

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Soacha – Cundinamarca, primero (1) de febrero de dos mil veintidós (2022)

REF. EXPEDIENTE No. 2022-00014-00 ORDINARIO LABORAL de JORGE OCTAVIO ARDILA ARDILA contra CONSTRUCCIONES JR S.A.S.

Conforme al artículo 28 del Código de Procedimiento Laboral, se DEVUELVE la presente demanda para que la parte actora dentro del término judicial de cinco (5) días, so pena de rechazo, de cumplimiento al siguiente ordenamiento:

1. Dirija poder y libelo demandatorio al Juez Civil del Circuito de esta municipalidad.
2. Adecue y cuantifique el acápite de pretensiones conforme lo establece el No. 6° del artículo 25 ibimen.
3. Allegue Certificado de Existencia y Representación Legal actualizado y con fecha de antigüedad no superior a un (1) mes, de la entidad demandada.

Se reconoce personería al abogado Eugenio Segura Villarraga como apoderado de la parte demandante en la forma y términos del poder a ella conferido.

Notifíquese,

A handwritten signature in black ink, enclosed within a circular stamp or seal.

MARÍA ÁNGEL RINCÓN FLORIDO
Juez

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
SOACHA – CUNDINAMARCA

Hoy 2 de febrero de 2022 se notifica el auto anterior por anotación en el Estado No. 11.

WILLIAM EDUARDO MORERA HERNANDEZ
Secretario Ad-Hoc

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Soacha – Cundinamarca, primero (1) de febrero de dos mil veintidós (2022)

REF. EXPEDIENTE No. 2022-00013-00 VERBAL RESOLUCIÓN CONTRATO de ORLANDO ABRIL ARTEAGA contra JAIDER ANTONIO CAMACHO AGUILERA

Conforme al artículo 90 del Código General del Proceso se INADMITE la presente demanda para que la parte actora dentro del término judicial de cinco (5) días, so pena de rechazo, de cumplimiento al siguiente ordenamiento:

1. Adecúe el acápite de juramento estimatorio conforme lo establece el artículo 206 del Código General del Proceso.
2. Aporte el requisito de procedibilidad, conforme lo estipula el artículo 35 de la Ley 640 de 2001.

Se reconoce personería al doctor Luis Fernando López Malpica como apoderado judicial del demandante, en la forma, términos y para los fines del poder a él otorgado.

Notifíquese,

A handwritten signature in black ink, enclosed within a circular stamp or seal.

MARÍA ÁNGEL RINCÓN FLORIDO
Juez

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
SOACHA – CUNDINAMARCA**

Hoy 2 de febrero de 2022 se notifica el auto anterior por anotación en el Estado No. 11.

WILLIAM EDUARDO MORERA HERNANDEZ
Secretario Ad-Hoc

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
SOACHA, CUNDINAMARCA

Soacha – Cund., primero (1) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

**REF. EXPEDIENTE No. 2022-0003-00 EJECUTIVO de CARDIO GLOBAL LTDA.
contra LUIS GUILLERMO PIÑEROS CAMARGO.**

Conforme al artículo 90 del Código General del Proceso se INADMITE la presente demanda para que la parte actora dentro del término judicial de cinco (5) días, so pena de rechazo, de cumplimiento al siguiente ordenamiento:

1. Adecúe el hecho segundo de la demanda, ya que la fecha indicada no corresponde a la fecha de pago pactada en el contrato.
2. Indique de manera clara el incumplimiento del ejecutado.
3. Manifieste si el ejecutado realizó abonos a la obligación contenida en el contrato de promesa de compraventa.
4. Allegue documento idóneo en el cual se acredite el cumplimiento de las obligaciones por parte del ejecutante.
5. Adecúe en el acápite de procedimiento, el trámite a seguir, como quiera que se indica que es un proceso ejecutivo singular de menor cuantía.
6. Allegue poder en el cual se dé cumplimiento al inciso 2 del artículo quinto del Decreto 806 de 2020.
7. Aclare el numeral 1, del acápite pruebas, como quiera que la fecha del contrato no corresponde a la del contrato objeto de ejecución.

Notifíquese y Cúmplase,

A handwritten signature in black ink, enclosed within a circular stamp.

**MARÍA ÁNGEL RINCÓN FLORIDO
JUEZ**

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
SOACHA – CUNDINAMARCA

Hoy, **2 de febrero de 2022**, se notifica el auto anterior por anotación en el Estado No. **011**.

Secretaria,

WILLIAM EDUARDO MORERA HERNANDEZ
Secretario Ad-Hoc
LDPO

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Soacha – Cundinamarca, primero (1) de febrero de dos mil veintidós (2022)

REF. EXPEDIENTE NO. 2012-00109-00 EXPROPIACION DE CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE CUNDINAMARCA – CAR CONTRA ANDRES BERMUDEZ & CIA S.C.A.

Visto el informe secretarial que obra en el numeral 71 del cuaderno principal, el despacho dispone:

1. Acéptese la renuncia al poder contenida en el escrito que milita en el archivo digital No. 68, con relación al mandato conferido por la CORPORACION AUTONOMA REGIONAL - CAR, por cumplirse con los requisitos del artículo 76 del Código General del Proceso.
2. Se niega la petición agregada en el numeral 70 del expediente digital, por medio del cual la parte demandada solicita el desistimiento tácito de la objeción presentada por el actor, como quiera que no se cumplen los parámetros establecidos en el artículo 317 del Estatuto General del Proceso, esto es, (...)“*El desistimiento tácito se regirá por las siguientes reglas(...) b) Si el proceso cuenta con sentencia ejecutoriada a favor del demandante o auto que ordena seguir adelante la ejecución, el plazo previsto en este numeral será de dos (2) años*”, en consecuencia, y como quiera que la CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE CUNDINAMARCA CAR no ha dado cumplimiento al auto de 13 de diciembre de 2021, se requiere nuevamente para que dentro del término judicial de diez (10) días, acredite lo dispuesto en proveído que data 16 de noviembre de 2021. Comuníquese por el medio más expedito.

