CONJUNTO RESIDENCIAL OIKOS 182 PH

830.126.137-3
CALLE 182 No 45 92
6777074

Mes Junio de 2022 — Cuenta de Cobro
Fecha 06/01/22 — **No.** 11,893

Nombre: DEL PINO DIANA / — Código: 3501
Dirección: CL 182 46 B 20 — Coeficiente: 1.390000

Concepto	Saldo May / 22	Cuotas Jun / 22	Nuevo Saldo
Cuotas De Administracion	18,801,376	258,200	19,059,576
Intereses Por Mora	12,082,180	279,500	12,361,680
Retroactivo 2011	18,600	0	18,600
Extraordinaria 1	1,390,000	0	1,390,000
Cobros Juridicos Y Prejuridicos	2,920,000	0	2,920,000
Sancion Inasistencia Asamblea	0	258,200	258,200
Total Mes Sin Descuento ...	35,212,156	795,900	36,008,056

Con Descuento 5.00% hasta Jun/15/22 ($ 12,900) 35,995,156

Favor consignar en el BANCO DAVIVIENDA cuenta de ahorros numero 455200006142,
Informe el numero de su bloque y apartamento en el formato de convenios empresariales

.

Para pagos por PSE la direccion es: www.edificiosdavivienda.com
PAGUE CON DESCUENTO HASTA EL 15 DEL MES.
Si su pago es por transferencia, favor enviar copia de la tranferencia al correo del Conjunto. oikos182@hotmail.com

Notaría 60

383-a3e351f3

PODER ESPECIAL

Autenticación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

En el despacho de la Notaría Sesenta del circulo de Bogotá, D.C.,
el día 2022-06-07 10:19:00
se presento

BUITRAGO ACOSTA MARTHA NIDIA

quien se identifico con la **C.C. 51795520**

y dijo que reconoce el anterior documento como cierto, y que la firma es de su puño y letra. Y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Cod. Verificación
cr6zl

www.notariaenlinea.com

X
FIRMA

HENRY CADENA FRANCO
NOTARIO 60 DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
Notaría 60
Notario
HENRY CADENA FRANCO

SEÑOR
JUEZ 19 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.
E. S. D.

REF: PODER PROCESO VERBAL DE PERTURBACIÓN A LA POSESIÓN N. 2022-0172 DE JAIRO ORLANDO ORTEGA GARCÍA CONTRA CONJUNTO RESIDENCIAL OIKOS 182 P.H.

MARTHA NIDYA BUITRAGO ACOSTA, Mayor y vecina de esta ciudad, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, en nombre y representación del CONJUNTO RESIDENCIAL OIKOS- 182 – PROPIEDAD HORIZONTAL, con domicilio en esta ciudad, con Nit. N. 830126137-3, sometida a las normas de que trata la ley 675/01, régimen legal y especial de propiedad horizontal, en calidad de administradora como personera de la comunidad, respetuosamente manifiesto a Ud., que confiero poder especial, amplio y suficiente a la Dra. OLGA LUCIA SUNA ACERO, mayor y vecina de esta ciudad, identificada con la C.C. N. 46'663.903 de Duitama y T. P. N. 99.176 del C. S. de la J. Para que CONTESTE Y LLEVE HASTA SU CULMINACIÓN el proceso de la referencia instaurado por el Señor JAIRO ORLANDO ORTEGA GARCIA, Mayor y vecino de esta ciudad, quien indica perturbación a la posesión y restablecimiento de la posesión del inmueble ubicado en la calle 182 N. 45 – 92 bloque 3 Apt. 501, del Conjunto Residencial Oikos 182 P-H., en contra del CONJUNTO RESIDENCIAL OIKOS 182-P.H.

Mi apoderada queda facultada para conciliar, con derecho a intervenir en forma total, dentro de toda esta diligencia de conciliación ante esta entidad, sustituir, reasumir, desistir, transigir, recibir, renunciar y demás facultades inherentes al presente mandato.

Sírvase, reconocer personería a mi apoderada en los términos y para los efectos del presente poder, quien cuenta con el correo electrónico olgasuna@hotmail.com., para cualquier notificación.

Atentamente,

MARTHA NIDYA BUITRAGO ACOSTA
C.C. N. 51'795.520 de Bogotá

HENRY CADENA BLANCO
Notaría 70

Acepto,

OLGA LUCIA SUNA ACERO
C. C. N. 46'663.903 de Duitama
T. P. N. 99. 176 del C. S. de la J.

Rama Judicial
República de Colombia

JUZGADO VEINTICUATRO (24) PENAL MUNICIPAL CON FUNCIONES DE CONOCIMIENTO DE BOGOTÁ D.C.

Bogotá D.C., trece (13) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

Radicado: 2021 00-167
Accionada: CONJUNTO RESIDENCIAL OIKOS
Accionante: JAIRO ORLANDO ORTEGA GARCÍA
Decisión: Primera Instancia

ASUNTO

Dictar sentencia dentro de la acción constitucional de tutela impetrada por el señor JAIRO ORLANDO ORTEGA GARCÍA en contra el CONJUNTO RESIDENCIAL OIKOS por la presunta violación al derecho fundamental de intimidad personal y familiar, dignidad humana, libertad y seguridad.

ANTECEDENTES

El señor JAIRO ORLANDO ORTEGA GARCÍA el día 06 de febrero de 2008, obrando a nombre propio, adquirió los derechos litigiosos de la entidad BANCO DAVIVIENDA S.A, dentro del proceso que cursa en el Juzgado Octavo Civil Municipal de Bogotá D.C., con Radicado Nº 2003-00613, y que se adelanta en contra de la señora DIANA SANDRA DEL PINTO PRIETO, persona que era titular del derecho de dominio y posesión sobre el apartamento 501, Torre 5, que hace parte del Conjunto Residencial Oikos 182, P.H., ubicado en la calle 182 Nº 45 -92, de la ciudad de Bogotá D.C.

Ese despacho judicial aceptó la cesión del crédito a su favor y se le hizo entrega del inmueble, empezando a ocuparlo desde ese momento como cesionario y

poseedor; ejerciendo desde hace 13 años la posesión del inmueble, cumpliendo en parte con las obligaciones derivadas de la propiedad horizontal.

El día 06-07-2021, la Administradora del conjunto MARTHA N. BUITRAGO A., le negó el ingreso a la propiedad horizontal con el argumento que su nombre no aparece en el certificado de tradición como titular del derecho de propiedad sobre el inmueble.

Por estos mismos hechos, el 30 de julio de 2021 el aquí accionante JAIRO ORLANDO ORTEGA GARCÍA presentó acción de tutela contra la misma entidad accionada CONJUNTO RESIDENCIAL OIKOS, correspondiendo su conocimiento al Juzgado 73 Penal Municipal Control de Garantías de esta ciudad, radicada bajo el número 73-2021-00180, la cual fue fallada de manera adversa por carencia de cumplimiento del requisito de subsidiariedad como presupuesto de procedibilidad y no se utilizó como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable.

ACTUACIÓN PROCESAL

Por auto del 29 de septiembre 2021, se avocó conocimiento de la demanda de tutela, se dispuso la vinculación de la administradora del CONJUNTO RESIDENCIAL OIKOS y de oficio se dispuso la vinculación del JUZGADO 73 PENAL MUNICIPAL CON FUNCIONES DE CONTROL DE GARANTÍAS, JUZGADO 8 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ y BANCO DAVIVIENDA, garantizándose el derecho al debido proceso, defensa y contradicción que les asiste dentro del trámite constitucional de la referencia.

RESPUESTA DE LA ACCIONADA Y VINCULADOS DE OFICIO

1. CONJUNTO RESIDENCIAL OIKOS

Refirió su representante legal que ante el Juez 73 Penal Municipal con control de garantías, el accionante instauró tutela por los mismos hechos y peticiones, por lo que la tutela no debe prosperar; además porque el accionante cuenta con la querella policiva, para hacer valer los posibles derechos.

Expresa que una cosa es la compra de derechos litigiosos y otra que ya se le haya otorgado la propiedad del inmueble que el inmueble haya sido entregado por el Banco Davivienda en posesión o propiedad de él, no ha allegado a esa administración documento que lo indique como lo es certificado de tradición y libertad del inmueble y/o Sentencia Judicial que le haya otorgado tal derecho; pues presenta un documento que indica CONTRATO DE CESIÓN DE CRÉDITO, que difiere en todo sentido a la posesión o compra del inmueble, resaltando que dicho documento allegado en el 2008 a la administración del conjunto Residencial Oikos-182, indica al señor FERNANDO SARMIENTO CRIALES, obrando en calidad de suplente del Gerente de la sucursal Bogotá del BANCO DAVIVIENDA S.A., en el documento en mención dicho suplente no aparece firmando, mucho menos autenticando el documento, este solo es firmado y autenticado por el señor ORTEGA GARCIA, restando cualquier validez o credibilidad a lo allí plasmado.

