó con \$60.000 en el año 2011, por un inconveniente que ocurrió al dejar el predio por dos o tres días, mientras iba a ferias con su ganado, con un muchacho irresponsable que por no estar atento a la casita, permitió que los desvalijaran, razón por la que los actores procedieron a entablar una querrela ante la inspección en la que se acordó finalizar el contrato y entregarles el predio como lo había recibido, es decir, cercado con postes y alambres de púa, lo que se hizo acompañado con la Policía, reforzándolo los demandantes con unas lonas verdes.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL  
CIVIL DEL CIRCUITO  
SECRETARIA

Refirió así mismo, que es un predio de hectárea y media más o menos, el cual colinda con una bodega<sup>6</sup>, teniendo entendido que era de Leonel Londoño, un señor de edad que se radicó en Cali donde falleció, tomándolo los hijos que son constructores, quienes procedieron a lotear y vender por lotes, uno de los cuales es el que adquirieron los demandantes por compra a un señor Edilberto como en el año 1989<sup>7</sup>, a quienes considera como sus propietarios<sup>8</sup> y son los que se encuentran pagando a seis personas, dos por turno, para que lo vigilen las 24 horas<sup>9</sup> cuyos nombres son José, Lucho, Oscar, Jairo, y uno que tiene una moto, agregando que al terreno se accede por la carrera 116 B.

MARÍA DEL ROSARIO ÁVILA USECHE<sup>10</sup> relató, por su parte, que les colabora a los actores desde el año 2011 con el cuidado del predio, a quien le dan oportunidad de tener su ganado y otorgar la comida a los vigilantes, refiriendo que conoce a los señores Omar Germán Leguizamón Jiménez y Javier Baquero Torres desde hace más de 25 años<sup>11</sup>, porque les ha vendido chatarra en Bosa y Fontibón, y aunque no sabe cómo adquirieron este inmueble, le consta que lo ocupan desde hace más de 22 años como dueños,

<sup>5</sup> Audiencia de testimonios celebrada el 17 de octubre de 2013, minuto 00:08:42, folios 95 a 98.

<sup>6</sup> Audiencia de testimonios celebrada el 17 de octubre de 2013, minuto 00:12:57, folios 95 a 98.

<sup>7</sup> Audiencia de testimonios celebrada el 17 de octubre de 2013, minuto 00:17:58, folios 95 a 98.

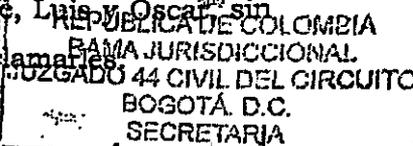
<sup>8</sup> Audiencia de testimonios celebrada el 17 de octubre de 2013, minuto 00:22:16, folios 95 a 98.

<sup>9</sup> Audiencia de testimonios celebrada el 17 de octubre de 2013, minuto 00:34:00, folios 95 a 98.

<sup>10</sup> Audiencia de testimonios celebrada el 17 de octubre de 2013, minuto 00:39:00, folios 95 a 98.

<sup>11</sup> Audiencia de testimonios celebrada el 17 de octubre de 2013, minuto 00:42:07, folios 95 a 98.

del cual están muy pendientes. De igual modo dijo que el fundo estuvo arrendado a Luis Carlos Chica hasta el 2011, cuando ella llegó a vivir allí junto con su hija y nietas en la enramada erigida en tejas, la que cuenta con dos alcobas, un baño y su cocina<sup>12</sup>. Agregó que Omar y Javier tienen vigilantes las 24 horas<sup>13</sup>, cuyos nombres son Hugo, José, Luis y Oscar, sin que haya sabido de alguien que se haya presentado a reclamarlos.



Durante la diligencia de inspección judicial se pudo comprobar que el inmueble pretendido en pertenencia hace parte de uno de mayor extensión, denominado "El Chanco Bajo". En dicha vista judicial se determinaron tanto los linderos del predio de mayor extensión como los especiales del inmueble que es objeto de este proceso, ubicado en la actualidad, según se colige del acta de audiencia de conciliación efectuada ante la Alcaldía Local de Fontibón, en la calle 15 B No. 114 B-03 - fs. 5 y 6 -, dejando constancia de estar cercado con postes de cemento y alambre de púas por los costados norte, oriente y sur, observándose una enramada con postes de madera, techo y zinc y parte en plástico, piso en tierra en parte y parte en concreto y retazos de madera, estando el resto del lote en pasto natural y en sus esquinas unos mojones sobre un cilindro de cemento.

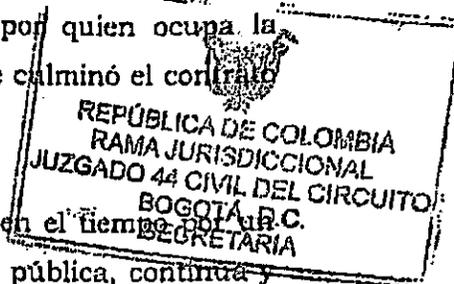
El terreno en cita, el cual fue debidamente determinado en el plano visto a folio 116, de acuerdo con el informe dado por la auxiliar de la justicia - fs. 109 a 127 -, presenta un área de 14.050 M<sup>2</sup>, otorgándole un valor unitario de \$1.100.000, para un total de \$15.455.000.000, describiendo la construcción en teja de zinc que en él se halla.

4. Del anterior caudal probatorio, esta oficina colige sin hesitación alguna, que Omar Germán Leguizamón Jiménez y Javier Baquero Tórres son quienes han venido ejerciendo la posesión sobre el fundo, mostrándose como dueños y señores del mismo, al construir en él la enramada que allí se encuentra; al arrendarlo, como ocurrió con el señor Juan Carlos Chica, quien admitió que a ellos les pagó el canon mensual mientras estuvo vigente el contrato de arrendamiento del predio, destinado a pastaje de ganado; al cercarlo y al estar pendientes de él para evitar el ingreso de personas extrañas, como ocurrió cuando radicaron una querrela contra el señor Chica por no estar atento al fundo y permitir que maleantes ingresara a tomar tejas y demás materiales que en él se encontraban; además, son los que

<sup>12</sup> Audiencia de testimonios celebrada el 17 de octubre de 2013, minuto 00:43:50, folios 95 a 98.

<sup>13</sup> Audiencia de testimonios celebrada el 17 de octubre de 2013, minuto 00:46:01, folios 95 a 98.

sufragan el servicio de vigilancia que ejercen sobre el mismo seis personas para lograr cobertura las 24 horas, del cual hacen mención tanto el que fuera arrendatario, señor Juan Carlos Chica, como por quien ocupa la enramada que en él se encuentra construida desde que culminó el contrato con el anterior, señora María del Rosario Avila Useche.



De otra parte, esa posesión se ha venido extendiendo en el tiempo sin problema alguno, lo que concuerda con el año en que se suscribió la promesa de compraventa que celebraron con Edilberto Martínez Maldonado el 12 de octubre de 1989.

Cumplidos así todos los requisitos para acceder a las pretensiones de la actora, a más de que se han seguido rigurosamente las exigencias del artículo 407 del Código de Procedimiento Civil, se deberá acceder a las pretensiones del libelo.

En razón y mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y cuatro Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### RESUELVE:

**PRIMERO: DECLARAR** que OMAR GERMÁN LEGUIZAMÓN JIMÉNEZ y JAVIER BAQUERO TORRES, mayores y vecinos de este Distrito Capital, han adquirido por PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO, el lote de terreno que forma parte del predio "El Chanco Bajo", al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-280107 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, cuyos linderos, tanto generales como especiales, se relacionaron en la demanda, en la inspección judicial, en el cuerpo de este proveído y en el dictamen elaborado por la auxiliar de la justicia designada en este asunto, en especial, el plano visto a folio 116, el que forma parte integral de esta decisión.

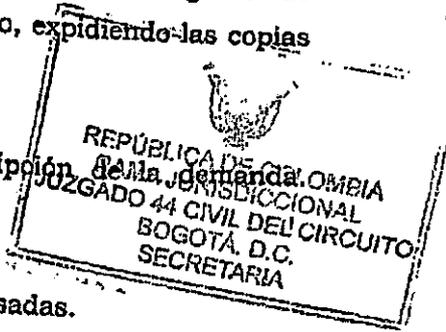
**SEGUNDO: ORDENAR** al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Centro, la apertura de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria en relación con el lote que por medio de esta sentencia se obtiene en pertenencia, debiendo tener en cuenta el plano que milita a folio 116, para los efectos pertinentes. Oficiese de conformidad.

**TERCERO: INSCRIBIR** esta sentencia en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Centro, expidiendo las copias respectivas una vez ésta se encuentre ejecutoriada.

**CUARTO: DECRETAR** la cancelación de la inscripción de la demanda. Oficiese de conformidad.

**QUINTO:** Sin condena en costas por no aparecer causadas.

**COPIESE Y NOTIFIQUESE**



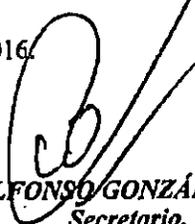
  
**MYRIAM LIZARAZU BITAR**  
Juez  
(044-2012-00634-00)

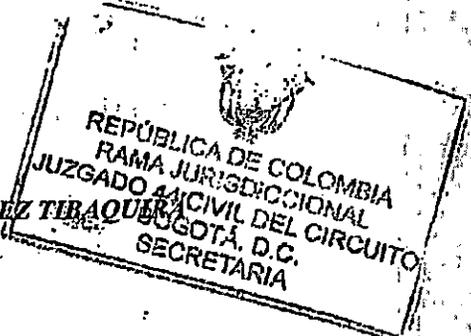
**EL SUSCRITO SECRETARIO DEL JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL  
CIRCUITO DE BOGOTÁ D C.**

**HACE CONSTAR:**

Que las anteriores reproducciones fotostáticas, consistentes en diez (10) folios útiles son auténticas y coinciden en todas sus partes con los originales que tuve a la vista, y reposan dentro del proceso *Declarativo Ordinario Declaración de Pertenencia N° 11001310304420120063400 de Javier Baquero Torres y Omar German Leguizamón Jiménez contra Inversiones Agropecuarias la Estancia Ltda (en liquidación) y demás Personas Indeterminadas.*

Bogotá D C, 12 de septiembre de 2016.

  
**CARLOS ALFONSO GONZÁLEZ TIBAQUERA**  
Secretario.

  
REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JURISDICCIONAL  
JUZGADO 40 CIVIL DEL CIRCUITO  
BOGOTÁ, D.C.  
SECRETARIA

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D. C., diecinueve (19) octubre de dos mil veinte (2020).

*Exp. Rad. No* 110013103011**20090046200**  
*Clase:* Acción popular  
*Demandante:* Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público  
*Demandados:* Negociación Buena Vista S.A., Alianza Fiduciaria S.A., en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo Fideicomiso La Estancia Camino de Salazar.  
*Vinculadas:* Canales Andrade y Cía. S.A.S., Instituto Distrital de Recreación y Deporte -IDRD-, e Instituto de Desarrollo Urbano -IDU-  
*Providencia:* Sentencia de primera instancia.

**I. OBJETO DE DECISIÓN**

Se profiere **SENTENCIA** de primera instancia dentro de la acción popular instaurada por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público –DADEP- contra Negociación Buena Vista S.A. y Alianza Fiduciaria S.A., donde fungen como vinculados el patrimonio autónomo Fideicomiso La Estancia Camino de Salazar [representada por Alianza Fiduciaria S.A.], la sociedad Canales Andrade y Cía. S.A.S., el Instituto de Desarrollo Urbano IDU y el Instituto Distrital de Recreación y Deporte.

**II. ANTECEDENTES**

1. El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, invocando la protección de los derechos colectivos señalados en el artículo 4º, literales a), d), e) y m) de la Ley 472 de 1998, acudió ante la jurisdicción civil para instaurar acción popular contra la sociedad Negociación Buena Vista S.A. y Alianza Fiduciaria S.A., pretendiendo:

*“PRIMERA: Que se ordené el amparo de los derechos e intereses colectivos de que tratan los literales a), d), e), y m) del artículo 4º de la Ley 472 de 1998 relacionados con la ‘defensa del patrimonio público el goce del espacio*

**público y la utilización y defensa de los bienes de uso público a la realización de las construcciones, edificaciones y desarrollos urbanos respetando las disposiciones jurídicas, de manera ordenada, y dando prevalencia al beneficio de la calidad de vida de los habitantes”** en razón a su ostensible vulneración por las omisiones en que incurrió la demandada INVERSIONES ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y NEGOCIACIÓN BUENAVISTA S.A. y en perjuicio de la comunidad destinataria del mismo.

**SEGUNDA:** En consecuencia que se le ordene a las demandadas a restituir las zonas de acuerdo con los planos urbanísticos **CU2-F 394/4-11; CU2-F394/4-12; CU2-F 394/4-13; CU2-F 394/4-14**, y diseños oficiales de manera integral, adelantando en forma inmediata la demolición y retiro de todas las construcciones y mobiliario ajeno al espacio público, dentro del plazo perentorio en cumplimiento del fallo que su Despacho emita que para el efecto adelante la escrituración al DADEP de las áreas de cesión obligatorias y gratuitas del desarrollo Urbanístico Residencial denominado La Estancia primera etapa de la Localidad de Fontibón, previa solicitud del recibo [...]” la cual deberá ajustarse a lo establecido en el artículo 7º de la Resolución N° CUP-8-047 de diciembre 20 de 1996.

**“TERCERO:** Que se fije y ordene a las demandadas el pago de perjuicios causados por el daño a los derechos e intereses colectivos, teniendo en cuenta los criterios de equidad y proporcionalidad.

**CUARTO:** Que se ordene a las demandadas el pago del incentivo de conformidad al artículo 39 de la Ley 472 de 1998.

**QUINTA:** Que se condene a la demandada responsable de la vulneración del derecho colectivo materia de esta acción, el pago de las costas del proceso”.

3. Sirvieron como edificación fáctica de las pretensiones, los hechos que a continuación se compendian:

3.1. La entidad accionante pudo establecer que no se ha adelantado la entrega y escrituración a favor del DADEP de las áreas de cesión obligatorias y gratuitas del Desarrollo Urbanístico Residencial denominado “*Conjunto Residencial Estancia Etapa I*” de la Localidad de Fontibón, a cargo del titular, constructor y/o urbanizador responsable Alianza Fiduciaria S.A. y Negociación Buena Vista S.A., a pesar de que se efectuaron varios requerimientos.

3.2. En el mes de febrero del 2009, se adelantó visita técnica por parte del coordinador del grupo de recepción de predios del DADEP, con el fin de verificar las condiciones actuales de las obras urbanísticas en cada una de las zonas de cesión, identificadas en los planos urbanísticos CU 2-F 394/4-11; CU2F 394/4-12; CU2F 394/4-13 y CU2F 394/4-14, con lo que se acredita

el incumplimiento en las obligaciones a cargo del urbanizador señaladas en la Resolución CUP-8-047 del 20 de diciembre de 1996, esto es:

**3.2.1. Vía vehicular V-4A [Calle 14 B de acuerdo con la nomenclatura plan Catastro]** en los segmentos de perfil correspondientes a la Etapa I de la construcción, entre la carrera 114B y 116 y carrera 119 y 123, se encuentran sin construir, no tienen ningún tipo de rodadura ni acabado, asimismo, el segundo tramo no tiene el andén.