Advierte que revisados los movimientos del Juzgado 8 Civil Municipal de esta ciudad, con radicado N. 2003 -00613 aparece terminado por desistimiento tácito art. 317 del C. G.P. y archivado desde el 16 de agosto de 2016, por lo que no se entiende por qué el señor Ortega García está omitiendo estas actuaciones.

Agrega que empezó sus labores de representante Legal del Conjunto Residencial Oikos-182, el 1 de mayo de 2021, fecha en la cual el inmueble 501 interior 3 estaba desocupado, y hasta el día 06 de julio/21 de acuerdo a lo informado , ha sido ocupado por personas diferentes al señor JAIRO ORTEGA GARCIA, de lo cual no se puede saber si ingresaron por la dueña del inmueble señora DIANA SANDRA DEL PINTO PRIETO, o por el secuestre del inmueble en proceso jurídico y el

inmueble 501 interior 3 nunca ha sido ocupado, habitado por el señor JAIRO O. ORTEGA GARCIA

Afirma que hasta ahora no tiene conocimiento de propuestas de pago recientes, ni le ha sido allegada ninguna propuesta de pago por concepto de administración de ese inmueble; razón por la cual la administración debe abstenerse del ingreso de personas que no demuestren realmente la calidad que se tiene frente a un inmueble, a menos que se me ordene por autoridad competente.

2. JUZGADO 73 PENAL MUNICIPAL CON FUNCIONES DE CONTROL DE GARANTÍAS

La señora Jueza titular informa que le fue repartida acción de tutela mediante secuencia 16922, del 30 de julio de 2021, a nombre del señor Jairo Orlando Ortega García, en contra del Conjunto Residencial OIKOS 182 P.H, por la presunta vulneración de sus derechos fundamentales a la intimidad personal y familiar, dignidad humana, petición, libertad y seguridad.

El 13 de agosto de 2021, profirió sentencia resolviendo declarar improcedente la acción constitucional, cuya decisión fue impugnada y en segunda instancia el Juzgado 42 Penal del Circuito de Bogotá, desató el recurso mediante sentencia de segundo grado de fecha 16 de septiembre de 2021, decidiendo revocar el numeral primero del fallo de primera instancia y amparar el derecho fundamental de petición del accionante.

3. JUZGADO 8 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

El señor Juez titular informa que dentro del proceso ejecutivo hipotecario No. 2003-0613, promovido por el Banco Davivienda S.A contra Diana Sandra Del Pino Prieto, libraron orden de apremio el día 5 de junio de 2003; posteriormente, habiéndose

surtidas las actuaciones procesales, mediante proveído de 4 de octubre de 2006 se ordenó la venta en pública subasta del bien inmueble No. 50N-20176147 (fls. 172-174); de igual manera informa que el 18 de octubre de 2013 remitieron la actuación a la Oficina de Ejecución Civil, en virtud del Acuerdo No. PSSA 13-9934, por lo que, se encuentra a su cargo.

Agrega que con el fin de constatar lo expuesto en hecho primero del libelo de amparo, pone de presente que, en efecto, el actor fue reconocido como cesionario del crédito según se desprende del auto de fecha 26 de febrero de 2008.

4. DAVIVIENDA

El representante para efectos judiciales señaló que no se evidencia ninguna acción u omisión por parte de Davivienda encaminada a vulnerar derechos fundamentales del accionante y al no existir violación por parte del su representada a derechos fundamentales del accionante, solicita la desvinculación de la presente acción de tutela.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

1.- Competencia

De acuerdo con lo preceptuado en el artículo 86 de la Constitución Política, desarrollado en el artículo 37 del Decreto 2591 de 1991, modificado a su vez por el Decreto 1382 de 2000 numeral 1° inciso 3°, Decreto 1983 de 2017 que modifica el Decreto 1069 de 2015 y artículo 1º del Decreto 333 del 6 de abril de 2021, este Funcionario Constitucional es competente para conocer y resolver la acción de tutela elevada por el señor JAIRO ORLANDO ORTEGA GARCIA contra la propiedad horizontal CONJUNTO RESIDENCIAL OIKOS.

De igual importancia se tiene que la alegada violación de los derechos fundamentales por el cual son reclamados en el amparo ocurrió en esta ciudad donde el Juzgado tiene su sede.

2. Problema Jurídico

Atañe a este Juez Constitucional determinar si en el caso en concreto la administración de la propiedad horizontal accionada CONJUNTO RESIDENCIAL OIKOS ha trasgredido los derechos fundamentales del señor JAIRO ORLANDO ORTEGA GARCÍA al restringir el ingreso a su domicilio como cesionario de uno de los apartamentos de esa copropiedad.

3. Requisitos de procedibilidad de la acción

Prima facie se verificará los requisitos de procedibilidad de la procedencia de la tutela en el presente caso.

3.1. Legitimidad por activa y pasiva

El señor JAIRO ORLANDO ORTEGA GARCÍA actúa en nombre propio y es titular de los derechos presuntamente trasgredidos, hace uso de este mecanismo constitucional bajo las luces de lo normado en el artículo 86 de la Constitución Política y artículo 10 del Decreto 2591, manteniendo legitimación por activa para el ejercicio de la acción de tutela.

La acción de tutela procede contra toda acción y omisión de las entidades del Estado y de los particulares. Así se encuentra establecido en el artículo 42 numeral 4° del Decreto 2591 de 1991 al señalar que cuando la solicitud fuere dirigida contra una organización privada, contra quien la controla efectivamente o fuere el beneficiario real de la situación que motivó la acción.

La legitimación por pasiva hace referencia a la capacidad legal de quien es el destinatario de la acción de tutela para responder por la vulneración o amenaza del derecho fundamental. De acuerdo con los artículos 86 de la Constitución y 1º del Decreto 2591 de 1991, la acción de tutela procede contra cualquier autoridad pública y contra particulares.

En lo que tiene que ver con la legitimación por pasiva, el citado artículo 86 constitucional señala en su quinto inciso que la acción de tutela será procedente contra particulares: (i) si estos están encargados de la prestación de servicios públicos; (ii) si su conducta afecta grave y directamente el interés colectivo; o (iii) respecto de quienes el solicitante se halle en estado de subordinación o indefensión*. Además, advierte que la "Ley establecerá los casos en los que la acción de tutela procede contra particulares encargados de la prestación de un servicio público o cuya conducta afecte grave y directamente el interés colectivos, o respecto de quienes el solicitante se halle en estado de subordinación o indefensión".*

Este mandato se concretó con el Decreto 2591 de 1991, que en su artículo 42 regula nueve supuestos en los que se puede interponer una acción de tutela contra particulares. También deben tenerse en cuenta los artículos 32 y 33 de la Ley 1755 de 2015 Estatutaria sobre derecho de petición, "…*que establecen los casos de procedencia del derecho de petición ante particulares, y por extensión, la procedencia de la acción de tutela en aquellos eventos en los que los particulares requeridos incurran en la violación del derecho de petición, resultando necesario acudir a la jurisdicción constitucional de tutela*[1]*…"*

1 Sentencia T-333 de 2018. M.P. Diana Fajardo Rivera

El parágrafo 1º del artículo 32 de la mencionada Ley, establece:

> *"PARÁGRAFO 1o. Este derecho también podrá ejercerse ante personas naturales cuando frente a ellas el solicitante se encuentre en situaciones de indefensión, subordinación o la persona natural se encuentre ejerciendo una función o posición dominante frente al peticionario."*

En el caso bajo examen la tutela se dirige contra la administración del CONJUNTO RESIDENCIAL OIKOS, y tal como lo ha decantado en la Jurisprudencia Constitucional[2] la acción de tutela es procedente cuando un copropietario o residente de una propiedad horizontal la presenta contra los órganos de administración de esta, pues el primero se encuentra en una situación de subordinación frente a los segundos.[3]

Por consiguiente, se abastece el requisito de procedibilidad de la acción de legitimidad por pasiva frente a la persona jurídica accionada.