**3.2.2. Vía Vehicular V-5 [Calle 15 según nomenclatura plan Catastro]** no existe señalización vial, las obras sobre el costado occidental no se han realizado.

**3.2.3. Vía Vehicular V-5 [Calle 116 según nomenclatura plan Catastro]** las obras sobre la vía vehicular no se han realizado, no tiene ningún tipo de rodadura ni acabado, el andén sobre el costado occidental de la vía se encuentra intervenido parcialmente, no hay alumbrado público ni señalización alguna.

**3.2.4. Vía vehicular V-5 [Carrera 119 snpc]** No existe señalización vial y las obras sobre el andén del costado occidental no se han realizado.

**3.2.5. Camino Salazar V-4 [Carrera 123 snpc]** El tramo correspondiente entre la Calle 15 y el lindero sur de la etapa [Calle 14B] no se ha construido, no tiene ningún tipo de rodadura ni acabado. No se ha realizado intervención alguna sobre el andén correspondiente a la urbanización.

**3.2.6. Zona verde 4** Las obras no se han realizado, la zona se encuentra cercada y con invasión de dos edificaciones de un piso, la arborización y dotación propuesta en los planos, no existe en terreno.

**3.2.7. Zona verde 5** No hay ningún tipo de intervención, la arborización y dotación propuesta en el plano urbanístico no existe en el terreno.

**3.2.8. Zona verde 6** Se encontró camino de adoquín en estado regular, sin

bordillo ni canaleta, no existe arborización, conforme a la propuesta en el plano urbanístico de la etapa.

**3.2.9. Zona verde 7** Existe una pequeña dotación de juegos en mal estado, no hay concordancia entre las obras planteadas en el plano urbanístico y lo encontrado, no existe arborización, mobiliario o iluminación pública. Se encontró una edificación de dos pisos que se encuentra ubicada en la zona verde 4 y en la franja de la zona de manejo ambiental 4.

### III. TRÁMITE DE LA ACCIÓN

1. Atribuido el conocimiento del asunto a este Juzgado, mediante auto del 16 de septiembre de 2009 se admitió la acción, cuyo proveído fue puesto en conocimiento, además, del Ministerio Público y de la Alcaldía Local de Fontibón.

2. La accionada Negociación Buena Vista S.A., se notificó a través de curador *ad litem* el 6 de mayo de 2011, quien dentro del término legal concedido contestó la demanda, sin proponer excepciones de mérito diferentes a la que tituló como *“innominada”*.

A su turno, Alianza Fiduciaria S.A., una vez notificada del auto admisorio de la demanda, por conducto de apoderado judicial contestó la demanda y se opuso a la prosperidad de la acción, para lo cual propuso las excepciones que denominó: *“falta de legitimación en la causa por pasiva”, “caducidad”, “prohibición legal para que un fiduciario responda con recursos propios por las obligaciones a cargo de los fideicomisos que administra y/o de los fideicomitentes respectivos” y “desconocimiento de la calidad de fiduciario de la sociedad alianza fiduciaria S.A.”*

Las anteriores excepciones se sustentaron, en síntesis, en que, (i) la sociedad fiduciaria no se dedica a labores de urbanización, construcción y enajenación de bienes inmuebles; (ii) le está prohibido, expresamente, responder con recursos propios sobre temas generados por los fideicomisos que administra en ejercicio de su actividad financiera y; (iii) su intervención en el proyecto fue en

desarrollo de un contrato de fiducia mercantil, en la que se le transfirió un bien inmueble sobre el que posteriormente se desarrolló el proyecto denominado “*Conjunto Residencial Estancia*”, por lo que, eventualmente, el llamado a responder sería el patrimonio autónomo que surgió del contrato de fiducia, razón por la cual el único modo correcto para demandar a Alianza Fiduciaria S.A., sería en calidad de Vocera y Administradora del Fideicomiso La Estancia Camino de Salazar.

Con base en lo anotado, señaló que la Fiduciaria no es ni jurídica ni contractualmente la llamada a responder por los supuestos incumplimientos, como sí lo es el constructor o urbanizador.

**3.** Tomando en consideración lo manifestado por Alianza Fiduciaria S.A. al contestar la demanda, el 1º de febrero de 2012 se dispuso integrar por pasiva litisconsorcio necesario con la sociedad Canaan Colombia S.A.S., como gerente del proyecto urbanístico, la cual, previó emplazamiento, se notificó a través de curador *ad litem*, el 26 de mayo de 2016, quien dentro del término legal contestó la demanda sin formular medios defensivos.

**4.** El 18 de julio de 2016, se convocó a la audiencia de pacto de cumplimiento de que trata el artículo 27 de la Ley 472 de 1998, en cuyo desarrollo se dispuso la vinculación del Instituto de Desarrollo Urbano –IDU- y el Instituto Distrital de Recreación y Deporte IDRDR, a solicitud del DADEP, por existir obligaciones urbanísticas cuya competencia radica en dichas entidades conforme a la Resolución N° 03-2-0114 de 2003.

**5.** El 7 de septiembre subsiguiente, el IDRDR se notificó por conducto de apoderado judicial, pero permaneció silente dentro del término legal concedido.

**6.** El 3 de noviembre del mismo año, se tuvo por notificado por conducta concluyente al IDU, el cual, a través de apoderado judicial contestó la demanda y se opuso a las pretensiones de la demanda; asimismo, indicó que, (i) el IDU actúa como coadyuvante del DADEP frente a los particulares, quienes son los que tienen la obligación de realizar los

trámites ante las autoridades distritales; (ii) no se ha surtido el procedimiento ante la mencionada entidad para la entrega de las obras, por lo que no se expidió la constancia de recibido de las vías; (iii) inexistencia de vulneración de derechos colectivos por parte del IDU y; (iv) la entidad está cumpliendo a cabalidad con las funciones que le han sido asignadas, por lo que no ha vulnerado, por acción u omisión, ninguno de los derechos colectivos invocados en la demanda.

**7.** El 25 de enero del 2017 se llevó a cabo la audiencia de pacto de cumplimiento, la cual se declaró fallida.

**8.** Mediante providencia del 7 de febrero de 2017, se decretaron las pruebas legal y oportunamente solicitadas por las partes, esto es, las documentales allegadas por los intervinientes, la recepción de los testimonios del Subdirector de Registro Inmobiliario Carlos Andrés Tarquino Buitrago; así como el informe técnico de la Dirección Técnica de Administración de Infraestructura del Instituto de Desarrollo Urbano IDU

**9.** Luego de corrido el respectivo traslado para alegatos de conclusión, el cual fue aprovechado por el apoderado judicial del Instituto de Desarrollo Urbano –IDU- y Alianza Fiduciaria S.A. se profirió sentencia el 2 de junio de 2017, en cuya virtud se declaró que la vinculada Cannan de Colombia S.A.S., vulneró los derechos colectivos invocados por la falta de ejecución y entrega de las áreas de cesión gratuitas y obligatorias correspondientes al proyecto urbanístico La Estancia Etapa I, y se efectuaron los ordenamientos de rigor.

**10.** Contra el fallo en mención se interpuso recurso de apelación por parte del DADEP, el cual se concedió ante la Sala Civil del Tribunal Superior de este Distrito Judicial, donde, el 8 de septiembre del mismo año, se decretó la nulidad de la sentencia y se ordenó velar por la correcta vinculación del patrimonio autónomo Fideicomiso La Estancia Camino de Salazar, al cual debía concederse el término legal respectivo para que ejerciera su derecho de defensa y contradicción.

**11.** En auto del 9 de octubre de esa anualidad, en cumplimiento de los

mandatos emitidos por el Superior, se ordenó la citación del patrimonio autónomo, el cual tiene como vocera a la compañía Alianza Fiduciaria S.A.

**12.** El 17 de abril de 2018 se notificó al patrimonio a través de su vocera, la cual, dentro del término legal contestó el libelo incoativo, se opuso a las pretensiones y planteó las excepciones de mérito que tituló: (i) *“invulneración de derecho o interés colectivo, por parte del patrimonio autónomo Fideicomiso La Estancia Camino de Salazar”*; (ii) *“asunción contractual y voluntaria de la sociedad Canales Andrade y Cía S. en C., de obligaciones, responsabilidades y cargas derivadas a su cuenta y riesgo, del desarrollo, construcción y ejecución del proyecto urbanístico conforme lo establecido y estipulado en el contrato de fiducia irrevocable constituido en la escritura pública Nro. 3024 del 26 de octubre del 2000, otorgada en la notaría 52 de Bogotá, autonomía de la voluntad contractual y pacta sunt servanda”*, (iii) *“hecho de un tercero, de Canales Andrade y Cía. S. en C., quien se obligó y asumió responsabilidad para efectos de lo pretendido en virtud del contrato de fiducia irrevocable por el desarrollo, construcción y riesgos del proyecto urbanístico de su cuenta y exclusiva responsabilidad”*; y (iv) *“improcedencia de (i) pago de perjuicios indebidamente pretendidos por la accionante en la pretensión tercera y (ii) improcedencia del incentivo económico petitionado por el actor popular en la pretensión cuarta”*.

**13.** Posteriormente, en providencia del 8 de noviembre de 2018, se declaró la nulidad de lo actuado a partir del auto de 16 de diciembre de 2015, únicamente respecto de la sociedad Canales Andrade y Cía. S.A.S. En virtud de dicha decisión, se tuvo por notificada por conducta concluyente y se otorgó el término de ley para que presentara sus defensas.

**14.** En escrito radicado el 23 de enero de 2019, Canales Andrade y Cía. S.A.S., contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones y, tras efectuar lo que denominó *“aclaraciones previas sobre el desarrollo urbanístico de la urbanización La Estancia Camino de Salazar”*, propuso los medios exceptivos que denominó: *“Canales Andrade y Cía. S.A.S, nunca ostentó la calidad de urbanizadora responsable del proyecto urbanístico La Estancia”* y *“en el contrato de fiducia mercantil suscrito entre las sociedades Negociación*

*Buena Vista S.A., Canales Andrade y Cía. S. en C. y Alianza Fiduciaria S.A., en ninguna parte se le otorgó responsabilidad a Canales Andrade de urbanizar el predio La Estancia ni entregar la zonas de cesión de la referida urbanización”.*

**15.** Integrado en debida forma el contradictorio, el 16 de octubre de 2019 se llevó a cabo la audiencia de pacto de cumplimiento de que trata el artículo 27 de la Ley 472 de 1998, la cual se declaró fallida por la incomparecencia de todas las partes.

**16.** El 15 de noviembre de 2019 se decretaron las pruebas solicitadas, y de oficio se decretó la actualización del informe técnico elaborado por el Instituto de Desarrollo Urbano, en el cual se indicó, en general, que no se verificó la ejecución de obras tendientes al cumplimiento del 100% de las áreas de cesión gratuita al Distrito Capital, sólo se evidenció la ejecución de una estructura en concreto sobre el espacio público peatonal y rampa vehicular, la cual no cumple con la cartilla de andenes.

Mediante proveído del 12 de febrero de la presente anualidad, se puso en conocimiento de las partes el referido informe sin que mediara ningún pronunciamiento sobre el particular.

**17.** Precluida la etapa probatoria, el 28 de febrero pasado se otorgó el término de cinco (5) días a los extremos de la litis para efectos de que rindieran sus alegatos de conclusión, conforme a lo estipulado en el artículo 33 de la Ley 472 de 1998.

Durante el aludido plazo, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, Alianza Fiduciaria en su calidad de vocera del patrimonio autónomo Fideicomiso La Estancia Camino de Salazar y Canales Andrade y Cía. S.A.S., presentaron sus alegatos de conclusión.

**17.1.** El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, en su calidad de accionante, adujo, en compendio que (i) no existe información relacionada con la entrega y escrituración a favor del DADEP de

las áreas de cesión obligatorias y gratuitas del desarrollo urbanístico residencial denominado Conjunto Residencial Estancia Etapa I; (ii) se requirió al urbanizador responsable para que procediera a entregar la zonas de cesión obligatoria; (iii) los accionados no han dado cumplimiento a sus obligaciones como urbanizadores; y (iv) el proceder de la accionante se justifica dentro de un proceso que busca la legalización de unas zonas de cesión obligatoria, porciones de terreno que la ley ha establecido prioritarios para el desarrollo de los derecho colectivos de los habitantes de la ciudad.

**17.2.** Alianza Fiduciaria S.A., por su parte, alegó en su defensa de manera directa, que no tiene obligación alguna como urbanizador responsable, dado que la única relación que existe entre las demás accionadas y ésta, es el contrato de fiducia mercantil constitutivo del Fideicomiso Estancia Camino de Salazar, cuya vocera es Alianza Fiduciaria y, por lo tanto, es menester diferenciar las actuaciones y la responsabilidad de la sociedad fiduciaria con las actuaciones y responsabilidades de sus distintos patrimonio autónomos.

**17.3.** El Fideicomiso Estancia Caminos de Salazar, quien actúa a través de la precitada persona jurídica, señaló que de conformidad con lo estipulado en la escritura pública No. 3024 del 26 de octubre de 2000, otorgada en la Notaría 52 de esta ciudad, es la sociedad Canaan de Colombia S. en C., la encargada de adelantar y llevar a cabo por su cuenta y riesgo el proyecto inmobiliario sobre el predio propiedad de patrimonio autónomo, así como la construcción y el proceso de venta de las unidades resultantes del mismo, en cuyo caso, Alianza Fiduciaria actuó bajo su calidad de entidad dedicada a la prestación de servicios financieros, sin que en ningún momento y bajo ninguna circunstancia se dedique a la construcción o urbanización de terrenos.

**17.4.** Canales Andrade y Cía. S.A.S., tras definir el concepto de urbanizadores, sus obligaciones, y la diferencia entre urbanizador y constructor responsables, hizo un recuento sobre los actos administrativos proferidos en virtud de la licencia de urbanismos para el predio La Estancia Camino de Salazar, y resaltó que en la Resolución N° RES 05-2-0247 del 3 de agosto de 2005, se corrigió el error contenido en la Resolución N° RES

03-2-0114 de 2003, al establecerse como únicos responsables de los compromisos y obligaciones generadas por la urbanización de la Etapa 1 de la urbanización La Estancia, al Fideicomiso La Estancia Camino de Salazar [cuya vocera es Alianza Fiduciaria] y la sociedad Negociación Buena Vista S.A., y precisó que en la escritura pública a través de la que se constituyó el fideicomiso, se estableció como única responsabilidad de Canales Andrade la construcción y el proceso de venta de las unidades resultantes del proyecto inmobiliario.

#### **IV. CONSIDERACIONES**

##### **1. Los presupuestos procesales.**

Revisada la actuación, no se observa impedimento alguno para proferir sentencia de mérito, pues, la demanda reúne los requisitos legales, el trámite se ha cumplido con sujeción al rito establecido en la Ley 472 de 1998, ante juez competente, y están dadas la capacidad para ser parte y para comparecer al proceso por los extremos del litigio. Además, de oficio se integró el contradictorio por pasiva y no se avizora ninguna irregularidad o nulidad que haga necesario retrotraer lo actuado.

##### **2. La acción popular.**

**2.1.** La acción popular, consagrada de tiempo atrás en el artículo 1005 del Código Civil, así como en el artículo 88 de la Constitución Política y reglamentada por la Ley 472 de 1998, tiene por objeto la protección de los derechos e intereses colectivos, cuando éstos resulten amenazados o vulnerados por la acción u omisión de cualquier autoridad pública o de los particulares.

La citada ley, en desarrollo del artículo 88 de la Constitución Política, establece en sus artículos 2º, 4º y 9º que las acciones populares son los medios procesales para la protección de los derechos e intereses colectivos, y que se ejercen 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.

En el artículo 4º, se enlistan los derechos e intereses colectivos, ampliándolos a aquellos que sean definidos en la propia Constitución, las leyes ordinarias y los tratados de derecho internacional celebrados por Colombia. Dentro del catálogo de derechos e intereses colectivos, se encuentran los literales a), d), e) y m), esto es, el goce de un ambiente sano, del espacio público y la utilización y defensa de los bienes de uso público, del patrimonio público y la realización de las construcciones, edificaciones y desarrollos urbanos respetando las disposiciones jurídicas, de manera ordenada, y dando prevalencia al beneficio de la calidad de vida de los habitantes.

Una de las características esenciales de las acciones populares es su naturaleza preventiva o restauradora, que significa que no puede ser requisito para su ejercicio, el que exista un daño o perjuicio de los derechos reclamados, para que proceda, pues, para este fin basta que apenas exista la amenaza o riesgo de que se produzca para encontrar de ese modo virtualidad, precisamente en razón a los fines públicos que las inspiran. Además, el artículo 9º advierte que *“las acciones populares proceden contra toda acción u omisión de las autoridades públicas o de los particulares que hayan violado o amenacen violar los derechos e intereses colectivos”*.

**2.2.** El artículo 7º de la Ley 9º de 1989 prevé que *“[L]os municipios y la Intendencia Especial de San Andrés y Providencia podrán crear de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales”*.

En virtud de lo anterior, el Distrito Capital expidió el Decreto 161 de 1999, *“Por el cual se establece un procedimiento para la titulación de las zonas de cesión obligatorias y gratuitas y se dictan otras disposiciones”*, mediante el cual, en el artículo 1º [mod. art. 2º del Decreto 502 de 2003], prevé que *“[e]n la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula*

*en la cual se expresará que este acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión obligatoria al Distrito Capital”.*

La norma en cita preceptúa, de igual forma, que “[L]a ejecución y entrega de las obras y las dotaciones a cargo del urbanizador, sobre las zonas de cesión obligatorias, deberán ser garantizadas por éste mediante una póliza cuyo valor se determinará de acuerdo al procedimiento que adelante se establece”, la cual, “deberá amparar además la entrega de los parques con su dotación y equipamiento antes de la entrega material de las unidades de vivienda a los residentes”; además, que para la entrega de las obras en las zonas de cesión y dentro del término de vigencia de la garantía constituida, el urbanizador, junto con la solicitud de recibo a la Procuraduría de Bienes del Distrito Capital [actualmente IDU], deberá, entre otros, presentar una póliza que garantice la estabilidad de las obras realizadas en las zonas de cesión por cinco (5) años<sup>1</sup>.

### **3. Análisis del caso concreto**

**3.1.** Tal como se consignó en el acápite de los antecedentes, la acción popular que nos convoca se instauró para obtener la protección de los derechos colectivos inicialmente referidos y, por tanto, se ordene a la parte accionada la entrega de zonas de cesión obligatoria gratuita del Conjunto Residencial Estancia Etapa I, con observancia de las normas urbanísticas vigentes, ajustándose a lo establecido en el artículo 7º de la Resolución N° CUP-047 del 20 de diciembre de 1996; petición que, sin lugar a dudas, se enmarca dentro de los mecanismos de protección consagrados en la Ley 472 de 1998.

En efecto, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público –DADEP-, promotor del amparo, denunció en su escrito introductorio que el Conjunto Residencial Estancia Etapa I no entregó ni escrituró a favor del DADEP las áreas de cesión obligatoria y gratuita y, en tal virtud, accionó contra la sociedad Negociación Buenavista S.A. y Alianza Fiduciaria S.A. en su calidad de vocera del Fideicomiso La Estancia Camino de Salazar. Sin embargo, teniendo en cuenta lo expuesto en su momento por la Fiduciaria y lo expuesto en los hechos narrados por las demandadas, se vinculó a la

---

<sup>1</sup> Art. 8º, num. 2, *ibídem*).

sociedad Canan Colombia SAS -Canales Andrade y Cía. S.A.S.

Pretende la accionante, de un lado, se declare la existencia de la afectación de los derechos colectivos invocados y, de otro, se ordene a las demandadas restituir las zonas de acuerdo con los planos urbanísticos CU2-F 394/4-11; CU2-F394/4-12; CU2-F 394/4-13; CU2-F 394/4-14 y diseños oficiales de manera integral, demoliendo y retirando de todas las construcciones y mobiliario ajeno al espacio público, y adelante la escrituración al DADEP de las mismas.

**3.2.** Para efecto de establecer la procedencia de la precitada acción, se hace necesario en el *sub examine* determinar: (i) la existencia de la obligación de cesión de las zonas que se peticiona; (ii) en cabeza de qué persona natural o jurídica o entidad recae tal obligación; (iii) si a la fecha la obligación se cumplió o no; y (iv) en caso negativo, efectuar los ordenamientos a que haya lugar.

**3.2.1.** De entrada resulta pertinente memorar que toda resolución judicial debe edificarse sobre bases probatorias, conforme a los artículos 177 del Código de Procedimiento Civil, 167 del Código General del Proceso y 1757 del Código Civil, en los cuales se previene que es deber de las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen y, en consecuencia, quien afirma la existencia de las obligaciones o de un determinado derecho que reclama, o quien las niega o alega su extinción o contradice el derecho, deben demostrarlo a través de los distintos medios probatorios autorizados por la ley.

En consonancia con lo anterior, el artículo 164 del estatuto adjetivo civil, preceptúa que toda decisión judicial debe basarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas y, a su vez, el artículo 30 de la Ley 472 de 1998 establece que la carga de la prueba corresponde al actor popular.

En función de lo anterior, en caso *sub judice*, para el buen suceso de la reclamación que ahora suplica el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, se requiere como presupuesto ventral que

se haya acreditado con pruebas idóneas que realmente existió o existe la afectación a los derechos de la colectividad frente a las acciones u omisiones endilgadas a las accionadas.

**3.2.2.** Con relevancia para resolver el asunto, se encuentra acreditado en el plenario lo siguiente:

**3.2.2.1.** Mediante Resolución CUP-8-047 del 20 de diciembre de 1996, se concedió la licencia de urbanismo para el predio “*La Estancia*” a Fiducomercio S.A., Fiduciaria Alianza S.A., Negociación Buenavista Ltda e Inversiones Agropecuarias La Estancia Ltda, por el término de 24 meses, en la cual se establecieron de manera expresa las áreas de cesión<sup>2</sup>.

**3.2.2.2.** Por medio de la Resolución CU2-0307 del 27 de noviembre de 1997, se aprobó el plano de reloteo de las manzanas E y F.<sup>3</sup>

**3.2.2.3.** A través de la Resolución CU2-99-149 del 13 de diciembre de 1999, se aprobó la modificación del proyecto urbanístico de la urbanización La Estancia y su división por etapas, en la que se determinó para la etapa I, 138.998,89 M<sup>2</sup><sup>4</sup>.

**3.2.2.4.** Mediante Resolución CU2-2002-010 del 22 de enero de 2002, se concedió la prórroga al término de vigencia de la licencia de urbanismo expedida mediante Resolución CU2-2000-011 el 19 de enero de 2000, por doce (12) meses más<sup>5</sup>.

**3.2.2.5.** Por Resolución CU2-2002-018 del 24 de enero de 2002, se concedió una nueva prórroga al término de vigencia de la licencia de urbanismo CU”-2000b-011 del 19 de enero de 2000, para la etapa, por doce (12) meses más<sup>6</sup>.

**3.2.2.6.** A través de la Resolución RES 03-2-0114 del 20 de mayo de 2003,

---

<sup>2</sup> Cfr. folio 49 Cd 1.

<sup>3</sup> Cfr. folio 30 Cd. 1.

<sup>4</sup> Cfr. folio 38 Cd 1.

<sup>5</sup> Cfr. folio 28 Cd 1.

<sup>6</sup> Cfr. folio 25 Cd 1.

se aprobó la modificación parcial de la etapa I de la Urbanización La Estancia, donde, entre otros, se estableció como urbanizadores responsables a Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y representante del Fideicomiso La Estancia Camino de Salazar, Negociación Buenavista S.A. y Canales Andrade S. en C.<sup>7</sup>.

**3.2.2.7.** En el informe técnico del 20 de abril de 2009, el DADEP se refirió a la entonces situación de la urbanización La Estancia, etapas I y III, en el que se especifican las obras encontradas, las no iniciadas, así como construcciones que invaden dichos espacios<sup>8</sup>, señalándose las obligaciones por cumplir, que corresponden a las ordenadas en el artículo 7º de la Resolución CUP-8-047 del 20 de diciembre de 1996, esto es:

*“La obligación de adecuar, dotar y equipar los demás espacios públicos, así como los bienes de servicio comunal, previstos en el plano del proyecto urbanístico con sujeción a las normas específicas establecidas en la presente licencia y demás normas vigentes sobre la materia.*

*3. La obligación de construir las vías locales de uso público con sujeción a las especificaciones técnicas que señale la Secretaría de Obras Públicas del Distrito Capital (hoy IDU).*

*4. Una vez construidas las vías, la obligación de entregarlas real y materialmente al Distrito Capital de Bogotá así como las demás zonas de cesión (...)*

*5. Constituir la Póliza de Garantía de estabilidad de las obras. El valor asegurado será en cincuenta por ciento (50%) del total de los presupuestos que las empresas de Servicios Públicos y la Secretaría de Obras Públicas determinen aprobar los proyectos de redes y expedir el respectivo diseño de vías. Esta póliza se dará en custodia a la Contraloría Distrital y la Secretaría de Obras Públicas será la encargada de hacerla efectiva en los casos en que haya lugar”.*

**3.2.2.8.** El 26 de octubre de 2000, Negociación Buenavista S.A. como fideicomitente y beneficiario, constituye el fideicomiso “*La Estancia Camino de Salazar*”, en virtud del cual, Alianza Fiduciaria S.A. permite a la sociedad Canaan de Colombia S. en C.<sup>9</sup> que, por su cuenta y riesgo, adelante en el predio del fideicomiso un proyecto inmobiliario con el fin de que el fideicomiso transfiera el derecho real de dominio sobre las unidades resultantes del

---

<sup>7</sup> Cfr. folio 15 Cd 1.

<sup>8</sup> Cfr. folios 72 a 92 cd. 1.

<sup>9</sup> Cfr. 170.

proyecto; acuerdo que se protocolizó a través de la escritura pública N° 3024 del 26 de octubre de 2000 en la Notaría 52 del Círculo de Santafé de Bogotá.

En dicho acuerdo quedó estipulado [entre otros], de una parte, que Canaan de Colombia S. en C. [hoy Canales Andrade y Cía. S.A.S.] hizo expresa su intención de desarrollar el proyecto *“por su cuenta y riesgo y bajo su entera responsabilidad”*<sup>10</sup> y, de otra, que Alianza Fiduciaria S.A. *“no responde por la ejecución del proyecto, estabilidad y calidad del mismo, plazos de entrega, precio, y demás obligaciones relacionadas con el proyecto, así como tampoco contrae responsabilidad de ninguna naturaleza relacionada con todos y cada uno de los documentos técnicos y legales requeridos para adelantar el proyecto”*<sup>11</sup>.

**3.2.2.9.** A través del informe técnico sobre la etapa 1 de la urbanización La Estancia del 28 de septiembre de 2016, el DADEP identificó el estado actual de las zonas de cesión, se relacionaron las obras encontradas, las no iniciadas, así como construcciones que invaden dichos espacios<sup>12</sup>, especificándose las obligaciones por cumplir, que son las señaladas en el artículo 7° de la Resolución CUP-8-047 del 20 de diciembre de 1996, y corresponden a las siguientes:

- En vías vehiculares: (i) V-4 A [Calle 14B] a partir de la zona verde N° 4 y hasta la zona verde N° 6, se encuentra sin construir, la calzada no tiene ningún tipo de rodadura, ni acabado, a la fecha, no ha sido intervenida, no se construyó andén, y (ii) Vía vehicular E. V-5 [carrera 116], no se han llevado a cabo las obras y no ha sido intervenida, la calzada no tiene ningún tipo de rodadura ni acabado. El andén en la zona sur-oriental se encuentra ejecutado parcialmente en algunos segmentos del tramo vial.

- En zonas verdes: (i) en la N° 4, las obras no se han realizado, se encuentra zona empradizada sin ningún tipo de dotación, otra zona se encuentra cerrada en reja metálica y otra cerrada por polisombra y alambre de púas,

---

<sup>10</sup> Cfr. fl. 175.

<sup>11</sup> Cfr. folio 189 cd. 1.

<sup>12</sup> Cfr. folios 72 a 92 cd. 1.

además de una invasión por una edificación de un piso; (ii) en la N° 5, las obras no se han realizado, no hay intervención, con zona empedrada sin ningún tipo de dotación; (iii) en la N° 6, en terreno se encuentra una zona empedrada con un sendero en adoquín. No cuenta con arborización; (iv) en la N° 7, cuenta con tres partes, la primera ejecutada con zona blanda y dura; la segunda se encuentra cerrada con lamina de zinc y; en la tercera no se ha realizado ningún tipo de intervención.

- Ronda Técnica cercada sin ningún tipo de intervención.

**3.2.2.10.** Informe técnico presentado por el IDU el 28 de febrero del 2017<sup>13</sup>, en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 7.1 del auto del 7 de febrero de 2017, en el que se indicó que (i) no se encontró documentación relacionada con la gestión para entregar las vías al IDU, por parte del titular de la licencia y/o constructor responsable; (ii) las obras y actos que se requieren conforme al instructivo IN-CI-01 para las vías locales sin construir, y para las ya construidas, lo que se requiere para su validación; (iii) en la visita no evidenció construcciones que impidan ejecutar las obras sobre el área de cesión y; (iv) el urbanizador es el único responsable de los cronogramas de inversión y ejecución de las obras, por lo que no puede indicar cuánto es el tiempo que se requiere para ejecutarlas.

Se adosaron, asimismo, registros fotográficos que dan cuenta del mal estado de parte de las áreas de cesión, lo que llevó al IDU a concluir que *“no es posible expedir la constancia de entrega y recibo de las áreas de cesión gratuita en vía local [...]”*<sup>14</sup> Dentro del término de traslado de dicho informe, el DADEP señaló los requisitos de entrega y escrituración de las obras<sup>15</sup>.

**3.2.2.11.** El 15 de noviembre de 2019, se solicitó al Instituto de Desarrollo Urbano que rindiera un informe técnico actualizado sobre (i) el estado actual de las zonas de cesión gratuita del Desarrollo Urbanístico Residencial “Estancia Etapa I”; (ii) si, sobre las mismas [zonas de cesión] existen invasiones o construcciones de terceros, (iii) si se han ejecutado obras

---

<sup>13</sup> Cfr. folio 325 a 330

<sup>14</sup> Cfr. fl. 329.