4.- Resolución del problema jurídico planteado – No abastecimiento del requisito de subsidiariedad, reiteración del ejercicio de la acción de tutela por el accionante y cosa juzgada

---

2 Sentencia T-487 de 2017. M.P. Alberto Rojas Ríos

3 La Corte Constitucional ha sostenido de manera reiterada, al estudiar acciones de tutela que copropietarios o residentes de propiedades horizontales presentan contra estas últimas, que los primeros se encuentran en una situación de subordinación frente a los órganos de administración de las segundas. Esta Corporación ha llegado a esta conclusión por cuanto los residentes y copropietarios se encuentran obligados a acatar y sometidos a las órdenes y medidas que impartan y tomen los órganos competentes dentro de la propiedad horizontal. Esta situación, en la actualidad, se deriva de las funciones y competencias que la Ley 675 de 2001, "por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal", le otorga a tales órganos. Este es el entendimiento que la Corte ha establecido en sentencias como las siguientes: T-233 de 1994 (MP Carlos Gaviria Díaz), T-333 de 1995 (MP Antonio Barrera Carbonell, SV Jorge Arango Mejía), T-070 de 1997 (MP Antonio Barrera Carbonell, SV Eduardo Cifuentes Muñoz), T-630 de 1997 (MP Alejandro Martínez Caballero), SU-509 de 2001 (MP Marco Gerardo Monroy Cabra, AV Manuel José Cepeda Espinosa), T-143 de 2000 (MP Antonio Barrera Carbonell), T-1082 de 2001 (MP Marco Gerardo Monroy Cabra), T-568 de 2002 (MP Álvaro Tafur Galvis), T-146 de 2003 (MP Rodrigo Escobar Gil), T-1015 de 2004 (MP Clara Inés Vargas Hernández) T-595 de 2005 (MP Alfredo Beltrán Sierra), T-661 de 2008 (MP Mauricio González Cuervo), T-612 de 2009 (MP Humberto Antonio Sierra Porto), T-810 de 2011 (MP Mauricio González Cuervo), T-698 de 2012 (MP Mauricio González Cuervo), T-034 de 2013 (MP Luis Guillermo Guerrero Pérez), T-430 de 2017 (MP Alejandro Linares Cantillo) y T-062 de 2018 (MP Luis Guillermo Guerrero Pérez).

Se tiene que la acción constitucional de tutela es un mecanismo concebido para la protección inmediata de los derechos y libertades constitucionales fundamentales, cuando a una persona, por la acción o la omisión de cualquier autoridad pública, o de particulares en los casos expresamente señalados por la ley, sus derechos resulten amenazados o vulnerados sin que exista otro medio de defensa judicial o, existiendo éste, si la tutela es utilizada como mecanismo transitorio, para evitar un perjuicio irremediable.

Como requisito de subsidiariedad la Corte Constitucional ha decantado que la acción de tutela solo es procedente cuando: (i) no exista en el ordenamiento jurídico un recurso judicial, o (ii) existiendo sea ineficaz y/o (iii) inidóneo para defender el derecho presuntamente vulnerado.

La acción de tutela procede transitoriamente cuando se compruebe un perjuicio irremediable, ya que cuando existen normas que marcan el derrotero o mecanismos comunes de protección judicial para resolver los conflictos en el régimen de propiedad horizontal, la solicitud de amparo no es la vía judicial para la solución de dichas controversias, salvo que de cara al objeto de la presente acción, se ventile alguna vulneración a derechos fundamentales causada por las decisiones de cualquier tipo de determinación por el administrador del conjunto. En estos casos es procedente excepcionalmente esta acción constitucional, sin que se ciña únicamente a la existencia de otros mecanismos ordinarios de protección judicial de verificarse la violación de los derechos fundamentales.

De igual manera, la Carta Política impone al Juez Constitucional el deber de revisar con determinación las causales y justificaciones para la procedencia del amparo constitucional, ya que si se desconoce los caracteres de procedencia de la acción de tutela se pone en entredicho el orden jurídico, contribuyendo indebidamente a la sustitución de los mecanismos ordinarios de protección de derechos y solución de

controversias, al permitir el uso indiscriminado, irresponsable y caprichoso de la acción constitucional.

Descendiendo al caso en estudio, se encuentra probado que el aquí accionante el día 30 de julio de 2021, previamente hizo uso de la acción de tutela en contra de la misma copropiedad CONJUNTO RESIDENCIAL OIKOS, acción que correspondió su conocimiento al Juzgado 73 Penal Municipal Con Funciones De Control De Garantías de Bogotá, por la presunta vulneración de sus derechos fundamentales a la intimidad personal y familiar, dignidad humana, petición, libertad y seguridad; Estrado Judicial que mediante sentencia de primera instancia calendada 13 de agosto de 2021, declaró improcedente la acción constitucional, decisión impugnada y que en segunda instancia el Juzgado 42 Penal del Circuito de Bogotá al desatar el recurso mediante sentencia de segundo grado de fecha 16 de septiembre de 2021, decidió revocar el numeral primero del fallo de primera instancia y amparar el derecho fundamental de petición del accionante.

Tiene establecido la jurisprudencia constitucional y civil de la Corte Suprema de Justicia, que el Código Civil y el Código de Procedimiento Civil distinguen la cesión de derechos litigiosos de la figura de la sustitución procesal. Sobre la cesión de derechos litigiosos, el artículo 1969 del Código Civil señala que se "*cede un derecho litigioso cuando el objeto directo de la cesión es el evento incierto de la litis, del que no se hace responsable el cedente."* De acuerdo con esta disposición, la cesión de derechos litigiosos se refiere a la transferencia de un derecho incierto atado a un proceso en curso, que hace uno de los sujetos procesales a favor de un tercero. De esa forma, la cesión de derechos litigiosos es una negociación lícita, en la que el cedente transfiere un derecho aleatorio –el derecho a beneficiarse eventualmente de los resultados de la litis- a un cesionario, quien se responsabiliza por los efectos del fallo. En consecuencia, cesionario puede exigir del cedente tan solo responsabilidad por la inexistencia del litigio, mas no por sus resultados.[4]

[4] *Corte Constitucional Sentencia C-1045 de 2000 M.P Álvaro Tafur Galvis*

Por esta razón esta tipología de contrato se considera aleatoria, pues el cedente se hace responsable de garantizar la existencia del proceso judicial en el que se discute el derecho litigioso, mas no el resultado del mismo.

El artículo 68 del Código General del Proceso dispone que el cesionario, es decir, el adquirente del derecho, puede intervenir en el pleito para realizar todas las actuaciones necesarias para acometer la defensa de sus intereses, pero de distintas maneras y según la postura que adopte la contraparte del proceso.

Lo anterior porque si el cesionario pretende ser tenido como parte y su contraparte se manifiesta favorablemente a ello, adquirirá, entonces, tal calidad desplazando en su posición al cedente, lo que genera una verdadera sucesión procesal; mientras que si el accionado guarda silencio al respecto o se opone expresamente la normativa señala que "podrá intervenir como litisconsorte del anterior titular"[5].

Para tal efecto "esa tercería es de carácter cuasinecesario, esto es, que las resultas del fallo lo cobijarán aun en el caso de que este no se haga parte en el proceso", finaliza el pronunciamiento.

Ahora, si quien adquirió los derechos en pleito pretende ocupar la posición del cedente en el pleito, esto es, sustituirlo, deberá acudir a la figura de la sucesión procesal, la que presupone que la contraparte acepte expresamente dicha sustitución; incluso, ésta puede condicionar su decisión a que se respete su derecho al retracto y exigir que, si se presenta controversia al respecto, su petición sea tramitada como incidente, salvo en los eventos en es improcedente el retracto (artículos 60 del C. de P. Civil en armonía con el artículo 1971 del Código Civil). Hasta tanto la intervención del cesionario no sea admitida por el juzgador, aquel

[5] *Consejo de Estado, Sección Tercera, Auto 25000232600020070052701 (46791), Agosto 12 de 2019.*

sigue siendo extraño a la relación procesal, puesto que ni en todo ni en parte, cuenta con la condición reconocida de litisconsorte del enajenante y, menos aún, puede tenerse como sucesor de éste. - Cesión de derechos litigiosos[6].

La jurisprudencia constitucional desde antaño ha establecido la regla general de improcedencia de la acción de tutela para definir derechos litigiosos, así ha dicho:

> *"Desde este punto de vista, no es suficiente pretextar la vulneración o amenaza de un derecho fundamental[21] para que se legitime automáticamente la procedencia de la acción constitucional, puesto que la tutela no puede utilizarse arbitrariamente, en especial si los derechos involucrados en la situación jurídica que se analiza, son objeto de debate legal y de contradicciones jurídicas relevantes entre las partes, ya que ello exige la definición y evaluación sobre las cláusulas contractuales o los acuerdos celebrados y la determinación del alcance de los derechos sustanciales contenidos en dichos instrumentos. Sobre este punto la Corte ha considerado adicionalmente que 'el alcance del amparo constitucional no puede cobijar la definición de controversias jurídicas legalmente reguladas, como serían las atinentes al reconocimiento de los derechos que se deriven de una relación contractual, pues de un lado, estas controversias cuentan en el ordenamiento jurídico con los mecanismos de solución pertinentes y, del otro, su debate no es propiamente constitucional'[22]."*[7]

En el *sub-exámine* el señor Juez 8 Civil Municipal de Bogotá informa que dentro del proceso ejecutivo hipotecario No. 2003-0613, promovido por el Banco Davivienda S.A contra Diana Sandra Del Pino Prieto, libraron orden de apremio el día 5 de junio de 2003; posteriormente, habiéndose surtidas las actuaciones procesales, mediante proveído de 4 de octubre de 2006 se ordenó la venta en pública subasta del bien inmueble No. 50N-20176147 (fls. 172-174 del proceso); de igual manera que el 18 de octubre de 2013 remitieron la actuación a la Oficina de Ejecución Civil, en virtud del Acuerdo No. PSSA 13-9934, por lo que, se encuentra a su cargo,

---

[6] CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACIÓN CIVIL, sentencia de 15 de mayo de 2012, Exp.1100131030022000-00754-01.
[7] *Corte Constitucional sentencia T-1033 de 2010*

agregando que el actor y aquí tutelante fue reconocido como cesionario del crédito según se desprende del auto de fecha 26 de febrero de 2008.