<sup>15</sup> Cfr. folios 331 y 332.

adicionales encaminadas a la realización y entrega de las zonas de cesión a que alude el libelo introductor, con posterioridad al último informe rendido; (iii) las obras y actos que se requieren actualmente para cumplir a cabalidad con la entrega de las zonas de cesión obligatorias y gratuitas a que se ha hecho mención y, (iv) la existencia de construcciones en el área de cesión gratuita que no correspondan a las que se determinaron en la Resolución N° CUP-08-047 del 20 de diciembre de 1996.

Mediante el oficio N° 20203750030363, radicado el 4 de febrero de 2020, el mencionado Instituto manifestó lo siguiente:

*“(...) se adjunta informe técnico de conformidad con la visita realizada el 23 de enero de 2020. (...) De acuerdo con la visita técnica realizada, y tal como se observa en las figuras 1 y 2, se evidencia la existencia de dos (2) estructuras, al parecer permanentes, que ocupan parte de las áreas de cesión gratuita al Distrito en vía local (...).*

*Desde el último informe realizado el día 5 de mayo de 2019, y al día de hoy, no se evidencia la ejecución de obras tendientes al cumplimiento del 100% de las áreas de cesión gratuita al Distrito del proyecto. Solamente se evidenció la ejecución de una estructura en concreto sobre el espacio público peatonal y rampa vehicular, la cual no cumple con cartilla de andenes, y al parecer, sin ningún tipo de licencia urbanística (no se evidenció autorización alguna por parte de curaduría urbana para las mencionadas obras) (...)*

*Teniendo en cuenta que las obras no se ejecutaron en su totalidad, el urbanizador responsable deberá solicitar una licencia de saneamiento, esto con el fin de obtener la autorización por parte de una Curaduría Urbana, para terminar las obras de urbanismo. Como condición, las obras que no fueron ejecutadas no pueden superar el 20% del total de las áreas de cesión. Una vez se obtenga la licencia indicada anteriormente, y con el fin de que el urbanizador responsable logre la constancia de cumplimiento de especificaciones técnicas de vías locales e intermedias, alamedas, plazoletas y plazas suscrita por el IDU, deberá realizar la validación técnica de todas las obras ejecutadas. Así mismo deberá presentar los estudios y diseños para construir las áreas faltantes, con el fin de obtener aceptación de los mismos.*

*Lo anterior, de acuerdo con el Manual “MG-GI-01 Manual Intervención de Urbanizadores y/o Terceros V.5”, y el “Documento Técnico de Intervención de Infraestructura Vial y Espacio Público GU-GI-02 V.1”, los cuales son los documentos que determinan los parámetros técnicos, legales y reglamentarios bajo los cuales se certifica el cumplimiento de la normativa y de las especificaciones técnicas vigentes de las obras ejecutadas por el urbanizador responsable (...)*

*La visita se realizó con los últimos planos vigentes que tiene el desarrollo urbanístico La Estancia, los cuales son CU2-F394/4-12, CU2-F394/4-13 y CU2-F394/4-14. Dichos planos fueron aprobados mediante Resolución No. RES 07-4-0199 del 15 de febrero de 2007, y aportados a este Instituto por el*

*Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP. Ahora bien, aclarado lo anterior, en la esquina nororiental de la intersección de la carrera 119 con la calle 15, se encuentra una rampa de acceso vehicular que da acceso a un parqueadero. Dicha rampa no está aprobada en los planos de urbanismo y la zona utilizada como parqueadero al parecer corresponde a zonas verdes.”*

**3.2.2.12.** Preclucida la etapa probatoria y fenecido el término para alegar de conclusión, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público a través del oficio No. 20201100071141 del 15 de julio de esta anualidad, informó a este Despacho Judicial que mediante sentencia de 27 de febrero de 2015, el Juzgado Cuarenta y Cuatro (44) Civil del Circuito de Bogotá, dentro del proceso radicado con el numeral 110013103044-2012-00634-00, declaró que Omar Germán Leguizamón Jiménez y Javier Baquero Torres, adquirieron por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, el lote de terreno que forma parte del predio “El Charco Bajo”, al cual le corresponde el folio de matrícula No. 50C-280107, el cual, según la demandante, es un bien de uso público producto de la Urbanización La Estancia Etapa I, pues, conforme a la Resolución No. 05-2-0247 de 2005 proferida por la Curaduría Urbana No. 2 y el plano CU2-F 394/4-11, está destinado como zona de cesión y se identifica como zona verde No. 4.

### **3.3. Determinación del cumplimiento de las obligaciones de los urbanizadores respecto a la adecuación y transferencia de las zonas de cesión obligatoria y gratuita del proyecto de Urbanización La Estancia Etapa 1**

Para efectos de iniciar con la valoración de las pruebas allegadas y los argumentos expuestos por las partes respecto a la vulneración de los derechos colectivos, se resalta en este punto que ninguna de las accionadas presentó defensa alguna tendiente a demostrar que se ha cumplido a cabalidad lo reclamado por el DADEP, pues las sociedades y el patrimonio autónomo se centraron en determinar quién es el urbanizador responsable y, en ese sentido, quien debe cumplir con la adecuación y la entrega de las áreas de cesión gratuita.

De lo consignado en los acápites y párrafos anteriores, emerge con claridad

que, para el momento en que se interpuso la acción popular, e incluso actualmente [como se prueba con los informes rendidos por el DADEP y el IDU], las zonas de cesión gratuita y obligatoria a las que se refiere la actora popular, de una parte, no fueron ejecutadas conforme los planos aprobados para llevar a cabo el proyecto de vivienda La Estancia Etapa I y, de otra, no han sido cedidas legalmente a la administración distrital a través del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público; omisiones éstas que, se anticipa, no permiten que la comunidad en general goce de un espacio público y ambiente sano, afectan el patrimonio público y, además, ponen de manifiesto que, en la realización del proyecto urbanístico, no se respetaron las disposiciones jurídicas que dan prevalencia a la calidad de vida de los habitantes, como de suyo lo exige el artículo 4º de la Ley 492 de 1998.

En efecto, las zonas de cesión obligatoria tienen como destino servir a la comunidad, son de *“uso público”* y hacen parte de los bienes públicos en los términos del artículo 5º de la Ley 9ª de 1989; razón por la cual, al no dárseles la destinación indicada a dichas áreas, ni hacerse entrega de los bienes debidamente dotados para que la comunidad pueda disfrutarlos, *“se trasgreden los intereses y derechos de la colectividad”*<sup>16</sup>. Sobre el particular el Consejo de Estado precisó que, las mencionadas áreas son *“bienes que se incorporan al patrimonio municipal, con ocasión de la actividad urbanística y que indudablemente contribuyen a la integración del espacio público”,* y que *“comportan una carga a los propietarios que se enmarca dentro de la función social de la propiedad y su inherente función ecológica, que requiere regulación legal en los términos del artículo 58 de la Constitución”*<sup>17</sup>.

Quedó acreditado dentro del plenario la existencia del proyecto urbanístico La Estancia Etapa I, las obligaciones contraídas para efectuar la cesión de las áreas comunes conforme los planos aprobados por la autoridad competente, así como las omisiones que dieron lugar a que, en su debida oportunidad, no hayan sido entregadas al DADEP, e incluso actualmente tal

---

<sup>16</sup> TSB, sents. de marzo 15 de 2012, exp. 2010 00010 01, y junio 27 de 2013, exp. 2010 00527 01, M.P. Luisa Myriam Lizarazo Ricaurte.

<sup>17</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, sent. de enero 27 de 2011, exp. 2002 02582 01 (AP), citada por la Corte Constitucional en sentencia T 575 de 2011.

obligación no haya sido cumplida. En tal sentido, la entidad accionante cumplió con la carga probatoria que le era exigible al tenor de lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 472 de 1998, para el buen suceso de su acción.

En ese orden de ideas, quedó totalmente demostrada la existencia de una obligación legal de adecuar y entregar varias zonas de cesión gratuita a favor del Distrito y el incumplimiento de este deber. Por tanto, a continuación se estudiará en cabeza de quién radica dicho imperativo, las excepciones planteadas por las partes intervinientes y quién o quiénes son los responsable de cumplir con la adecuación y entrega de las multicitadas zonas de cesión.

### **3.3.1. Titularidad de las obligaciones y responsabilidad en la adecuación y entrega de las áreas o zonas de cesión gratuita a favor del Distrito Capital como elementos del espacio público por proyectos de urbanización.**

#### **3.3.1.1. Áreas o zonas de cesión gratuita**

Las cesiones gratuitas constituyen una contraprestación de los propietarios de inmuebles por la plusvalía que genera las diferentes actuaciones urbanísticas de los municipios. Se trata de bienes que se incorporan al patrimonio municipal, con ocasión de la actividad urbanística y que indudablemente contribuyen a la integración del espacio público. Están destinadas a regular, con fundamento en el artículo 82 de la Constitución, la integración del espacio público y de los bienes colectivos de uso común. Por lo demás, dichas cesiones gratuitas, con ocasión de la actividad urbanística, comportan una carga a los propietarios que se enmarca dentro de la función social de la propiedad y su inherente función ecológica, que requiere regulación legal en los términos del artículo 58 de la Constitución.

*“Las cesiones obligatorias gratuitas son una contraprestación a la que se obligan los propietarios de terrenos al solicitar el correspondiente permiso para urbanizar o edificar, y al aceptar las condiciones que exigen las autoridades competentes, dados los beneficios que pueden obtener con tal actividad, las que se imponen en desarrollo de la función social urbanística de la propiedad, consagrada en el artículo 58 de la Carta, y en ejercicio del poder de intervención del Estado en el uso del suelo "con el fin de conseguir*

*el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación de un ambiente sano".<sup>18</sup>*

Respecto de dichas áreas, es importante señalar que las cesiones obligatorias gratuitas corresponden a una manifestación de la función social urbanística de la propiedad, tal como lo fundamentó la Corte Constitucional en Sentencia C-295 de 1993, así, éstas quedan afectadas al uso público con el sólo señalamiento en los proyectos urbanísticos y, por tanto, es deber de las autoridades municipales o distritales velar por el estricto cumplimiento de las normas y de las licencias de urbanismo con el fin de hacer efectiva la entrega de las mismas a las entidades territoriales.

En materia de ordenamiento del territorio, el artículo 5° de la Ley 9 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, definió el espacio público como el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectiva y contempla dentro de sus elementos las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación pública, activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amueblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad.

Al respecto, el Consejo de Estado ha indicado para este tipo de asuntos lo siguiente:

*"Para la Sala, el argumento de los particulares recurrentes, quienes son los actuales dueños de los predios objeto de controversia, en el que afirman que el Acuerdo 12 de 1964 no es aplicable a los urbanizadores del barrio (...) por haber sido expedido con posterioridad a la protocolización del plano en el que se efectuó el loteo de dicha zona no es de recibo, toda vez que la legalización o protocolización de la cesiones obligatorias se hizo dos años*

---

<sup>18</sup> Sección Primera, Consejo de Estado. Sentencia de 27 de enero de 2011. Rad. No. 15001-23-31-000-2002-02582-01 (AP). C.P.: María Claudia Rojas Lasso.

*después de que había entrado en vigencia la referida norma, mediante la Escritura Pública núm. 627 de 1966, por lo tanto se debían modificar los planos de urbanización en el sentido de incluir las zonas de uso público, como lo ordenaba el artículo 56 ibídem.*

*Cabe recordar que la protocolización de los planos de urbanización o loteo del barrio (...) se hizo en el año de 1953, pero los urbanizadores solo legalizaron las cesiones para vías (calles y carreras) trece (13) años después de elaborados dichos planos, razón por la cual era lógico que debían ajustarlos a la normativa técnica vigente para esa época, la cual regulaba el desarrollo urbano de la ciudad de Popayán, máxime si se tiene en cuenta que para ese momento aún no se habían vendido los predios loteados ni terminado el proceso de urbanización, tal y como se evidencia de la propia Escritura Pública núm. núm. 627 de 1966, en la que los propietarios de los predios se comprometieron a culminar las acometidas de acueducto y alcantarillado."<sup>19</sup>*

Con fundamento en lo anterior, se hace necesario indicar que la licencia urbanística origen del proyecto La Estancia se otorgó mediante la Resolución No. CUP-8-047 del 20 de diciembre de **1996** y, tal como quedó estipulado en el acápite número cuatro de la parte considerativa de esta providencia, las adecuación de las áreas de cesión y su posterior entrega al Distrito aún no se ha materializado, por lo tanto, se anticipa, las mismas deben adecuarse y regirse por la normativa vigente.

Adicionalmente, en el oficio No. 20203750030363 el Instituto de Desarrollo Urbano da una breve explicación de los lineamientos que debe seguir el urbanizador responsable para efectos de cumplir con la entrega de zonas de cesión obligatorias y gratuitas, acondicionándolo a la normatividad legal y técnica que rige la materia actualmente.

El Decreto 1469 de 2010 [el cual derogó el Decreto 564 de 2006 y que se encuentra compilado en el Decreto 1077 de 2015], en su artículo 39, señala que es obligación de los titulares de la licencia de urbanización [numeral 2°], ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

---

<sup>19</sup> Sección primera, Consejo de Estado. Sentencia de 12 de julio de 2018. Rad. 19001-23-21-000-2011-00182-02 (AP) ACUMULADO 19001-23-00-001-2011-00055-00 (AP).

Ahora bien, conforme al artículo 59, respecto la entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público. El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia.

### **3.3.1.2. Licencias de urbanización y licencias de construcción**

Teniendo en cuenta lo regulado en las citadas disposiciones legales, así como lo manifestado por el apoderado de Canales Andrade y Cía. S.A.S., es menester para efectos de resolver la controversia que nos convoca, especificar en qué consisten las licencias de urbanización y las licencias de construcción.

La ley define la referida licencia urbanística como un acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios.

El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismorresistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta.

El artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015 señala que para adelantar obras de **construcción**, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de **urbanización**, parcelación, loteo o

subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la **licencia urbanística** correspondiente.

El Artículo 2.2.6.1.1.2 del citado Decreto, determina la existencia de cinco clases de licencias, dependiendo del objetivo de la obra y la finalidad del procedimiento: (i) urbanización; (ii) parcelación; (iii) subdivisión; (iv) construcción; y, (v) intervención y ocupación del espacio público.

<b>Licencia de urbanización</b>	<b>Licencia de construcción</b>
<p>Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, <u>la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos</u>, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional. Las licencias de urbanización concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización. Con la licencia de urbanización se aprobará el plano urbanístico, el cual contendrá la representación gráfica de la urbanización, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su comprensión, tales como: afectaciones, cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de los anteriores elementos y se haga su amojonamiento</p>	<p>Es la autorización previa para <u>desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios</u>, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación.</p> <p>Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:</p> <p>1. Obra nueva. Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.</p>

El numeral 1º del artículo del Decreto Nacional 4065 de 2008 [compilado en el artículo 2.2.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015], establece:

*“Actuación de urbanización. Comprende el conjunto de acciones encaminadas a adecuar un predio o conjunto de predios sin urbanizar para dotarlos de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, vías locales, equipamientos y espacios públicos propios de la urbanización que los hagan aptos para adelantar los procesos de construcción. Estas actuaciones podrán desarrollarse en los predios regulados por los tratamientos urbanísticos de desarrollo y de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo. Las citadas actuaciones se autorizan mediante las licencias de urbanización, en las cuales se concretan el marco normativo sobre usos, edificabilidad,*

*volumetría, accesibilidad y los demás aspectos técnicos con base en los cuales se expedirán las licencias de construcción.”*

El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismo resistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.

### **3.3.1.3. Determinación del responsable de adecuar y entregar las áreas o zonas de cesión gratuita conforme a lo estipulado en la respectiva licencia urbanística**

Desde una perspectiva general, las cesiones públicas corresponden a las transferencias de terrenos que a título gratuito efectúan los urbanizadores como contraprestación de los beneficios de la actividad urbanística las cuales comprenden áreas de uso público, como vías parques, zonas verdes entre otros, sin que obre a favor del particular indemnización alguna, toda vez que se trata de una enajenación voluntaria que el Estado puede requerir dentro de su facultad para dictar normas en materia de planificación urbanística.

El artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015 establece una serie de obligaciones para los titulares de las licencias, donde existen varias genéricas, esto es, para todas las modalidades de las licencias urbanísticas, y unas específicas teniendo en cuenta el tipo de licencia, ya sea de urbanización o construcción.

Es así como el numeral segundo prescribe que, cuando se trate de licencias de urbanización, los respectivos titulares de la licencia deben ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

En este punto es importante resaltar que la ley da un tratamiento específico a cada una de las modalidades de licencias urbanísticas, pues tal como se ha citado, cada una tiene una función, finalidad, requisitos y obligaciones diferenciados para ser otorgadas.

En ese orden de ideas, se extrae diáfananamente que la obligación de entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita está en cabeza de la persona o personas [naturales o jurídicas] a quienes se les otorgó la licencia de urbanización y sean responsables de éstas.

#### 4. Definición concreta de responsabilidad y defensas planteadas

##### 4.1. Estudio de las licencias de urbanización otorgadas para desarrollar la Urbanización La Estancia Etapa 1

A continuación se hará un recuento de cada uno de los actos administrativos relacionados con la licencia de urbanización otorgada, para efectos de determinar quién fue el solicitante, a quién se le otorgó y quién o quiénes fueron determinados como responsables.

Acto administrativo	Contenido	Responsable	Obligaciones
Resolución No. CUP-8-047 del 20 de diciembre de 1996.	Por la cual se concede una licencia de <b>urbanismo</b> para el predio denominado La Estancia, ubicado en la Avenida Central de Occidente por Avenida Camino del Prado, Zona Industrial de Fontibón.	(i) Fiducomercio S.A., (ii) Fiduciaria Alianza S.A., (iii) Negociación Buena Vista LTDA., y (iv) Inversiones Agropecuarias La Estancia LTDA.	La ejecución de las obras deberá hacerse dentro del plazo estipulado y sólo podrá iniciarse previo al cumplimiento de (i) protocolización del plano de urbanización, (ii) <u>entrega provisional de las áreas de cesión</u> , (iii) solicitud de interventoría en las diferentes empresas de servicios públicos y (iv) verificación del interventor designado.
Resolución No. CU2-0307 de 27 de noviembre de 1997	Por la cual se aprueba el plano de reloteo de las manzanas E y F de la urbanización La Estancia	(i) Fiducomercio S.A., (ii) Fiduciaria Alianza S.A., (iii) Negociación Buena Vista LTDA., y (iv) Inversiones Agropecuarias La Estancia LTDA.	Las normas, disposiciones, y obligaciones a cargo del urbanizador responsable contenidas en la resolución CUP—8-047 de 1996 continúan vigentes.

Resolución No. CU2-98-299 de nueve de diciembre de 1998	Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la licencia de urbanización, expedida mediante resolución CUP—8-047 de 1996 para la Urbanización La Estancia	(i) Fiducomercio S.A., (ii) Fiduciaria Alianza S.A., (iii) Negociación Buena Vista LTDA., y (iv) Inversiones Agropecuarias La Estancia LTDA., en liquidación.	Las normas, disposiciones, y obligaciones a cargo del urbanizador responsable contenidas en las resoluciones CUP—8-047 de 1996 y CU2-0307 de 27 de noviembre de 1997 continúan vigentes.
Resolución No. CU2-99-249 de 13 de diciembre de 1999	Por la cual se aprueba la modificación del proyecto urbanístico de la urbanización La Estancia, se aprueba su división por etapas y se modifica parcialmente la resolución CUP—8-047 de 1996 – Alcaldía Local de Fontibón	De los responsables de la licencia de urbanismo y saneamiento por etapas. Etapa 1: (i) Alianza Fiduciaria y (ii) Negociación Buena Vista S.A.	Las demás normas urbanísticas y arquitectónicas, disposiciones y obligaciones a cargo de los urbanizadores responsables, contenidas en la resolución CUP—8-047 de 1996.
Resolución No. CU2-2000-011 de 19 de enero de 2000	Por la cual se concede para la Etapa 3 de la urbanización La Estancia, una nueva prórroga al término de vigencia de la licencia de urbanización, establecido en la resolución CUP—8-047 de 1996, y se concede una nueva licencia de urbanización para las Etapas 1,2 y 4 de la misma urbanización.	Conceder a las sociedades (i) Inversiones Agropecuarias La Estancia LTDA., en liquidación, (ii) Negociación Buena Vista S.A., y (iii) Alianza Fiduciaria S.A.	Las demás normas, disposiciones y obligaciones a cargo de los urbanizadores responsables contenidas en las resoluciones No. CUP-8-047 de 1996 y CU2-99-249 de 1999, para la urbanización La Estancia, se mantienen.
Resolución No. CU2-2002-010 de 22 de enero de 2002	Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la licencia de urbanismo expedida según Resolución No. CU2-2000-011 de 19 de enero de 2000 para el predio denominado La Estancia Etapa 2	Aclarar el artículo 2° de la Resolución No. CU2-2000-011 de 19 de enero de 2000, en el sentido de establecer que la Licencia de Urbanismo para las Etapas 1, 2 y 4 de la urbanización La Estancia se concedió a (i) Inversiones Agropecuarias La	Las demás normas, disposiciones y obligaciones a cargo de los urbanizadores responsables contenidos en las resoluciones No. CU2-2000-011 de 2000 y CU2-99-249 de 1999, continúan vigentes.

	Alcaldía Local de Fontibón y se hace una aclaración.	Estancia LTDA, (ii) Negociación Buena Vista S.A., (iii) Fiduciaria del Comercio S.A. y (iv) Alianza Fiduciaria S.A.	
Resolución No. CU2-2002-018 de 24 de enero de 2002	Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la licencia de urbanismo expedida según resolución No. CU2-2000-011 de 200 para el predio denominado La Estancia Etapa I.	(i) Inversiones Agropecuarias La Estancia LTDA, (ii) Negociación Buena Vista S.A., (iii) Fiduciaria del Comercio S.A. y (iv) Alianza Fiduciaria S.A.	Las demás normas, disposiciones y obligaciones a cargo de los urbanizadores responsables contenidos en las resoluciones No. CU2-2000-011 de 2000 y CU2-99-249 de 1999, continúan vigentes.
Resolución No. CU2-2002-226 de siete de octubre de 2002	Por la cual se aprueba la modificación parcial del proyecto general de la urbanización La Estancia, en lo que respecta a las etapas 2 y 4 y se modifica parcialmente la Resolución CU2-99-249 de 1999	-	-
<b>Resolución RES 03-2-01114 de 20 de mayo de 2003</b>	Por la cual se aprueba la modificación parcial del proyecto general de la urbanización La Estancia, en lo que respecta a la Etapa 1, se modifica parcialmente la Resolución CU2-2002-226 de siete de octubre de 2002, se concede licencia de urbanización para la Etapa citada y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable	(i) Alianza Fiduciaria S.A., vocera y representante del Fideicomiso La Estancia Camino de Salazar, constituido sobre parte del predio, (ii) Negociación Buena Vista S.A., y (iii) Canales Andrade S. en C.	En dicha resolución se concedió <b>una nueva licencia de urbanización para continuar y finalizar las obras de urbanismo y saneamiento correspondientes a la Etapa 1 de la Urbanización La Estancia.</b>  Las demás normas urbanísticas y arquitectónicas, disposiciones y obligaciones a cargo de los urbanizadores responsables de la Etapa 1 de la urbanización La Estancia, contenidas en las resoluciones No. CUP-8-047 de 1996 y CU2-99-249 de 1999, se mantienen, en lo que no sea contrario a lo dispuesto en la presente resolución.
Resolución No. RES 04-0342	Por la cual se modifica	(i) Alianza Fiduciaria S.A., vocera y	Las demás normas urbanísticas y

del ocho de octubre de 2004	parcialmente el proyecto urbanístico de la etapa 1 de la urbanización La Estancia y se aprueba la redistribución del loteo de la Manzana D para plantear en adelante 3 lotes al interior de la misma.	representante del Fideicomiso Owen Londoño y Cía. S. en C.	arquitectónicas, así como las disposiciones y obligaciones a cargo del urbanizador responsable de la Etapa 1 de la Urbanización La Estancia, establecido en la RES 03-2-01114 de 20 de mayo de 2003.
<b>Resolución No. RES 05-2-0247 del 3 de agosto de 2005</b>	Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la licencia de urbanismo expedida mediante Resolución No. 03-2-0114 de 2003, para el proyecto urbanístico denominado La Estancia Etapa 1.	Establecer <b>como únicas urbanizadoras responsables de la licencia de urbanismo</b> expedida mediante Resolución No. 03-2-0114 de 2003, a las sociedades (i) Alianza Fiduciaria S.A., en su calidad de vocera y representante del Fideicomiso La Estancia Camino de Salazar y (ii) Negociación Buena Vista S.A., de acuerdo a la comunicación radicada ante esta Curaduría por las citadas sociedades, en calidad de responsables de los compromisos y obligaciones generadas por la urbanización de la Etapa 1 de la Urbanización y anexa al expediente.	Las demás disposiciones y obligaciones a cargo de los urbanizadores responsables contenidas en la Licencia de Urbanismo expedida mediante Resolución No. RES 03-2-01114 de 20 de mayo de 2003, se mantienen.

En la última de las resoluciones citadas, la relacionada bajo el número RES 05-2-0247 del 3 de agosto de 2005, la Curaduría Urbana 2 expresamente indicó que:

*“[M]ediante documento radicado ante esta Curaduría Urbana el 19 de julio de 2005, las señoras ANA ISABEL CUERVO ZULUAGA (...) en calidad de representante legal de Alianza Fiduciaria S.A., en su calidad de vocera y representante del FIDEICOMISO LA ESTANCIA CAMINO DE SALAZAR y*

*GLORIA FRANCIA DUQUE en calidad de representante legal de la sociedad NEGOCIACIÓN BUENA VISTA S.A., solicitaron modificar el artículo 6° de la licencia de Urbanismo No. RES 03-2-0114 de mayo 20 de 2003, en el sentido de establecer como urbanizadores de la citada Licencia, a las sociedades ALIANZA FIDUCIARIA S.A., vocera y representante del FIDEICOMISO LA ESTANCIA CAMINO DE SALAZAR, y NEGOCIACIÓN BUENA VISTA S.A.*

*Que así mismo, el señor JUAN MANUEL CANALES ESPINOSA (...) en calidad de representante legal de la sociedad CANALES ANDRADE y CÍA. S en C., mediante documento radicado ante esta Curaduría Urbana el 28 de julio de 2005, ratificó lo expresado por los señores de Alianza Fiduciaria S.A., en la calidad ya citada, y Negociación Buena Vista S.A., referente a su responsabilidad como urbanizadores de esta Etapa.”<sup>20</sup>*

#### **4.2. Estudio de las Licencias Urbanísticas de Construcción**

De la documental adosada por la vinculada-demandada Canales Andrade y Cía S.A.S. [antes S. en C.], al momento de contestar la presente acción, se observan las siguientes<sup>21</sup>:

- Licencia de Construcción No. LC 2000-2-0224 de 30 de junio de 2000, en la cual, por ser procedente, se expide licencia de construcción de obra nueva del Conjunto Residencial la Estancia Camino de Salazar Primera Etapa, que consta de 15 bloques de vivienda.
- Licencia de Construcción No. LC 2002-2-2005 del 8 de enero de 2002, mediante la cual se otorga para la construcción de obra nueva de la primera etapa de la Agrupación de vivienda La Estancia Camino de Salazar II.
- Licencia de Construcción No. LC 2002-2-0156 de 30 de abril de 2002, a través de la cual se otorga para la construcción de obra nueva de la segunda etapa de la Agrupación de Vivienda La estancia Camino de Salazar II.
- Licencia de Construcción No. LC 03-2-0023 de 17 de enero de 2003, en la cual se otorgó la licencia de construcción para obra nueva de la tercera etapa de la Agrupación de vivienda LA ESTANCIA CAMINO DE SALAZAR II, que consta de 7 bloques de vivienda en 2 pisos de altura y posibilidad de ampliación de un tercer piso de acuerdo a los planos aprobados, cuya

---

<sup>20</sup> Cfr. Fl. 154 – Cd 1 B.

<sup>21</sup> Cfr. Fls. 201 a 243 – Cd 1 B.

licencia será solicitada posteriormente.

- Licencia de Construcción LC 07-4-0593 de 26 de julio de 2007, por medio de la cual se otorga para construcción en la modalidad de concluir obra. Constructor responsable Canales Juan Manuel. Urbanización La Estancia Manzana E.

- En la Resolución No. RES 04-2-0022 de 28 de enero de 2004, en su artículo 9° DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE, se establece como tal al ingeniero Juan Manuel Canales. Adicionalmente, en el artículo 14 se indican las obligaciones en relación con las licencias de construcción que se conceden, sin mencionar que tengan a su cargo la adecuación y entrega de las áreas de cesión públicas.

#### **4.3. Escritura pública N° 03024 de 26 de octubre de 2000 – constitución de Fiducia Mercantil Irrevocable**

Mediante la escritura pública No. 03024 de 26 de octubre de 2000, otorgada en la Notaría 52 del Círculo de Bogotá, se constituyó el Fideicomiso La Estancia Camino de Salazar, donde a Alianza Fiduciaria S.A. se le transfiere a título de fiducia el lote de terreno No. 3, que hizo parte de un lote de terreno de mayor extensión denominado Manzana I, de la Urbanización La Estancia.

Negociación Buena Vista S.A., es la sociedad que transfiere el derecho de dominio que tiene sobre el mentado inmueble, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 50C-1509462, la cual, a su vez, se constituye en beneficiario del 18% de las ventas de las unidades que se construyan en los predios del Fideicomiso.

Por otro lado, Canales Andrade S. en C., encargada de adelantar y llevar a cabo por su cuenta y riesgo **el proyecto inmobiliario** sobre el predio del fideicomiso, se constituye como beneficiario del 82% de la venta de las unidades que se construyan.

En el capítulo octavo del aludido documento público, se indica que el gerente, esto es, Canales Andrade S. en C. [hoy S.A.S.], hace expresa su intención

de desarrollar sobre el predio de fideicomiso, el proyecto que consiste en la promoción, comercialización, construcción, los estudios y proyectos técnicos y venta de aproximadamente 717 unidades de vivienda, por su cuenta y riesgo, pero bajo la vigilancia del interventor que será designado por el Fideicomitente [Negociación Buena Vista S.A.] con la aquiescencia suya y de Alianza Fiduciaria S.A.