Se establece por tanto que el inmueble en el que habita el aquí accionante se encuentra a la fecha para pública subasta dentro de esa actuación procesal civil, y que su posición procesal como cesionario se entiende que sustitute o sucede a la entidad financiera cedente, pudiendo si a bien tiene hacerse parte en diligencia judicial de subasta pública. Sin embargo, esa posición procesal no lo ubica como dueño o propietario del inmueble, lo cual solo se configurará cuando sobrevenga o se erija un justo título traslaticio de dominio a su favor.

No es cierto como lo alega que la presente acción constitucional se diferencia frente a la anterior ejercicio realizado y que fuera fallada de manera adversa, porque, en su criterio, no la utilizó como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable o, en otros términos, que a pesar que la acción se realiza contra el mismo accionado, las pretensiones son diferentes, pues la formula como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable; contrario a ello, lo que se evidencia es que existe identidad de partes, identidad de hechos y de objeto.

Si bien el actor alega que se le está ocasionando un perjuicio irremediable y acude a este mecanismo de manera transitoria, lo cierto es que no probó de ninguna manera que este en una situación de tal magnitud que le esté afectando con apremio, urgencia y de manera grave su subsistencia, para que se tomaran las medidas y se neutralizara esa situación.

Como bien lo anoto en su oportunidad la señora Juez 73 Penal Municipal con funciones de Control de Garantías la tutela no es el mecanismo alterno o supletivo para debatir la legalidad de su derecho de ingreso al inmueble, pues se itera, no se configura la existencia de un perjuicio irremediable que amerite la intervención del

juez constitucional bajo el desplazamiento de las vías ordinarias y la adopción de medidas urgentes para evitar un daño irreparable.

Huelga advertir, adicionalmente, que Juzgado 42 Penal del Circuito de Bogotá mediante sentencia de segunda instancia dentro de la acción constitucional previamente incoada por el aquí nuevamente tutelante, de fecha 16 de septiembre de 2021, decidió revocar el numeral primero del fallo de primera instancia y amparar el derecho fundamental de petición del actor JAIRO ORLANDO ORTEGA GARCÍA, existiendo sobre los mismos, hechos, partes, pretensiones y objeto cosa juzgada.

Sobre estos razonamientos el accionante no puede pretender entablar por este medio de protección sumario, una controversia de carácter legal, y desconocer así, los ámbitos naturales creados para que las personas puedan acudir y exponer su controversia a fin de que estos sean resueltos conforme al procedimiento legalmente establecido, recalcando, que la no procedencia de la acción de tutela no significa que la persona no tenga derecho a la prestación reclamada, pues, se reitera, se trata de un asunto de índole legal que debe ser tratado ante el juez ordinario correspondiente.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Veinticuatro (24) Penal Municipal con Función de Conocimiento de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

R E S U E L V E

PRIMERO: NEGAR por improcedente la acción de tutela incoada por el señor **JAIRO ORLANDO ORTEGA GARCIA,** por lo considerado en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO: INFORMAR a las partes que contra esta decisión proceden el recurso ordinario de apelación.

TERCERO: NOTIFICAR está decisión por el medio más expedito.

CUARTO: REMITIR las diligencias a la Corte Constitucional, para su eventual revisión, si no fuese impugnada.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

HERNANDO DÍAZ FRANCO
JUEZ

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

JUZGADO TREINTA Y TRES PENAL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
CON FUNCIONES DE CONOCIMIENTO

Bogotá D.C., primero (01) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)

Referencia	Acción de Tutela No. 2021-0167
Accionante	Jairo Orlando Ortega García
Accionado	Conjunto Residencial OIKOS
Decisión	Niega

1. OBJETO DE LA DECISION.

Resolver la impugnación propuesta por **JAIRO ORLANDO ORTEGA GARCÍA** en contra de la decisión adoptada el pasado 13 de octubre de 2021 por el Juzgado 24 Penal Municipal con Función de Conocimiento de Bogotá D.C., por medio de la cual declaró improcedente la acción de tutela.

2. SITUACIÓN FÁCTICA.

Conforme fueron establecidos por el Juez de Instancia se sabe que el señor JAIRO ORLANDO ORTEGA GARCÍA el día 06 de febrero de 2008, obrando a nombre propio, adquirió los derechos litigiosos de la entidad BANCO DAVIVIENDA S.A, dentro del proceso que cursa en el Juzgado Octavo Civil Municipal de Bogotá D.C., con Radicado Nº 2003-00613, y que se adelanta en contra de la señora DIANA SANDRA DEL PINTO PRIETO, persona que era titular del derecho de dominio y posesión sobre el apartamento 501, Torre 5, que hace parte del Conjunto Residencial OIKOS 182, P.H., ubicado en la calle 182 Nº 45 -92, de la ciudad de Bogotá D.C.

Ese despacho judicial aceptó la cesión del crédito a su favor y se le hizo entrega del inmueble, empezando a ocuparlo desde ese momento como cesionario y poseedor; ejerciendo desde hace 13 años la posesión del inmueble, cumpliendo en parte con las obligaciones derivadas de la propiedad horizontal.

El día 06-07-2021, la Administradora del conjunto MARTHA N. BUITRAGO A., le negó el ingreso a la propiedad horizontal con el argumento que su nombre no aparece en el certificado de tradición como titular del derecho de propiedad sobre el inmueble.

Por estos mismos hechos, el 30 de julio de 2021 el aquí accionante JAIRO ORLANDO ORTEGA GARCÍA presentó acción de tutela contra la misma entidad accionada CONJUNTO RESIDENCIAL OIKOS, correspondiendo su conocimiento al Juzgado 73 Penal Municipal Control de Garantías de esta ciudad, radicada bajo el número 73-2021-00180, la cual fue fallada de manera adversa por carencia de cumplimiento del requisito de subsidiariedad como presupuesto de procedibilidad y no se utilizó como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable.

3. FALLO IMPUGNADO

Indicó el Juez de Instancia que la cesión de derechos litigiosos se refiere a la transferencia de un derecho incierto atado a un proceso en curso que hace uno de los sujetos procesales a otro, por lo que se constituye como una negociación licita en la que el cedente transfiere la posibilidad de beneficiarse del resultado de la Litis al cesionario quien se responsabiliza de los efectos del fallo. En consecuencia, el cesionario solo puede exigir del cedente la responsabilidad por la inexistencia del litigio más no por sus resultados.

Expuso que el artículo 68 del CGP dispone que el cesionario, es decir, el adquiriente del derecho, puede intervenir en el pleito para realizar todas las actuaciones a cometer la defensa de sus intereses por lo que si esta persona alega tal calidad desplazaría en su posición al cedente, mientras que si el accionado guarda silencio o se opone expresamente la normativa señala que "*podrá intervenir como litisconsorte del anterior titular",* resaltó que dicha tercería es de carácter cuasi necesaria en el sentido que las resultas del proceso lo cobijaran aun en el caso que no se haga parte de la actuación.

Frente al caso concreto, adujo que el Juzgado 8 Civil de Bogotá informó que dentro del proceso ejecutivo hipotecario No. 2003-0613 promovido por el Banco Davivienda S.A. contra Diana Sandra del Pino Prieto libraron orden de apremio el día 5 de junio de 2003 para posteriormente, mediante proveído del 4 de octubre de 2006 se ordenara la venta en pública subasta del bien inmueble – 50N-20176147.

De igual manera, precisó que el 18 de octubre de 2013, remitieron la actuación a la oficina de ejecución civil en virtud del acuerdo No. PSSA13-9934 por lo que se encuentra a su cargo, agregando que el actor y el tutelante fue reconocido como cesonario del crédito conforme se desprende del auto del 26 de febrero de 2008.

Refirió que el inmueble en el que habita el accionante se encuentra a la fecha para pública subasta dentro de la actuación procesal civil siendo por su calidad de cesionario quien sustituye a la entidad financiera cedente, teniendo la posibilidad si a bien lo tiene de hacerse parte en la subasta pública, resaltando que ello no significa per se que tenga la calidad de dueño o propietario de un inmueble, lo cual solo tendrá lugar cuando sobre venga o se constituya un justo título traslaticio de dominio en su favor.

De otro lado, explicó que no se logró probar la existencia de un perjuicio irremediable o la afectación a sus derechos en tal grado que se requiera con apremio o urgencia la intervención del Juez Constitucional con el fin de adoptar las medidas pertinentes para neutralizar tal situación.

Finalmente, expuso que el accionante no puede pretender por este medio de protección sumario entablar una controversia legal desconociendo los ámbitos naturales creados, recalcando que la no procedencia de la tutela no significa que no se tenga derecho a reclamar pues reiteró el asunto debe ser debatido ante el Juez ordinario correspondiente.

4. IMPUGNACIÓN

Inició el impugnante señalando que el a quo desconoció que desde el año 2008 ingreso al predio en su condición de cesionario por lo que el restringirle el acceso a su domicilio trasgrede sus derechos fundamentales, aduciendo que no se entiende como el Despacho reconoció la legitimación en la causa por activa como titular de los derechos alegados para posteriormente negar de plano los mismos tomando como fundamento su condición de cesionario.

Expuso que la tutela se torna procedente conforme a lo expuesto por la Corte Constitucional citado en el fallo, en el sentido que, aun existiendo un recurso judicial, como en efecto existe, este resulta no ser eficaz, razonamiento que no tuvo eco por parte del fallador pues sobre el mismo no hubo pronunciamiento.

Explicó que no ha pretendido entablar una controversia de carácter legal, sino que, dada la consideración que hace respecto a la ineficacia en que se puede transformar la Resolución de los recursos ordinarios, la amenaza a sus derechos sobre el inmueble hace apremiante la protección de los mismos a través del amparo invocado mientras que el Juez Natural dirime la controversia que habrá de desatarse.

De otro lado, manifestó que efectivamente formuló nuevamente la tutela teniendo cuidado de no incurrir en una indebida acumulación de pretensiones e invocando distintos derechos fundamentales, resaltando que se invocó una pretensión distinta cual fue una protección transitoria para evitar un perjuicio irremediable.

Finalmente, indicó que no pueden aceptarse los argumentos de la representante de la propiedad horizontal cuando afirma que desconoce el estado jurídico del apartamento pues la administración debe llevar una memoria de todas y cada una de las unidades que la conforman, aduciendo que con la misma ignorancia que alega tener alrededor del inmueble estuviera obrando en su contra como lo hizo al impedirle el ingreso bajo una clara vía de hecho.

5. CONSIDERACIONES.

- **Competencia.**

Es competente este Juzgado para conocer de esta acción constitucional de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 de la Carta Política en concordancia con lo normado en el artículo 37 del Decreto 2591 de 1991 y el Inciso 2 del art. 1 del Decreto 1983 de 2017 en el que se dispuso que los Juzgados del Circuito conocerán de las acciones constitucionales que se interpongan contra cualquier autoridad, organismo o entidad pública.

- **De la Acción de Tutela.**

El artículo 86 de la Constitución faculta a todas las personas para instaurar pedimento tutelar ante los Jueces de la República con miras a obtener la protección inmediata de sus derechos constitucionales fundamentales, cuando por acción u omisión le sean vulnerados o amenazados por **cualquier autoridad pública** o por particulares, **siempre que no exista otro medio de defensa judicial**, o de existir, la tutela se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio de carácter irremediable.

Frente a este tema ha sido reiterativo el lineamiento jurisprudencial de la Corte Constitucional en el que se ha precisado que la acción de tutela es procedente cuando **no existen otros mecanismos judiciales de defensa**, o existiendo estos, no sean idóneos, ni eficaces y por tanto debe acudirse a esa vía como herramienta transitoria en procura de evitar la ocurrencia de un perjuicio irremediable[1]

Bajo ese contexto, destáquese entonces que *la Constitución de 1991 en su artículo 86 consagró la acción de tutela como* ***un mecanismo judicial de naturaleza excepcional*** *que persigue* ***una protección inmediata*** *frente* ***a la conducta de cualquier autoridad pública*** *o, en precisos eventos, de particulares,*

[1] T-480 de 2011, T-638 de 2016 y SU 355 de 2015, entre otras.

cuando quiera que de su acción u omisión se desprenda vulneración o amenaza a los derechos fundamentales.[2]. Siendo esto así, claramente al no avizorarse vulneración de derecho fundamental alguno, ya sea por acción u omisión, la acción constitucional, atendiendo su carácter excepcional, debe negarse.

Bajo ese panorama, adviértase que **JAIRO ORLANDO ORTEGA GARCÍA** pretende que a través de esta vía se ordene al Conjunto Residencial OIKOS le permita el acceso al apartamento 501, bloque 3, atendiendo su calidad de cesionario de los derechos litigiosos que el Banco Davivienda ostentaba con ocasión del proceso ejecutivo hipotecario adelantado ante el Juzgado 8 Civil Municipal de Bogotá, en su calidad de acreedor de la señora Diana Sandra del Pino Prieto, propietaria del inmueble en mención, identificado con el número de matrícula inmobiliaria 50N-20176147.

Al respecto, lo primero a indicar es que los argumentos esgrimidos en la impugnación no desvirtúan la argumentación de fondo dada por el a quo referente a la falta de propiedad del actor respecto al inmueble, por lo cual, la decisión en principio debe ser confirmada.

Debe explicarse que a pesar que el Juez de Instancia de manera errónea hizo mención a la radicación de una tutela previa por parte del accionante, ello no fue el sustento principal del fallo confutado pues de haber sido así, debió el fallador hacer un análisis de lo que se ha denominado *temeridad,* por lo que, los argumentos dados en la impugnación frente a este tópico son inverosímiles.

Ahora bien, tampoco es de recibo que se argumente el haber ingresado al apartamento en mención desde el año 2008 atendiendo su calidad de cesionario, pues a pesar que ello hubiere sido así, tal acción no legitima el derecho de uso y goce de la cosa, en el sentido que, como lo explicó el Juez de primer grado, **JAIRO ORLANDO ORTEGA GARCÍA** no tiene la propiedad del inmueble en mención.

[2] Sentencia T-102/19

Es decir, como se desprende del contrato de cesión de crédito suscrito entre el Banco Davivienda y el actor, el derecho obtenido es el que surge del litigio en curso en contra de Diana Sandra del Pino Prieto, mismo que desde ninguna perspectiva se trata de la tradición del inmueble.

Nótese que la entidad bancaria ejecutó a la señora del Pino Prieto tras haber incumplido el pago de los créditos hipotecarios No. 05700322000101683 y 05700322000255554 procediendo a instaurar la correspondiente demanda ejecutiva hipotecaria dentro de la cual se decretó el embargo y secuestro del inmueble que garantizó dichos créditos, siendo por ello que actualmente ese bien se encuentra pendiente de remate a través de subasta y, en ese sentido, el impugnante tendría derecho a recibir el pago de la deuda que le compró a Davivienda y de querer adquirir la tradición del apartamento en disputa tendría que hacerse parte de la diligencia de subasta como acertadamente lo refirió el fallador.

Ciertamente, no se entiende como el Conjunto demandado permitió que esta persona ingresara al inmueble a ejercer derecho de posesión sobre un bien de propiedad horizontal cuando su calidad de cesionario no lo legitima bajo ninguna circunstancia para ello, pues a pesar de existir un proceso judicial en curso, Diana Sandra del Pino Prieto sigue siendo la propietaria del apartamento en litigio, incluso, a manera de ejemplo esta mujer tiene toda la posibilidad de pagarle las obligaciones a **JAIRO ORLANDO ORTEGA GARCÍA** como cesionario del crédito y lograr así conservar la tradición de su bien.

Así las cosas, para esta Instancia el Conjunto Residencial OIKOS no ha vulnerado ningún derecho del accionante por lo cual, se modificará la decisión adoptada el pasado 13 de octubre de 2021 por el Juzgado 24 Penal Municipal con Función de Conocimiento de Bogotá D.C., por medio de la cual declaró improcedente la acción de tutela, en el sentido de negar el amparo deprecado por **JAIRO ORLANDO ORTEGA GARCÍA** en contra del **CONJUNTO RESIDENCIAL OIKOS**.

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO TREINTA Y TRES PENAL DEL CIRCUITO CON FUNCION DE CONOCIMIENTO DE BOGOTÁ D.C.**, administrando Justicia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: MODIFICAR la decisión adoptada el pasado 13 de octubre de 2021 por el Juzgado 24 Penal Municipal con Función de Conocimiento de Bogotá D.C., por medio de la cual declaró improcedente la acción de tutela, en el sentido de **NEGAR** el amparo deprecado por **JAIRO ORLANDO ORTEGA GARCÍA** en contra del **CONJUNTO RESIDENCIAL OIKOS**, conforme a las razones expuestas en la parte motiva de la presente decisión.