#### **4.4. Responsabilidad directa de la sociedad Alianza Fiduciaria S.A., como urbanizadora, respecto a la entrega de las áreas de cesión pública.**

En relación con las excepciones propuestas por la demandada Alianza Fiduciaria S.A., esta sede judicial se pronunciará sobre la que tituló “*falta de legitimación en la causa*”, cuyo sustento está radicado, en lo ventral, en las que denominó “*prohibición legal para que un fiduciario responda con recursos propios por las obligaciones a cargo de los fideicomisos que administra y/o de los fideicomitentes respectivos*” y “*desconocimiento de la calidad de fiduciario de la sociedad alianza fiduciaria S.A.*” Sobre la legitimación se pronunció la Corte Suprema de Justicia, indicando:

*“[L]a legitimación en la causa, bien por activa o por pasiva, no es una excepción, sino que es uno de los requisitos necesarios e imprescindibles para que se pueda dictar providencia de mérito, ora favorable al actor o bien desechando sus pedimentos, porque entendida ésta ‘como la designación legal de los sujetos del proceso para disputar el derecho debatido ante la jurisdicción, constituye uno de los presupuestos requeridos para dictar sentencia de fondo, sea estimatoria o desestimatoria. Y en caso de no advertirla el juez en la parte activa, en la pasiva o en ambas, deviene ineluctablemente, sin necesidad de mediar ningún otro análisis, la expedición de un fallo absolutorio; de allí que se imponga examinar de entrada la legitimación que le asiste a la parte demandante para formular la pretensión”<sup>22</sup>*

En efecto, la legitimación en la causa por pasiva que cuestiona Alianza Fiduciaria S.A., es una cuestión sustancial que atañe a la acción, entendida como la facultad o titularidad legal que tiene una determinada persona para demandar exactamente de otra, el derecho o la cosa controvertida, por ser justamente quien debe responderle. Así lo definió el alto Tribunal, cuando de

---

<sup>22</sup> Sentencia de casación N° 051 de 23 de abril de 2003, expediente 76519) -CSJ SC de 23 de abril de 2007, Rad. 1999-00125-01.

vieja data ha dicho que “*La legitimación en la causa es en el demandante la cualidad de titular del derecho subjetivo que invoca y en el demandado la calidad de obligado a ejecutar la obligación correlativa*”<sup>23</sup><sup>24</sup>.

Determinado lo anterior, se impone, entonces, clarificar que el patrimonio autónomo no es persona natural ni jurídica y, por tal circunstancia, en los términos del artículo 44 del Código de Procedimiento Civil [Art. 53 del CG P] no tiene capacidad para ser parte en un proceso, pero, cuando sea necesario deducir en juicio derechos u obligaciones que lo afectan, su comparecencia como demandante o como demandado, se hace por conducto del fiduciario, quien no obra a nombre propio, porque su patrimonio permanece separado de los bienes fideicomitidos, ni tampoco [exactamente] a nombre de la fiducia, sino simplemente como dueño o administrador de los bienes que le fueron transferidos a título de fiducia como patrimonio autónomo afecto a una específica finalidad. El inciso 3º del artículo 2.5.2.1.1 del Decreto 2555 de 2010, dispone, sobre el particular que:

*“Derechos y deberes del fiduciario. Los patrimonios autónomos conformados en desarrollo del contrato de fiducia mercantil, aun cuando no son personas jurídicas, se constituyen en receptores de los derechos y obligaciones legales y convencionalmente derivados de los actos y contratos celebrados y ejecutados por el fiduciario en cumplimiento del contrato de fiducia.*

*El fiduciario, como vocero y administrador del patrimonio autónomo, celebrará y ejecutará diligentemente todos los actos jurídicos necesarios para lograr la finalidad del fideicomiso, comprometiendo al patrimonio autónomo dentro de los términos señalados en el acto constitutivo de la fiducia. Para este efecto, el fiduciario deberá expresar que actúa en calidad de vocero y administrador del respectivo patrimonio autónomo.*

*En desarrollo de la obligación legal indelegable establecida en el numeral 4 del artículo 1234 del Código de Comercio, el Fiduciario llevará además la personería del patrimonio autónomo en todas las actuaciones procesales de carácter administrativo o **jurisdiccional** que deban realizarse para proteger y defender los bienes que lo conforman contra actos de terceros, del beneficiario o del constituyente, o para ejercer los derechos y acciones que le correspondan en desarrollo del contrato de fiducia” [Subraya nuestra].*

Pues bien, en el *sub examine* el actor popula impetró la acción en contra de Alianza Fiduciaria S.A., directamente y no en su calidad de vocera del patrimonio autónomo, esto es, no se demandó “*como representante legal de la aludida masa patrimonial, la cual, por ostentar la titularidad del predio que*

<sup>23</sup> C.S.J Sala de Casación Civil, Sent. del 14 de agosto de 1995, Exp. 4268, M.P. Nicolás Bechara Simancas.

<sup>24</sup> Sentencia de 2 de octubre de 1.987, Magistrado Ponente: Eduardo García Sarmiento.

*aquí interesa, sería la principal perjudicada con un fallo estimatorio de las pretensiones”, como así lo expresó el Tribunal en el auto que decretó la nulidad para que se vinculara al patrimonio autónomo como demandado, como así se hizo a través de su vocera.*

Resulta claro, entonces, que si a través del contrato de fiducia mercantil otorgado mediante escritura pública N° 3024 del 26 de octubre de 2000, donde Negociación Buenavista S.A. fungía como fideicomitente y beneficiaria; Canaan de Colombia S.A.S., como gerente del proyecto, y Alianza Fiduciaria S.A. como la administradora del Patrimonio Autónomo “*Fideicomiso La Estancia Camino de Salazar*”, a esta última debió demandarse en tal calidad, y no de manera directa como lo hizo la parte actora, razón por la cual la defensa que en tal sentido interpuso la aludida compañía fiduciaria está llamada a prosperar, lo cual releva al Despacho de pronunciarse sobre las otras excepciones por ésta planteadas [Art. 282 CGP].

#### **4.5. Responsabilidad de la Sociedad Canales Andrade y Cía., S.A.S. antes S. en C., el Fideicomiso La Estancia Camino de Salazar (vocera Alianza Fiduciaria S.A.) y Buena Vista S.A.**

En virtud de lo dilucidado en precedencia, de entrada se advierte que las excepciones planteadas por la sociedad Canales Andrade S.A.S., tienen vocación de prosperidad, por las razones que a continuación se exponen.

Como ya se anunció, cuando se trate de **licencias de urbanización**, los respectivos titulares de la licencia deben ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

Aquí cobra relevancia, en razón a lo expuesto tanto por el Fideicomiso las Estancia Camino de Salazar [patrimonio autónomo administrado y representado por Alianza Fiduciaria S.A.], como por Canales Andrade, la referencia que se

hizo en torno a la diferencia que existe entre las licencias urbanísticas de urbanización y las licencias urbanísticas de construcción. En todo caso, se relleva, la expedición de la licencia urbanística implica la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo.

Así las cosas, es patente que no se le puede dar un tratamiento similar a los urbanizadores frente a los constructores, pues lo primeros tienen como finalidad la creación de proyectos nuevos de urbanización, en los cuales se hace una planeación de los espacios públicos necesarios para efectos de desarrollar construcciones de carácter privado, pues, tal como se establece el multicitado decreto compilatorio, constituyen una serie de actuaciones que permiten la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos.

Contrario a lo manifestado por Alianza Fiduciaria S.A. en representación del Fideicomiso, en sus medios defensivos, los cuales se dirigen a imputar la responsabilidad exclusiva a Canales Andrade S.A.S., dicha sociedad nunca ha ostentado la calidad de urbanizadora, todo lo contrario, ella entró a dicho proyecto a construir alrededor de 700 unidades de vivienda, dentro del proyecto de urbanización adelantado por Alianza Fiduciaria S.A., Inversiones Agropecuarias La Estancia Ltda, Fiducomercio S.A. y Buena Vista S.A., donde, luego de una serie de modificaciones, el proyecto se dividió en varias etapas, siendo la Etapa I la que nos atañe, en la cual, los únicos urbanizadores responsables son Negociación Buena Vista S.A., y Alianza Fiduciaria S.A. en representación del Fideicomiso La Estancia Camino de Salazar.

No es dable aceptar la tesis presentada por esta última, referente a las obligaciones adquiridas por Canales Andrade en la escritura pública N° 3024 del 2000, pues, la simple lectura de la instrumental anexada, da cuenta que los compromisos adquiridos por esta última están encaminados únicamente para la construcción de las unidades de vivienda, elemento que integra el proyecto de urbanización, el cual está a cargo únicamente del Fideicomiso

administrado pro Alianza Fiduciaria y Negociación Buena Vista S.A.

No puede confundirse la actividad de construcción de Canales Andrade con la de urbanización, más aún, cuando Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora el patrimonio autónomo y Buena Vista S.A., clarificaron ante la Curaduría Urbana que ellos son los únicos responsables de la licencia de urbanización, lo cual quedó consignado en Resolución No. RES 05-2-0247 del 3 de agosto de 2005, la cual, siendo de gran importancia para decidir el asunto, no había sido aportada por la accionante, y de ahí la orientación que se le dio por parte de esta instancia judicial a la decisión de fondo inicialmente adoptada.

Consecuentes con lo acotado, se concluye que Canales Andrade participó en el proyecto de urbanización como el constructor de una parte del mismo, esto es, la construcción de las unidades de vivienda y la posterior comercialización de las mismas, sin que se haya incluido su obligación frente a la adecuación y entrega de las zonas de cesión, las cuales, en todo caso, siguen siendo responsabilidad de los urbanizadores.

Adicionalmente, lo atinente al cumplimiento o no de las obligaciones adquiridas en la aludida escritura pública, es un tema que se relaciona exclusivamente con la construcción de la agrupación de vivienda y su posterior comercialización, y que nada tiene que ver con la responsabilidad de las urbanizadoras de adecuar y entregar las áreas de cesión al Distrito.

Es un hecho incuestionable, por demás pacífico en el trámite de esta instancia, que las áreas de cesión obligatorias y gratuitas no fueron entregadas a la administración distrital a través del DADEP, todo lo cual se desprende de la prueba documental aportada con la demanda y las contestaciones, así como la allegada durante el debate probatorio, sin que las sociedades que conforman el extremo pasivo de la acción hayan desvirtuado lo anterior.

En ese orden de ideas, las excepciones planteadas por Alianza Fiduciaria S.A. como representante del Fideicomiso, direccionadas a imputar a la

sociedad Canales Andrade y Cía S. en C. [hoy S.A.S.] la responsabilidad por la no ejecución de las obras en las zonas de cesión obligatoria y gratuitas y su entrega en debida forma al DADEP, conforme lo establecido y estipulado en el contrato de fiducia irrevocable constituido en la escritura pública N° 3024 del 26 de octubre del 2000, están llamadas al fracaso, toda vez que, conforme a lo aquí discurrido, dicha responsabilidad no está radicada en cabeza de dicha sociedad, al no ser la urbanizadora responsable del Proyecto La Estancia Etapa I.

Bajo esa misma línea, también esta llamada al fracaso la titulada *“invulneración de derecho o interés colectivo, por parte del patrimonio autónomo Fideicomiso La Estancia Camino de Salazar”*.

**4.6.** Indiscutible emerge, entonces, que tanto el goce de un ambiente sano, del espacio público y la defensa de los bienes de uso público, como derechos colectivos, han sido y continúan siendo transgredidos en el caso que nos concita, razón por la cual la acción popular interpuesta por El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público –DADEP-, está llamada a prosperar.

La sociedad Negociación Buena Vista S.A. y Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del Fideicomiso La Estancia Camino de Salazar, para cuando se impetró la acción vulneraban los derechos colectivos cuya protección se reclama, al no haber cumplido con los deberes de ejecutar las obras aprobadas por el curador urbano para desarrollar el proyecto de urbanización denominado La Estancia Etapa I, relativas al área de cesión obligatorias y gratuitas a favor de la administración, para, una vez efectuadas y aprobadas tradirlas [entregarlas] a favor de ésta última; es más, como ya se puntualizó, a la fecha, no se ha acreditado que haya cesado en la infracción, a pesar de que por parte del DADEP se hicieron los respectivos requerimientos y existían las respectivas resoluciones aprobando los planos donde constaban y se describían las obras omitidas.

A este punto, vale la pena insistir que, las zonas de cesión obligatoria tienen un fin determinado, como es servir a la comunidad; asimismo, hacen parte

de los bienes públicos, en los términos del artículo 5º de la Ley 9ª de 1989, razón por la cual, al no dársele la destinación señalada a estas áreas ni hacerse entrega de estos bienes debidamente dotados para que la comunidad pueda disfrutarlos, “*se trasgreden los intereses y derechos de la colectividad*”<sup>25</sup>.

Así las cosas, como quiera que no aparece acreditado en el expediente que las dos precitadas sociedades [Negociación Buena Vista S.A., y el Fideicomiso La Estancia Camino de Salazar administrado por Alianza Fiduciaria S.A], hayan adelantado los trámites subsiguientes para tal fin, ni se avizore ninguna justificación para que no realizaran las obras conforme los planos aprobados y, de este modo, se hiciera la transferencia de los bienes que componen las áreas de cesión obligatorias y gratuitas a favor del DADEP, para hacer cesar la vulneración de los derechos colectivos invocados en el asunto de la referencia, se ordenará a las mismas proceder de conformidad, so pena de las sanciones legales por desacato.

**4.7.** A tono con lo acotado en precedencia, y establecida la responsabilidad por la omisión de las obligadas a dar cumplimiento a la ejecución y entrega de las multimencionadas zonas de cesión, no cabe otra que concluir que le asiste razón al Instituto de Desarrollo Urbano IDU, cuando en su defensa argumentó la inexistencia de vulneración de derechos colectivos, por acción u omisión, por parte de dicha entidad, a lo que adicionó que está cumpliendo con las funciones que le han sido asignadas por ley, coadyuvando al DADEP en lo pertinente.

**5.** Frente a la pretensión de la demanda impetrada por el DADEP, relativa a la indemnización de perjuicios, la misma se denegará, de una parte, porque en línea de principio, las acciones populares están orientadas a la protección de los derechos e intereses colectivos, a diferencia de lo que acontece con las acciones de grupo, donde se persigue la reparación de un perjuicio por un daño común ocasionado a un número plural de personas<sup>26</sup> y, de otra, porque si bien es cierto estamos frente a una acción constitucional, ello no

---

<sup>25</sup> TSB, sents. de marzo 15 de 2012, exp. 2010 00010 01, y junio 27 de 2013, exp. 2010 00527 01.

<sup>26</sup> Así lo clarificó la Corte Constitucional en la sentencia C-215 de 1999.

libera a la parte actora de cumplir con la carga probatoria que la ley le impone, esto es, acreditar el daño y la cuantía de los perjuicios, lo cual aquí no se verificó.

6. Por último, frente a lo informado por la promotora de la acción, luego de cerrado el debate probatorio y transcurrido el término para alegatos de conclusión, en relación con la sentencia proferida por el Juzgado Cuarenta y Cuatro Civil del Circuito, a través de la cual declaró que los señores Javier Baquero Torres y Omar Germán Leguizamón adquirieron por prescripción adquisitiva de dominio un bien, baste decir que a través de un trámite constitucional como el que nos convoca, no se puede dejar sin valor ni efecto una decisión proferida por otra instancia judicial, máxime cuando la misma se encuentra debidamente ejecutoriada.