SEGUNDO: SEÑALAR que contra la presente decisión no proceden recursos.

TERCERO: ENVIAR el presente diligenciamiento a la Corte Constitucional para su eventual revisión.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

JULIO ROBERTO MARTÍNEZ CORREA
JUEZ

BOGOTÁ | SECRETARÍA GOBIERNO

Radicado No. 20216131964201
Fecha: 14/12/2021 9:58:17 a. m.

ALCALDIA LOCAL DE SUBA
DESPACHO ALCALDE LOCAL

Bogotá D.C.,
EL(LA) SUSCRITO ALCALDE (SA) LOCAL DE SUBA

HACE CONSTAR

Que mediante la Resolución Administrativa y/o registro en base de datos de propiedad horizontal 768 del 4 de Julio de 2003, fue inscrita por la Alcaldía Local de SUBA, la Personería Jurídica para el (la) CONJUNTO RESIDENCIAL OIKOS 182 - PROPIEDAD HORIZONTAL, entidad sin ánimo de lucro, ubicada en la CL182#45-92 de esta ciudad, conforme a lo previsto en el Artículo 8 de la Ley 675 de 2001.

La solicitud de inscripción se acompaña con las fotocopias de la Escritura Pública No. 118 del 21 de Enero de 2003, corrida ante la Notaría 36 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., mediante la cual se acogen al régimen de propiedad horizontal que trata la Ley 675 de 2001, la cual se encuentra registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula 50N594439

Que mediante acta No. 2021-05-01 del 1 de mayo de 2021 se eligió a:
MARTHA NIDIA BUITRAGO ACOSTA con CÉDULA DE CIUDADANÍA 51795520, quien actuará como Administrador y REPRESENTANTE LEGAL durante el periodo del 1 de mayo de 2021 al 30 de abril de 2022.

Se suscribe la presente certificación teniendo en cuenta el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia, articulo 8 de la ley 675 del 2001 y el artículo 50 del decreto 854 del 2001.

JULIAN ANDRES MORENO BARON
ALCALDE(SA) LOCAL DE SUBA

La firma mecánica plasmada en el presente documento tiene plena validez para efectos legales de conformidad con el decreto 2150 de 1995 y Resolución No 447 del 20 de Junio de 2011

Se suscribe la presente certificación, teniendo como base el artículo 8º de la ley 675 de 2001 y los postulados de la buena fe, señalados en el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia la cual establece: "Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas..."

La presente constancia se expide en Bogotá D.C. el 14/12/2021 9:58:17 a. m.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SEÑOR
JUEZ 19 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTA, D.C.
E. S. D.

REF: EJECUTIVO N. 2022- 0172 DE JAIRO ORLANDO ORTEGA GARCIA CONTRA CONJUNTO RESIDENCIAL OIKOS 182.

OLGA LUCIA SUNA ACERO, Mayor y vecina de esta ciudad, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, me permito dar CONTESTACIÒN a la demanda como apoderada de la parte pasiva, dentro del término legal de la siguiente manera:

- En cuanto a los HECHOS de la demanda:

1. En cuanto al punto 1. Parcialmente cierto. De acuerdo a documento que el señor Jairo Orlando Ortega Garcia, así se determina que este fue cesionario del crédito del proceso de Davivienda, referido con el número de radicado 2003- 00613 del Juzgado 8 Civil Municipal de esta ciudad en contra de la señora Sandra Dina del Pino Prieto, el día 16 de agosto de 2016 fue terminado dando curso al artículo 317 del C.G. P., Por Desistimiento tácito. A fecha 28 de febrero de 2022, se encuentra para rearchivar, estando ya archivado definitivamente desde el 19 de octubre de 2017.
2. En cuanto al punto 2. Parciamente cierto. De acuerdo a documento allegado a la administración de ese momento por el señor Jairo O. Ortega G., para esa fecha 6 de febrero 2008 como el apoderado del señor Ortega García indica en este numeral, lo hacia propietarios de los DERECHOS LITIGIOSOS (la mayúscula es mía), más no del inmueble 501 Bloque 3, que de acuerdo a certificado de tradición y libertad pertenece a la señora SANDRA DIANA DEL PINO PRIETO, por lo que efectivamente es legal tal acto de compra de cesión de derechos litigiosos, lo que no es legal es la posesión irregular y mal intencionada que se pretende ejercer, ya que dicho acto no le da la propiedad el inmueble en mención, no se entiende como accedió al ingreso del mismo. El proceso a la fecha se encuentra para archivo definitivo y este término como lo indique en inciso anterior por desistimiento tácito, lo que determina que la cesión de derecho litigiosos no se ha resuelto. El señor Jairo Ortega Garcia instauro dos tutelas las cuales fallaron en su contra, los cuales se allegarán a esta contestación, donde ratificaron lo aquí indicado. Para lo cual menciono algunos apartes del último fallo pertinentes para este numeral……” [2] Sentencia T-102/19

….”tampoco es de recibo que se argumente el haber ingresado al apartamento en mención desde el año 2008 atendiendo su calidad de cesionario, pues a pesar que ello hubiere sido así, tal acción no legitima el derecho de uso y goce de la cosa, en el sentido que, como lo explicó el Juez de primer grado, **JAIRO ORLANDO ORTEGA GARCÍA** no tiene la propiedad del inmueble en mención. **Acción de Tutela 2021-0167-00** Jairo Orlando Ortega García vs Conjunto Residencial OIKOS
7

Es decir, como se desprende del contrato de cesión de crédito suscrito entre el Banco Davivienda y el actor, el derecho obtenido es el que surge del litigio en curso en contra de Diana Sandra del Pino Prieto, mismo que desde ninguna perspectiva se trata de la tradición del inmueble.
Nótese que la entidad bancaria ejecutó a la señora del Pino Prieto tras haber incumplido el pago de los créditos hipotecarios No. 05700322000101683 y 05700322000255554 procediendo a instaurar la correspondiente demanda ejecutiva hipotecaria dentro de la cual se decretó el embargo y secuestro del inmueble que garantizó dichos créditos, siendo por ello que actualmente ese bien se encuentra pendiente de remate a través de subasta y, en ese sentido, el impugnante tendría derecho a recibir el pago de la deuda que le compró a Davivienda y de querer adquirir la tradición del apartamento en disputa tendría que hacerse parte de la diligencia de subasta como acertadamente lo refirió el fallador.
Ciertamente, no se entiende como el Conjunto demandado permitió que esta persona ingresara al inmueble a ejercer derecho de posesión sobre un bien de propiedad horizontal cuando su calidad de cesionario no lo legitima bajo ninguna circunstancia para ello, pues a pesar de existir un proceso judicial en curso, Diana Sandra del Pino Prieto sigue siendo la propietaria del apartamento en litigio, incluso, a manera de ejemplo esta mujer tiene toda la posibilidad de pagarle las obligaciones a **JAIRO ORLANDO ORTEGA GARCÍA** como cesionario del crédito y lograr así conservar la tradición de su bien.
Así las cosas, para esta Instancia el Conjunto Residencial OIKOS no ha vulnerado ningún derecho del accionante…".

De acuerdo al artículo 1969 del Código Civil, indica que.." Derechos litigiosos.. Se cede un derecho litigioso cuando el objeto directo de la cesión es el evento incierto de la litis, del que no se hace responsable el cedente". Las resultas del proceso no se han dado ya que este proceso mencionado se terminó por desistimiento tácito, y no se indica por parte del abogado del demandante proceso actual, en tal sentido que de igual manera se tendría que esperar a las resultas del mismo, para que el señor Jairo Ortega participe como se ha dicho en la publica subasta y pueda tener el título de propietarios del inmueble, pero a de tenerse en cuenta que existe otro gravamen hipotecario que recae sobre el inmueble del Fondo Nacional del Ahorro, quien debe llamarse como acreedor hipotecario, según anotación 4 y 8 del certificado de tradición y libertad con matrícula N. 50N – 20176147.

3. En cuanto al punto 3. Cierto. El señor JAIRO O. ORTEGA GARCIA, al parecer, se presume, hizo entrar en confusión a la administradora de esa época al indicar compra, ¿así que se dice compra de que? Si existió una compra pero de derechos litigiosos, más no del inmueble ubicado en la calle 182 N. 45 – 92 Apt. 501 Bloque 3, ya que como se verifica pertenece a la señora SANDRA DIANA DEL PINO PRIETO, y a la fecha no se ha dicho lo contrario, El articulo 1971 del código Civil indica que el deudor no será obligado a pagar al cesionario sino el valor de lo que este haya dado por el derecho cedido, con los intereses desde la fecha en que se haya notificado la cesión al deudor, así es que se debe realizar la liquidación del crédito ya que de acuerdo a la compra del litigio se determina fue por la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS MCTE ($20'000.000,00) para presumir que el inmueble pueda valer la cifra de la compra, que de igual manera debe mediar un proceso ejecutivo hipotecario para que determine una posible dación en pago y por consiguiente una titularidad del derecho real y material sobre el inmueble en mención en cabeza del aquí demandante, y el proceso del Fondo Nacional del Ahorro, aun continua vigente.
4. En cuanto al punto 4. Es cierto. La deuda por cuotas de administración que existía en ese momento año 2012 por voluntad del señor Jairo Ortega García fue cancelada, esto no le da la titularidad del inmueble, ni la posesión. A la fecha se esta demandando a la señora SANDRA DIANA DEL PINO PRIETO, por la deuda que a la fecha tiene el inmueble la cual asciende a $36'008.056,00, lo cual no ha realizado actos de señor y dueño el señor Jairo Ortega Garcia, para que así lo solicite si a ello hubiere lugar.
5. En cuanto al punto 5. Es cierto. El conjunto cayo en la confusión de compra de derechos litigiosos se piensa, con la compra del inmueble, tal vez porque así lo hizo

entender el señor Ortega Garcia, pero eso no quiere decir que por ese hecho o circunstancia lo hagan constituir dueño de algo que en realidad no lo es, para eso debe existir un título traslaticio de dominio (art. 765 C. Civil) como se corrigió posteriormente y se exigió dicho titulo para su ingreso, ya que el señor Jairo Ortega, nunca presento documento alguno donde Davivienda o secuestre, si lo hubo, dentro del proceso de Davivienda 2003-0613 del Juzgado 8 Civil Municipal, por que si el inmueble se embargo y estaba para venta en pública subasta debió estar a cargo de un secuestre, que hiciera la entrega al señor Ortega en calidad alguna, se reitera como lo hizo el Juzgado 33 Penal del Circuito con función de conocimiento, al fallar la tutela interpuesta por el señor Ortega Garcia, no se entiende como el conjunto a través de su administradora de ese entonces permitió el ingreso del acá demandante.

6. En cuanto al punto 6. No nos consta, y se verifica que el señor Jairo Ortega Garcia saco provecho de esta circunstancia para usufructuar un inmueble que no le pertenece.
7. En cuanto al punto 7. No se tiene la certeza. No nos consta.
8. En cuanto al punto 8. No nos consta, tampoco tiene el título para hacerlo.
9. En cuanto al punto 9. No nos consta. Eso lo determinara el señor Juez, si existiendo título de dominio, y gravámenes hipotecarios pueda tener la posesión de un bien inmueble.
10. En cuanto al punto 10. La actual representante Legal del Conjunto Residencial Oikos-182, empezó labores como tal el 1 de mayo de 2021, fecha en la cual el inmueble 501 interior 3 estaba desocupado, y hasta el día 06 de julio/21, cuando un señor que indico ser maestro de obra ingreso al conjunto, al solicitar una escalera, la administradora solicito le manifestara al señor JAIRO ORTEGA, allegara los documentos que le acreditaran en la calidad en que estaba con el inmueble 501-3, procediendo como es su deber y labor como administradora; más aun revisando y viendo todas las irregularidades encontradas en los documentos aportados por el señor Ortega García que reposan en la correspondiente carpeta. Como le fue comunicado el inmueble 501 interior 3 nunca ha sido ocupado, habitado por el señor JAIRO O. ORTEGA GARCIA.
11. En cuanto al punto 11. No nos consta.

12. En cuanto al punto 12. Totalmente cierto.

LAS CONSIDERACIONES PERSONALES:

Como su título lo dice, son personales y no me referiré a cada una de ellas, sino en general, me opongo a cada una de ellas y me atengo a lo que se pruebe durante el transcurso del proceso, ya que cada una de ellas son contrarias a las normas establecidas en los estamentos que rigen nuestras normas.

DEL JURMENTO ESTIMATORIO

Me opongo a cualquier pago, ya que no se ha causado perjuicio alguno, se está rigiendo por las normas establecidas para tomar posesión y dominio de un bien inmueble en propiedad Horizontal, y cualquier inmueble que se pretenda ocupar.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

Me opongo a cada una de ellas por no tener la razón y no ajustarse a derecho, por lo que me atengo a lo que se pruebe dentro del proceso. Desde ya solicito se nieguen dichas pretensiones por no estar acordes a las normas y leyes que para tal fin están establecidas.

EXCEPCIONES DE MERITO

1. EXISTENCIA DE TITULOS HIPOTECARIOS QUE RECAEN SOBRE EL INMUEBLE DEL QUE SE PRETENDE LA POSESIÓN.

De acuerdo a lo verificado dentro del certificado de tradición y libertad identificado con matricula inmobiliaria N. 50N- 20176147, en sus anotaciones 4, 7 Y 8, anotación 4 a favor de Davivienda y fondo Nacional del ahorro, compartiendo gravamen hipotecario y anotaciones 7 y 8, registrando embargos hipotecarios de Banco Davivienda y Fondo Nacional del Ahorro, los cuales de acuerdo a dicho certificado reciente se encuentran aun vigentes, lo cual frente a la posición del demandante pretendiendo una posesión sería ilegal, pues no se puede poseer un bien inmueble sobre el cual pesa gravámenes hipotecarios o cuando se estén tramitando procesos judiciales.
El inmueble 501 bloque 3 del Conjunto residencial Oikos-182, fue desocupado, cuando quiso ingresar el señor Jairo Ortega García, la actual administradora actúo de acuerdo a los mandatos legales, solicitando el titulo de dominio, el cual le daba derecho a ingresar al inmueble o la calidad en la cual lo haría, esto es arrendatario, secuestre, o cualquier otro titulo que garantizara que tenía derecho sobre este. Acto que no pudo ser satisfecho por el señor Jairo Orlando Ortega García, e imposible de acceder por parte de la administradora del Conjunto frente a las reclamaciones del aquí demandante, el reglamento de propiedad horizontal es claro frente a los actos que deben cumplir los copropietarios de los inmuebles que hacen parte de una copropiedad, esto daría a que cualquier persona bajo cualquier excusa, pueda ingresar a un inmueble vacío o desocupado. La administradora actual señora Martha Buitrago, cumplió y cumple su labor como administradora de las unidades residenciales, solicitando la documentación necesaria que garantice el legal dominio de los inmuebles, ya que una vez verifico el certificado de tradición y libertad no advirtió la anotación que de alguna manera le indicará la propiedad u otro título en cabeza del señor Jairo Ortega García, por el contrario verifico que este inmueble estaba con varias anotaciones con gravamen hipotecarios y embargos vigentes en cabeza de dos corporaciones Davivienda y fondo Nacional del Ahorro y en cabeza de una titular del derecho de dominio señora SANDRA DIANA DEL PINO PRIETO, quien a la fecha es titular del derecho de dominio.

2. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA

De acuerdo a lo indicado en inciso anterior el señor JAIRO ORLANDO ORTEGA, no tiene legitimación en la causa por activa, pues carece de título legal de dominio o de otra índole como arrendatario o tenedor en cabeza de un secuestre o de la propietaria sobre el inmueble que cuenta con matrícula inmobiliaria N. 50N- 20176147 para que la administradora del momento del Conjunto Residencial Oikos 182 P. H. pueda permitir su ingreso del cual no estaba a cargo el señor Ortega García, cuando ella como administradora del Conjunto R. Oikos inicio sus labores como tal, esto es para el 1 de mayo de 2021 el inmueble se encontraba desocupado, y al advertir como lo he indicado en el transcurso de esta contestación, verifico el certificado de tradición y libertad se encontraba como propietaria la señora SANDRA DIANA DEL PINO PRIETO, el señor Ortega García no allego documento confiable ni ningún documento que lo acreditara o le diera el derecho de ingreso al inmueble, La compra de derechos litigiosos no le ceden la propiedad, más aún cuando la norma art. 1969 del C. Civil indica ".. se cede un derecho litigioso cuando el objeto directo de la cesión es el evento incierto de la litis, del que no se hace responsable el cedente. Por tanto, no se le ha perturbado ninguna posesión ya que no se puede poseer un inmueble bajo gravámenes hipotecarios, debe mediar proceso judicial que así lo designe o secuestre que le de el inmueble en arriendo, para que se le pueda permitir el ingreso aun bien inmueble aún más sujeto a propiedad Horizontal. Así que el señor Jairo Ortega García no cuenta con legitimación en la causa para demandar.