No obstante lo anterior, no sobra acotar que con la documental allegada no se establece que el predio sobre el cual se decretó la prescripción adquisitiva del dominio e identificado con el folio No. 50C-280107, haga parte de los inmuebles objeto de licencia de urbanización conforme a la Resolución No. CUP-8-047 de 1996, pues en su artículo 4° solamente se mencionan los folios Nos. 50C-1431652, 1431653, 1431654, 1424477, 1424478, 1424479, 1424480, 1424481, 1426063, 1424066, 1411150 y 1279869.

Adicionalmente, el Instituto de Desarrollo Urbano, al dar respuesta al requerimiento de este Juzgado efectuado en auto de 15 de noviembre de la pasada anualidad, esto es, que se informara si, sobre las zonas de cesión existen invasiones o construcciones de terceros, indicó que solamente se evidenció la existencia de dos estructuras, al parecer permanentes, que son (i) una estructura de venta ambulante anclada al piso en zona de volteadero de la calle 14 B y (ii) una estructura de recolección y separación de desperdicios en zona de volteadero de la carrera 116, sin que se especificará que aquellas correspondan a la propiedad que en virtud al proceso de pertenencia adquirieron los señores Baquero - Leguizamón, y cuyo propietario era Inversiones Agropecuarias La Estancia Ltda., así como tampoco, que dicho predio se encuentre dentro del Proyecto Urbanístico La Estancia **Etapa 1**, el cual es el único que nos ocupa.

**7. Para concluir**, consecuentes con todo lo plasmado, se declarará que existió la vulneración de los derechos colectivos que nutren la presente acción por parte de la sociedad Negociación Buena Vista S.A. y Alianza Fiduciaria S.A. como representante del Fideicomiso La Estancia Camino de Salazar, se efectuarán los ordenamientos que correspondan, entre ellos la ejecución, dotación y finalización de las obras que sean necesarias para la entrega de las áreas de cesión gratuita correspondientes a la Etapa I del proyecto La Estancia, con sujeción a los lineamientos señalados en los planos urbanísticos CU2-F394/11; CU2F-394/4-12; CU2-F 394/4-13; CU2F394/4-14, los diseños aprobados y, en lo pertinente, con lo dispuesto en el Decreto compilatorio 1077 de 2015.

De la misma manera, y de conformidad con el artículo 34 de la Ley 472 de 1998, se dispondrá la conformación de un comité para la verificación del cumplimiento de la sentencia, en el cual participarán las partes, la entidad pública encargada de velar por el derecho o interés colectivo y el Ministerio Público, así como la Alcaldía Local de Fontibón.

De igual forma, se advertirá que, el incumplimiento a lo aquí ordenado a las accionadas, las hará incurso en desacato, sancionable en los términos del artículo 41 de la prementada Ley 472 de 1998, el cual establece que *“la persona que incumpliere una orden judicial proferida por la autoridad competente en los procesos que se adelanten por acciones populares, incurrirá en multa hasta de cincuenta (50) salarios mínimos mensuales con destino al Fondo para la Defensa de los Derechos e Intereses Colectivos, conmutables en arresto hasta de seis (6) meses, sin perjuicio de las sanciones penales a que hubiere lugar.”*

Frente a las accionadas Alianza Fiduciaria S.A., y Canales Andrade y Cía. S.A.S., se declarará próspera la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva, propuesta por la primera, y las excepciones relativas a que Canales Andrade y Cía S.A.S. nunca ostentó la calidad de urbanizadora responsable del proyecto urbanístico La Estancia, y que en el contrato de fiducia mercantil suscrito entre las sociedades Negociación Buena Vista S.A.,

Canales Andrade y Cía. S. en C., y Alianza Fiduciaria S.A., en ninguna parte se le otorgó responsabilidad de urbanizador del predio La Estancia, ni de entregar la zonas de cesión de la referida urbanización, propuestas por la segunda.

Por último, frente al Instituto de Desarrollo Urbano –IDU y el Instituto para la Recreación y el Deporte -IRD-, se declarará que dichas entidades no han vulnerado los derechos colectivos a que se refiere la presente acción constitucional.

### **8. Sobre el incentivo económico.**

Si bien es cierto, el incentivo económico era procedente en los términos de los artículos 39 y 40 de la Ley 472 de 1998, es indiscutible que con la expedición de la Ley 1425 de 2010, que los derogó, se eliminó dicho reconocimiento económico a favor del actor popular, pues, precisamente ese era su propósito, como así lo clarificó expresamente la Corte Constitucional en la Sentencia C-630 de 2011, citada en la sentencia C-911 del mismo año. Así las cosas, se denegará el incentivo económico solicitado por el actor popular.

### **9. Costas**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 392 del C.P.C. [artículo 365 del Código General del Proceso], se condenará en costas (i) a la sociedad Negociación Buena Vista S.A. y al Fideicomiso La Estancia Camino de Salazar, representado por Alianza Fiduciaria S.A., a favor del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, y (ii) al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público a favor de Canales Andrade y Cía. S.A.S. y Alianza Fiduciaria S.A; última ésta que, como quedó dilucidado, sí procedía ser demandada pero en calidad de representante del Fideicomiso y no de manera directa, como se hizo.

## V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO ONCE (11) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.**, administrado justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### RESUELVE

**PRIMERO: DECLARAR PRÓSPERA** la excepción de mérito de “falta de legitimación en la causa por pasiva” planteada por Alianza Fiduciaria S.A., dentro de la acción popular instaurada en su contra y de Negociación Buena Vista S.A., por parte del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público DADEP.

**SEGUNDO: DECLARAR PRÓSPERAS** las excepciones de mérito formuladas por Canales Andrade y Cía. S.A.S, relativas a que, sobre el desarrollo urbanístico de la urbanización La Estancia Camino de Salazar, nunca ostentó la calidad de urbanizadora responsable del proyecto, ni en el contrato de fiducia mercantil suscrito entre las sociedades Negociación Buena Vista S.A., Canales Andrade y Cía. S. en C. y Alianza Fiduciaria S.A., se le responsabilizó de urbanizar el predio La Estancia ni entregar la zonas de cesión obligatorias y gratuitas de la referida urbanización.

**TERCERO: DECLARAR IMPRÓSPERAS** las excepciones de mérito invocadas por Alianza Fiduciaria S.A., en calidad de vocera y representante del patrimonio autónomo Fideicomiso La Estancia Camino de Salazar, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**CUARTO: ACCEDER** al amparo de los derechos e intereses colectivos que por esta vía solicitó el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público dentro de la acción popular de la referencia, frente a Negociación Buena Vista S.A., y Alianza Fiduciaria S.A. como representante y administradora del Fideicomiso La Estancia Camino de Salazar.

**QUINTO: DECLARAR**, en consecuencia, que por parte de la sociedad

negociación Buena Vista S.A., y Alianza Fiduciaria S.A. en su calidad de administradora del Fideicomiso La Estancia Camino de Salazar, se registró la vulneración a los derechos colectivos al goce de un ambiente sano y del espacio público, la utilización y defensa de los bienes y patrimonio públicos, así como a la realización de construcciones, edificaciones y desarrollos urbanos respetando las disposiciones jurídicas de manera ordenada y dando prevalencia al beneficio de la calidad de vida de los habitantes, de que tratan los literales a), d), e) y m) del artículo 4° de la Ley 472 de 1998, y que tiene origen en la falta de ejecución y entrega de las áreas de cesión gratuitas correspondientes al proyecto urbanístico La Estancia Etapa I.

**SEXTO: ORDENAR** a la sociedad Negociación Buena Vista S.A., y a Alianza Fiduciaria S.A. en su calidad de representante y administradora del Fideicomiso La Estancia Camino de Salazar, si aún no lo han hecho, ejecuten las obras que sean necesarias para entregar las áreas de cesión obligatorias y gratuitas al DADEP conforme los lineamientos señalados en los planos urbanísticos CU2-F394/11; CU2F-394/4-12; CU2-F 394/4-13; CU2F394/4-14, así como las directrices indicadas en la Resolución CUP-8-047 del 20 de diciembre de 1996 y demás resoluciones que con posterioridad hayan sido proferidas, para lo cual, se le otorga el término de seis (6) meses, para tal efecto.

**SÉPTIMO: ADVERTIR** que el incumplimiento a lo aquí ordenado hará incurrir a los respectivos representantes en desacato, sancionable en la forma y términos indicados en el artículo 41 de la Ley 472 de 1998.

**OCTAVO: DISPONER** la conformación de un Comité de verificación del cumplimiento de esta sentencia, integrado por las partes, el Instituto de Desarrollo Urbano IDU, el Instituto de Recreación y Deporte, la Alcaldía Local de Fontibón y el Ministerio Público, conforme al artículo 34 de la precitada ley.

**NOVENO: DECLARAR** que por parte del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU y el Instituto para la Recreación y el Deporte -IRD-, no se han vulnerado los derechos colectivos a que se refiere la presente acción constitucional.

**DÉCIMO: CONDENAR** en costas a la Sociedad Negociación Buena Vista S.A. y al Fideicomiso La Estancia Camino de Salazar, administrado Alianza Fiduciaria S.A., a favor del actor popular -DADEP-, las cuales serán oportunamente liquidadas por Secretaría. Como agencias en derecho se fija la suma equivalente a cinco (5) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes, cada uno.

**UNDÉCIMO: CONDENAR** en costas al Departamento Administrativo para la Defensoría del Espacio Público –DADEP a favor de Alianza Fiduciaria S.A., y de Canales Andrade y Cía. S.A.S., las cuales serán oportunamente liquidadas por Secretaría. Como agencias en derecho se fija la suma equivalente a dos (2) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes, para cada una.

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,**



**MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA**

**Juez**

**JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO**  
**Bogotá, D. C.**

NOTIFICACIÓN POR ESTADO: La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO No. **118**, hoy **20 de octubre de 2020**.

**LUÍS ORLANDO BUSTOS DOMÍNGUEZ**  
Secretario

JASS

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D.C., diecinueve (19) de octubre de dos mil veinte (2020)

**Exp:** N° 11001310301120190018000  
**Clase:** Restitución de bienes dados en arrendamiento.  
**Demandante :** ARG Grupo Inmobiliario S.A.S.  
**Demandado :** María Stefanía Fonrodona Moncada y Colibrí de Alelí S.A.S.

**I. ASUNTO**

Procede el Despacho a proferir **SENTENCIA** de primera instancia, dentro del proceso de la referencia.

**II. ANTECEDENTES**

1. Las sociedad ARG Grupo Inmobiliario S.A.S., por conducto de apoderado judicial constituido para el efecto, presentó demanda de restitución de bienes inmuebles entregados a título de arrendamiento, contra María Stefanía Fonrodona Moncada y Colibrí de Alelí S.A.S., de un lado, para que se declare terminado el contrato de arrendamiento de inmueble comercial suscrito el 18 de octubre de 2017, que hace referencia al local comercial No. 3, ubicado en la Calle 109 Nos. 15 – 55 de esta urbe, por falta de pago en los cánones de arrendamiento desde el mes de junio de 2019 y, de otro, para que se ordene la consecuente restitución del predio en comento.

2. El Despacho, mediante auto de 19 de marzo de 2019, dispuso la admisión de la demanda, toda vez que la misma reunía los requisitos legales exigidos.

3. Las demandadas se notificaron a través del aviso de que trata el artículo 292 del Código General del Proceso, quienes durante el término de traslado concedido por la ley, guardaron silencio.

### III. CONSIDERACIONES

#### 1. Los presupuestos procesales.

De entrada advierte el Despacho que en el caso *sub examine* se encuentran satisfechos a cabalidad los denominados presupuestos procesales; pues, la competencia de este Despacho para conocer del asunto no merece reparo alguno ante la materialización de todos y cada uno de los factores que la integran y, de igual modo, la capacidad para ser parte, así como la procesal, se evidencian aquí sin objeción. Adicional a lo anterior, no se advierte la presencia de irregularidades que ameriten la declaratoria de nulidades de carácter adjetivo.

#### 2. De la acción incoada

**2.1.** Se ha acudido a la acción consagrada en el artículo 384 del Código General del Proceso, para efectos de obtener la terminación del contrato aludido, y la restitución del bien objeto del contrato de arrendamiento mencionado, por parte de quienes son hoy demandados, para lo cual se le endilga la falta de pago de los cánones antes aducidos.

El arrendamiento es un contrato en el que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por ese goce, obra o servicio determinado [bilateral]. Es consensual, se perfecciona con el acuerdo de voluntades sobre la cosa y el precio, por ello puede celebrarse escrita o verbalmente. Es oneroso, conmutativo, aleatorio y de ejecución sucesiva.

**2.2.** Así, no existe reproche respecto de los presupuestos de la acción, toda vez que, la relación contractual de arrendamiento entre las partes en conflicto se encuentra debidamente acreditada con el documento base de la acción que milita a folios tres a 10 del paginario, por cuanto el contrato de arrendamiento fue celebrado en forma escrita, se encuentra suscrito por la sociedad arrendadora y por las demandadas en calidad de arrendatarias, y no fue tachado, ni redargüido de falso, por lo cual se convirtió en plena prueba, y con éste se demuestra la existencia de la relación jurídica entre las

partes, la legitimación que les asisten en el presente asunto y las obligaciones recíprocas, como la de conceder el uso y goce de una cosa [arrendador] y la de pagar por ese goce o servicio [arrendatario].

La parte demandante invocó como causal para la restitución, la falta de pago respecto de los cánones de arrendamiento desde el mes de junio de 2019.

**2.3.** Preceptúa el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P., de manera clara y perentoria que la “[A]usencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”.

En este orden de ideas, al descender en el asunto que nos convoca, se avizora que se encuentran dadas las condiciones para emitir una decisión de fondo que dirima la controversia jurídica, al haberse notificado en legal forma a las demandadas quienes, se repite, no se opusieron a las pretensiones de la demanda, lo cual, como ya se mencionó, faculta el proferimiento de la sentencia que señala el numeral 3º del citado artículo, como en efecto se dispondrá, con la consecuente condena en costas.

#### **IV. DECISIÓN**

Por lo expuesto, el **JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### **RESUELVE**

**PRIMERO: DECLARAR LA TERMINACIÓN** del contrato de arrendamiento de actividad comercial M.A. 20130142 celebrado el 18 de octubre de 2017, y que recae sobre el local comercial No. 3 de la Calle 109 No. 15 – 55 de esta ciudad, por incumplimiento de la parte demandada en el pago de los cánones de arrendamiento causados desde el mes de junio de 2019.

**SEGUNDO: ORDENAR** la restitución del bien referenciado en el anterior numeral por parte de la demandada en favor de la demandante ARG Grupo

Inmobiliario S.A.S., dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

**TERCERO: COMISIONAR**, en caso de que no se haga la entrega voluntario por parte de las demandada, para la práctica de la diligencia de entrega, con amplias facultades legales y término de comisión hasta el día en que se efectúe la entrega, al señor Juez Civil Municipal y/o de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, D.C. [reparto] y/o al Alcalde de la zona en la que se encuentra el bien y/o al Inspector de Policía que corresponda. Líbrese Despacho con los insertos pertinentes.

**CUARTO: CONDENAR** en costas a la parte pasiva y a favor de la demandante. Señálese como agencias en derecho la suma de \$2'500.000,00 M/cte. Por Secretaría practíquese su liquidación.