3. NO SE DEMOSTRO ACTO POSESORIO ALGUNO

El articulo 981 del Código Civil, indica que se deberá probar la posesión del suelo con actos positivos de aquellos a que solo da derecho el dominio. Además de lo indicado se podrá acreditar con la prueba de pago de impuestos, valorización y otras como pago de cuotas de administración. Como se anota en el certificado de tradición y libertad del inmueble 501-3, anotación 9, 10, 11,12, gravamen por valorización, desde los años 2017, 2019 y en anotación 12 embargo por este gravamen de valorización, determinando así que no ejerció ánimo de señor y dueño, apenas el 13 de septiembre de 2021, se cancela anotación de gravamen de valorización, no teniendo claro quien realizo el pago, ya que el inmueble esta desocupado, no hay reconocimiento de documento factura o recibo de pago; tampoco pagos por cuotas de administración desde el mes de septiembre del año 2014, lo que hizo ver a la luz de la administración del Conjunto Oikos 182, que no se había definido los procesos hipotecarios, ni la titularidad de un derecho en cabeza de propietario nuevo conocido, al no ejercer pagos por estos conceptos. La administración del Conjunto R. Oikos no ha perturbado posesión que no se ha ejercido por parte del señor Jairo Orlando Ortega García, más de forma ilegal por existir gravámenes y procesos hipotecarios en curso y sin terminar.

4. EXISTENCIA DE LA TITULARIDAD DE DOMINIO EN CABEZA DE UNA PROPIETARIA CONOCIDA

Bajo anotación N. 3 del certificado de tradición y libertad distinguido con matricula inmobiliaria N. 50N- 2017 6147 aparece como titular del derecho de dominio la señora SANDRA DIANA DEL PINO PRIETO, de acuerdo a certificado de tradición y libertad reciente, no existe anotación en contrario que demuestre nueva titularidad del derecho de dominio. Articulo 979 del Código Civil, podrán con todo, exhibirse títulos de dominio para comprobar la posesión, pero solo aquellos cuya existencia pueda probarse sumariamente.

5. NO HABER EJERCIDO PROCESO JUDICIAL POSESORIO

El señor JAIRO O. ORTEGA GARCIA, no allega documentos o sentencia donde demuestre inicio o trámites de proceso posesorio, el cual ya debía haber ejercido por el transcurso del tiempo, el que de acuerdo a su dicho ya tiene derecho a ejercer si la ley y las disposiciones legales se lo permiten Art. 972 y SS del Código Civil., No existiendo dichos documentos el Conjunto Residencial Oikos 182, P.H. no esta obligada a permitir entrada de cualquier persona que alegue posesión o dominio, por tanto no existe perturbación de posesión alguna.

6. NO HABER ALLEGADO DOCUMENTO ALGUNO DE ENTREGA DEL INMUEBLE OBJETO DE LITIS A NOMBRE DEL AQUÍ DEMANDANTE

No se verificó por parte de la administración del Conjunto Oikos 182, documento alguno por parte de la propietaria conocida señora SANDRA DIANA DEL PINO PRIETO, de entrega del inmueble a cualquier titulo a nombre del señor JAIRO ORLANDO ORTEGAA GARCIA, o del secuestre alguno o de la entidad Davivienda o Fondo Nacional del ahorro, para que pueda el Conjunto Residencial Oikos 182, dar la entrega al inmueble Apt. 501 Bloque 3 ubicado en la calle 182N. 45 – 92 al señor JAIRO ORLANDO ORTEGA GARCIA, por tanto no existe Perturbación alguna.

7. FALLOS DE TUTELA QUE APOYAN O SUSTENTAN LA DECISIÓN TOMADA POR PARTE DE LA REPRESENTANTE LEGAL DEL CONJUNTO R. OIKOS 182

El señor Jairo O. Ortega García, interpuso varias acciones de tutela, las cuales fueron falladas a favor del Conjunto R. Oikos 182, P.H., tutelas del Juzgado 73 Penal Civil Municipal, fallo del 13 de agosto/21; Juzgado 42 Penal del Circuito; Juzgado 24 Penal Municipal con Función de conocimiento; Juzgado 33 Penal del Circuito, todos de esta ciudad, los cuales resolvieron en conclusión Negar los Fallos de tutela y algunos declararlos improcedente. Tomare un parágrafo aparte de una consideración del Juzgado 33 Penal de Circuito de Bogotá con funciones de conocimiento de fecha 1 de diciembre de 2021….Sic…

"no se entiende como el Conjunto demandado permitió que esta persona ingresara al inmueble a ejercer derecho de posesión sobre un bien de propiedad horizontal cuando su calidad de cesionario no lo legitima bajo ninguna circunstancia para ello, pues a pesar de existir un proceso judicial en curso, Diana Sandra del Pino Prieto sigue siendo la propietaria del apartamento en litigio, incluso, a manera de ejemplo esta mujer tiene toda la posibilidad de pagarle las obligaciones a JAIRO ORLANDO ORTEGA GARCÍA como cesionario del crédito y lograr así conservar la tradición de su bien. Así las cosas, para esta Instancia el Conjunto Residencial OIKOS no ha vulnerado ningún derecho del accionante por lo cual, se modificará la decisión adoptada el pasado 13 de octubre de 2021 por el Juzgado24 Penal Municipal con Función de Conocimiento de Bogotá D.C., por medio de la cual declaró improcedente la acción de tutela, en el sentido de negar el amparo deprecado por JAIRO ORLANDO ORTEGA GARCÍA en contra del CONJUNTO RESIDENCIAL OIKOS.

En otro parágrafo del mismo fallo….Sic…"Ahora bien, tampoco es de recibo que se argumente el haber ingresado al apartamento en mención desde el año2008 atendiendo su calidad de cesionario, pues a pesar que ello hubiere sido así, tal acción no legitima el derecho de uso y goce de la cosa, en el sentido que, como lo explicó el Juez de primer grado, JAIRO ORLANDO ORTEGA GARCÍA no tiene la propiedad del inmueble en mención.
Siendo esto sustento, soporte legal y pleno para el Conjunto Residencial Oikos 182, para mantener su decisión de no ingreso del señor JAIRO ORLANDO ORTEGA GARCIA, y saber que no se esta perturbando ninguna posesión cuando no se tiene.

8. LA GENERICA

Lo que resulte demostrado dentro del proceso.

PRUEBAS

DOCUMENTALES
-Fallo de tutela del juzgado 73 Penal Civil Municipal de esta ciudad con función de control de Garantías.
- Fallo de tutela del juzgado 24 Penal Municipal de esta ciudad con funciones de conocimiento.
- Fallo de tutela del juzgado 42 Penal del Circuito de esta ciudad.
- Fallo de tutela del juzgado 33 Penal del Circuito de esta ciudad con funciones de conocimiento.
- Estado de cuenta de deuda por cuotas de administración del inmueble 501 Bloque 3.
- Certificado de tradición y libertad con numero de matrícula 50N- 20176147, ya aportado por el demandante en sus anotaciones 9,10, 11,12,13.

ANEXOS

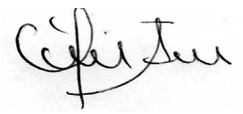
- Poder conferido por el Conjunto Residencial Oikos a la suscrita
- Representación legal de la actual administradora del Conjunto Residencial Oikos 182.

NOTIFICACIONES

La suscrita las recibirá en la calle 39 B Sur N. 72 H- 06 o en la oficina de su despacho o vía virtual al correo electrónico olgasuna@hotmail.com, celular 305 763 8545.

Señor Juez,

Atentamente,



OLGA LUCIA SUNA ACERO
C.C. N. 46’663.903 de Duitama
T.P. N. 99.176 del C.S.J.

RV: CONTESTACIÓN DE DEMANDA VERBAL N. 2022-0172 DE Jairo O. Orrtega contra Conjunto R. Oikos 182

Juzgado 19 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto19bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Vie 10/06/2022 16:37

Para: Jeyson Mauricio Castellanos Gutierrez <jcastellag@cendoj.ramajudicial.gov.co>

De: olga lucia suna acero <olgasuna@hotmail.com>
Enviado: viernes, 10 de junio de 2022 4:27 p. m.
Para: Juzgado 19 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto19bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Asunto: CONTESTACIÓN DE DEMANDA VERBAL N. 2022-0172 DE Jairo O. Orrtega contra Conjunto R. Oikos 182

Buenas tardes,

adjunto envió contestación de demanda y excepciones para su trámite dentro del proceso verbal N. 2022-0172.

Por favor acusar recibido.

Cordialmente,

OLGA LUCIA SUNA ACERO
Abogada
Cel. 3132833336

PROCESO No. 11001310301920220/179

SE FIJA EN TRASLADO LAS EXCEPCIONES DE MERITO por el término de CINCO (5) días, conforme al artículo 370 del C.G.P.

Inicia: 24/06/2022 a las 8 A.M.
Finaliza: 01/07/2022 a las 5 PM..

GLORIA STELLA MUÑOZ RODRIGUEZ
Secretario