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,**



**MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA**  
Jueza

**JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO**  
Bogotá, D. C.

**NOTIFICACIÓN POR ESTADO:** La providencia anterior es notificada por anotación en **ESTADO N° 118** hoy **20 de octubre de 2020.**

**LUÍS ORLANDO BUSTOS DOMÍNGUEZ**  
Secretario

JASS 11-2019-180



Outlook

Buscar

Eliminar | Archivo | No deseado | Limpiar | Mover a | Categorizar

Mensaje nuevo

Eliminar | Archivo | No deseado | Limpiar | Mover a | Categorizar

Favoritos

2019-705 radicar

1

Carpetas

Bandeja de entrada

Borradores 2

Elementos enviados

Pospuesto

Elementos elimi... 2

Correo no deseado

Archive

Notas

Conversation Hist...

Elementos infecta...

Infected Items

Suscripciones de R...

Carpeta nueva

Archivo local:Juzg...

Grupos

Juzgado 11 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

Vie 4/09/2020 8:42 AM

Para: seccivilencuesta 137

Acuso recibido,

Att. Doris L. Mora Escribiente Juzgado Once (11) Civil del Circuito de Bogotá

Responder | Reenviar

LM Libardo Melo <libardo41@gmail.com>

Vie 4/09/2020 8:31 AM

Para: Juzgado 11 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.; Julian Castro <hello@freezen.com.co>; c.lima@limaabo...

2019-705 j11 WELLNESS desc... 151 KB

Señora: JUEZ 11 CIVIL DEL CIRCUITO. ccto11bt@cendoj.ramajudicial.gov.co E.S.D.

REF: ACCIÓN POPULAR No. 2019-705 DE: LIBARDO MELO VEGA. CONTRA: WELNESS FOOD COMPANY S.A.S. hello@freezen.com.co c.lima@limaabogados.com contacto@limaabogados.com

Como parte actora en la acción de la referencia, en archivo PDF adjunto a este correo estoy radicando memorial para el proceso de la referencia.

Igualmente, dando cumplimiento al artículo 3 y al párrafo del artículo 9 del Decreto 806 de 2020, así como al numeral 14 del artículo 78 del Código General del Proceso, me permito copiar a este correo a las partes del proceso.

Atentamente LIBARDO MELO VEGA CC 79266839 Cel. 3003602072

Señora:

JUEZ 11 CIVIL DEL CIRCUITO.

ccto11bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

REF: ACCION POPULAR No. 2019-705

DE: LIBARDO MELO VEGA.

CONTRA: WELNESS FOOD COMPANY S.A.S. [hello@freezen.com.co](mailto:hello@freezen.com.co)

[c.lima@limaabogados.com](mailto:c.lima@limaabogados.com)

[contacto@limaabogados.com](mailto:contacto@limaabogados.com)

**ASUNTO: DESCORRER TRASLADO RECURSO DE REPOSICIÓN.**

LIBARDO MELO VEGA, identificado como aparece al final de este escrito, como actor en la acción popular de la referencia, dentro del término legal, respetuosamente me dirijo a usted con el fin de descorrer traslado del recurso de reposición interpuesto por la accionada en contra del auto admisorio de la demanda, en los siguientes términos:

1. Pretende la accionada que se revoque el literal SEGUNDO del auto admisorio en el sentido de que el Despacho se abstenga de ordenar la publicación en la página web de la accionada, publicación relacionada con informar a la comunidad acerca de la existencia de la presente acción.
2. La petición de la accionada no cuenta con soporte legal válido para que sea revocada, más que simples apreciaciones subjetivas, teniendo en cuenta que la orden fue emitida dentro del marco de la ley 472 de 1998, estando facultada la señora juez para ordenar la publicación por los medios que considere convenientes, de conformidad con lo ordenado en el art. 21 de la ley 472 de 1998. Además, **es importante tener en cuenta que el Decreto 806 de 2020, ordenó privilegiar el uso de los medios tecnológicos para cualquier actuación procesal.**

***ARTICULO 21. NOTIFICACION DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA. En el auto que admita la demanda el juez ordenará su notificación personal al demandado. A los miembros de la comunidad se les podrá informar a través de un medio masivo de comunicación o de cualquier mecanismo eficaz, habida cuenta de los eventuales beneficiarios.***

**Para este efecto, el juez podrá utilizar simultáneamente diversos medios de comunicación...** (Resaltado fuera de texto original.)

3. Manifiesta la accionada que se ve perjudicada con la orden de la señora Juez, pero es lo mínimo que puede suceder cuando se ven afectados derechos colectivos, como en este caso, en donde se está violando el reglamento técnico aplicable al etiquetado de productos alimenticios. Sin ir más lejos, en estos casos es hasta procedente que se ordena la suspensión de la producción y comercialización de un producto por violación del reglamento técnico aplicable, **entonces la decisión de la señora juez para nada es desproporcionada como lo quiere hacer ver la accionada.**

**DECRETO 3144 (agosto 22 de 2008)**

**por el cual se modifica el Decreto 2269 de 1993.**

*El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de sus facultades, en especial las que le confiere el ordinal 11 del artículo 189 de la Constitución Política y el artículo 3° de la Ley 155 de 1959,*

*DECRETA:*

(...)

*Artículo 5°. Adiciónese un artículo 39 bis al Capítulo VI del Decreto 2269 de 1993, el cual quedará así:*

*“Artículo 39. Bis. **Cuando un determinado producto y/o servicio se encuentre sujeto al cumplimiento de un reglamento técnico, la autoridad a la que le corresponda su vigilancia, podrá ordenar en forma inmediata y de manera preventiva, mientras se surte la respectiva investigación, que se suspenda su comercialización por un término de sesenta (60) días, prorrogable hasta por un término igual, cuando se tengan indicios graves de que el producto y/o servicio pone en riesgo el objetivo legítimo que se pretende proteger mediante el respectivo reglamento técnico.** Para los efectos de lo previsto en el presente artículo, se entenderá que los **objetivos legítimos, son los previstos por el Anexo IA del Acuerdo de la Organización Mundial del Comercio sobre Obstáculos Técnicos al Comercio, Capítulo 7, Artículo 7.6, aprobado mediante la Ley 170 de 1994**”. (Resaltado fuera de texto original)*

4. Por otra parte, el RECURSO DE APELACIÓN interpuesto en subsidio por la accionada NO ES PROCEDENTE frente a autos emitidos en el curso de una acción popular.

## **PETICIÓN.**

Por lo expuesto, solicito respetuosamente al Despacho:

1. Mantener en su integridad el auto admisorio atacado por la accionada.
2. No conceder el recurso de apelación interpuesto en subsidio por la accionada, por no estar contemplado en la ley 472 de 1998 para el caso de autos emitidos en el curso de una acción popular, siendo procedente tal recurso solo para atacar la sentencia.

Atentamente.

**LIBARDO MELO VEGA.**

CC 79266839

CEL. 3003602072

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D.C., diecinueve (19) de diciembre de dos mil veinte (2020).

**REF.:** *Exp. 11001310301120190070500*  
**CLASE:** *Acción Popular*  
**DEMANDANTE:** *Libardo Melo Vega*  
**DEMANDADO:** *Wellness Food Company S.A.S.*

**I. ASUNTO**

Se pronuncia el Despacho sobre el **RECURSO DE REPOSICIÓN** y en subsidio apelación, impetrados por el apoderado judicial del extremo demandado contra el numeral 2º del proveído del 2 de diciembre de 2019, a través del cual esta sede judicial ordenó informar a los miembros de la comunidad sobre la admisión de la acción popular de la referencia, entre otros, a través de una comunicación en la pagina web de la sociedad que funge como extremo pasivo de la acción.

**II. SUSTENTO DEL RECURSO**

1. El apoderado judicial de la parte demanda en mención, sustenta sus peticiones al considerar, básicamente, que dicha publicación está en detrimento del buen nombre y derechos patrimoniales de la marca con las cuales se comercializan los productos de la compañía que representa; máxime cuando cumple con todos los requisitos legales y reglamento técnicos aplicables a cada uno de los productos que comercializa y hasta ahora se está dando curso a una demanda frente a la cual el demandado no ha ejercido su derecho de defensa y contradicción respecto a los cargos formulados en su contra.

2. Dentro del término de traslado, el actor popular se opuso a la prosperidad del recurso, indicando que no se expuso un fundamento legal válido para que la decisión atacada sea revocada, por el contrario de conformidad con el artículo 21 de la Ley 472 de 1998, el juez está facultado para ordenar la publicación en mención por los medios que considere convenientes, incluso, el Decreto 806 de 2020, privilegia los medios tecnológicos para cualquier actuación procesal.

### **III. CONSIDERACIONES**

#### **1. Anotaciones preliminares.**

De entrada se hace necesario precisar que el objeto de las acciones populares se circunscribe a la protección de derechos colectivos que pertenecen a todos y cada uno de los integrantes de una comunidad o de toda la sociedad, que exigen, por ende, una labor anticipada de protección y una gestión pronta de la justicia dirigida a impedir a la vulneración de derechos, como la vida, la salud, el ambiente sano, el equilibrio ecológico, la seguridad, patrimonio y moralidad pública no de una persona, sino de toda una colectividad, lo que hace que de suyo sean irrenunciables, inajenables e imprescriptibles.

2. En ese contexto, el artículo 21 de la Ley 472 de 1998 establece, en lo pertinente que, *“En el auto que admita la demanda el juez ordenará su notificación personal al demandado. A los miembros de la comunidad se les podrá informar a través de un medio masivo de comunicación o de cualquier mecanismo eficaz, habida cuenta de los eventuales beneficiarios. [...] Para este efecto, el juez podrá utilizar simultáneamente diversos medios de comunicación. [...]”*.

La publicación del aviso a la comunidad, como lo ha sostenido la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, no es de exclusivo cumplimiento del actor, pudiendo el juez atribuir esta carga, a través de varios medios, incluso

haciendo uso del Fondo Para la Defensa de los Derechos Colectivos<sup>1</sup>. Sobre el objeto del aviso, el Consejo de Estado, ha sostenido que:

*“[s]e ha realizado la notificación ordenada por el artículo 21 ibídem a los miembros de la comunidad, a través de un medio masivo de comunicación o de cualquier mecanismo eficaz, pues esa comunicación tiene por objeto, precisamente enterar a los miembros de la comunidad de la existencia de la acción para que, si a bien lo tienen participen como coadyuvantes en la misma, pero no invitarlos a presentar nuevas acciones con el mismo objeto. Esto por cuanto la acción popular no busca la satisfacción de ningún interés personal sino “la protección efectiva de derechos e intereses colectivos, de manera que se hagan cesar los efectos de su resquebrajamiento”. De lo cual se deduce que la solidaridad es lo que debe motivar a los ciudadanos a interponerla y no la búsqueda de intereses individuales. Si realmente el actor tiene interés en la protección del derecho colectivo y posee elementos de juicio adicionales a los aportados por quien primero interpuso la acción popular con el mismo objeto, tendrá la opción de coadyuvarla, según lo establecido en el artículo 24 de la ley 472 de 1998.”*

En ese contexto, resulta, a la luz de la norma en cita, procedente que el juez efectúe un ordenamiento a una persona diferente al actor popular con el fin de darle a conocer a la comunidad la admisión de una acción popular con el fin de que pueda ejercer sus derechos y, en dado caso, coadyuvarla, máxime si se trata de un medio masivo de comunicación efectivo y eficaz para el fin que busca la norma.

3. Ahora la admisión de una acción constitucional como la que nos convoca, no sólo puede concebirse como un mecanismo a través del cual se les garantiza a las personas la protección de sus derechos fundamentales, sino la materialización de principios y fines del Estado Social del Derecho, el cual se rige por principios como la buena fe, presunción de inocencia, derecho de defensa, etc.

Bajo ese panorama, no resulta acertado afirmar que dicha admisión y la notificación de ésta a los miembros de la comunidad [que son los titulares de los derechos colectivos que se pretende proteger a través de la acción constitucional referida], constituyan una afectación al buen nombre,

---

<sup>1</sup> “Lo anterior, porque el citado artículo indica que puede informarse, «a través de un medio masivo de comunicación o de cualquier mecanismo eficaz, habida cuenta de los eventuales beneficiarios», sin que se requiera necesariamente la intervención del actor para que se haga la publicación.”. STC14483-2018. Radicación n.º 66001-22-13-000-2018-00755-01. 7 de noviembre de 2018. M.P.: Ariel Salazar Ramírez.

reputación o patrimonio de una persona [jurídica o natural], pues precisamente, como lo ha anotado el mismo recurrente, en esta etapa procesal no se ha establecido ningún tipo de responsabilidad en cabeza del extremo pasivo de la *litis*, lo que se pretende es a través de la publicidad integral el contradictorio con la comunidad a la cual “*presuntamente*” se le están afectado o vulnerando sus derechos colectivos, frente a los cuales la sociedad demandada tiene los mecanismos procesales para presentar su defensa y las pruebas que la fundamentan, con la posibilidad de controvertir aquellas que sean presentadas en su contra.

A este punto, debe relievase que el objetivo de las comunicaciones ordenadas el 2 de diciembre de 2019, a través de páginas web de entidades como la Rama Judicial, Superintendencia de Industria y Comercio, Defensoría del Pueblo, Procuraduría General de la Nación e incluso de la misma persona accionada o a través de cualquier medio masivo de comunicación como emisoras o periódicos, persiguen un mismo fin, y es una obligación del juzgador que adelanta la acción, buscar los medios más eficaces, bajo los principios de economía y celeridad, con el fin, se itera, de que la comunidad sea informada de la existencia de la acción popular, para así darle cumplimiento al precepto legal contenido en el artículo 21 de la Ley 472 de 1998, pues de lo contrario se podría incurrir en una nulidad [numeral 8º artículo 133 del C.G.P.]

**3.** Así las cosas, frente a la ausencia de causales capaces de enervar el auto objeto de censura proferido en el *sub examine*, el 2 de diciembre de 2019, el mismo se mantendrá incólume, por ajustarse a la normatividad y principios que rigen el trámite de la acción popular de la referencia.

**4.** Finalmente, en relación con el recurso subsidiario de apelación, el mismo será denegado, por improcedente, tomando en consideración que La Ley 472 de 1998, que es la normatividad especial que rige a las acciones populares [y a las de grupo], estableció de manera expresa que, (i) contra los autos que se dicten durante el trámite de la acción popular procede el recurso de reposición [artículo 36]; (ii) contra la sentencia de primera instancia es viable

el recurso de apelación [artículo 37] y; (iii) el auto que decreta medidas es susceptible de reposición y apelación [artículo 26]. Lo anterior, atendiendo quizás la naturaleza de la referida acción constitucional.

En ese orden, en línea de principio y atendiendo la especialidad de la ley, la alzada en acciones populares sólo procede respecto del auto que decreta medidas previas y la providencia que decida de fondo el asunto.

#### **IV. DECISIÓN**

Por lo anteriormente expuesto, el **JUZGADO ONCE (11) CIVIL DEL CIRCUITO de Bogotá D.C.**

#### **RESUELVE**

**PRIMERO: MANTENER INCÓLUME** la providencia recurrida adiada 2 de diciembre de 2019, conforme las razones consignadas en este auto.

**SEGUNDO: DENEGAR**, por improcedente, la alzada que en forma subsidiaria fuera interpuesta por la censora.

**NOTIFÍQUESE,**



**MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA**

Jueza

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO  
Bogotá, D. C.  
NOTIFICACIÓN POR ESTADO: La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO No.118, hoy 20 de octubre de 2020.  
  
LUÍS ORLANDO BUSTOS DOMÍNGUEZ  
Secretario