Notifíquese,

A handwritten signature in black ink, enclosed within a circular stamp.

MARÍA ÁNGEL RINCÓN FLORIDO
Juez

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
SOACHA – CUNDINAMARCA

Hoy 2 de febrero de 2022 se notifica el auto anterior por anotación en el Estado No. 11.

WILLIAM EDUARDO MORERA HERNANDEZ
Secretario Ad-Hoc

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Soacha – Cund., primero (1) de febrero de dos mil veintidós (2022)

PROCESO: ACCION DE GRUPO
DEMANDANTE: LUZ FANNY TORRES CASTAÑEDA Y OTROS
DEMANDADO: INVERSIONES FERVEL S EN C EN LIQUIDACION Y LA CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA HOY BANCO CAJA SOCIAL BCSC
RADICACION: No. 2006-00239 ACUMULADA 2000 - 202

ASUNTO:

Procede este estrado judicial a dictar la sentencia que corresponda, con ocasión a la acción de grupo impetrada por LUZ FANNY TORRES CASTAÑEDA, ADELINA BARRERA BARRAGAN, ALEXANDER MELENDEZ GONZALEZ, ANA DORIS AMAYA MUÑOZ, ANGEL MARIA MUÑOZ PADILLA, BARBARA RATIVA HUERTAS, BRISEIDA FONSECA, OSCAR PEÑA FONSECA, CHENA EDILIA CUARTAS OCHOA, CLAUDIA YOLANDA GONZALEZ LEON, CLAUDIO ERNESTO MUÑOZ BELLO, ESTHER BLANCO NOGUERA, GABRIEL QUINTERO QUINTERO, JAVIER RODRIGUEZ CASTILLO, JOSE ALDEMAR CADENA PARRAGA, JUAN BELISARIO HEREDIA BERNAL, JUAN DE JESUS RIAÑO RAMIREZ, LEONARDO BARRERA BUENO, LUIS EDUARDO GUTIERREZ VEGA, LUZ DARY GIL CHAVEZ, MARIA ANA DUBIN VANEGAS PAEZ, MARAI ISABEL AYALA CARVAJAR MIRYAM BELEN DIAZ DIAZ, MISAEL VELOSA MALAGON, NESTOR GONZALO RAMOS RIAÑO, ANA PATRICIA ORTEGON OYOLA, OSCAR FIERRO MONGUI, LINA CECILIA COLORADO CORREA, OSCAR PEÑA FONSECA, SANDRA PATRICIA PINZON CASTRO, SANDRO ALEXANDER GUAQUETA, MARLENE PEREZ PEREZ, PALACIOS SANTOS DIMATE, TRINIDAS RODRIGUEZ DE MUÑOZ, ZULLY VELASCO MATEUS, JHON FREDY QUINTERO NOPIA, ALVARO CEFERINO MOLINA, HENRY RAMIREZ CAJIGAS Y JULIA STELLA REY contra INVERSIONES FERVEL S EN C Y CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA HOY BANCO CAJA SOCIAL BCSC.

Y la demanda acumulada No. 2000-00202-00 presentada por la PERSONERIA MUNICIPAL DE SOACHA contra INVERSIONES FERVEL FERNANDEZ VELOSO S EN CS INVERSIONES FERVEL S EN CS.

PROCESO 2006-00239

ANTECEDENTES

LUZ FANNY TORRES CASTAÑEDA, ADELINA BARRERA BARRAGAN, ALEXANDER MELENDEZ GONZALEZ, ANA DORIS AMAYA MUÑOZ, ANGEL MARIA MUÑOZ PADILLA, BARBARA RATIVA HUERTAS, BRISEIDA FONSECA, OSCAR PEÑA FONSECA, CHENA EDILIA CUARTAS OCHOA, CLAUDIA YOLANDA GONZALEZ LEON, CLAUDIO ERNESTO MUÑOZ BELLO, ESTHER BLANCO NOGUERA, GABRIEL QUINTERO QUINTERO, JAVIER RODRIGUEZ CASTILLO, JOSE ALDEMAR CADENA PARRAGA, JUAN BELISARIO HEREDIA BERNAL, JUAN DE JESUS RIAÑO RAMIREZ, LEONARDO BARRERA BUENO, LUIS EDUARDO GUTIERREZ VEGA, LUZ DARY GIL CHAVEZ, MARIA ANA DUBIN VANEGAS PAEZ, MARAI ISABEL AYALA CARVAJAR MIRYAM BELEN DIAZ DIAZ, MISAEL VELOSA MALAGON, NESTOR GONZALO RAMOS RIAÑO, ANA PATRICIA ORTEGON OYOLA, OSCAR FIERRO MONGUI, LINA CECILIA COLORADO CORREA, OSCAR PEÑA FONSECA, SANDRA PATRICIA PINZON CASTRO, SANDRO ALEXANDER GUAQUETA, MARLENE PEREZ PEREZ, PALACIOS SANTOS DIMATE, TRINIDAS RODRIGUEZ DE MUÑOZ, ZULLY

VELASCO MATEUS, JHON FREDY QUINTERO NOPIA, ALVARO CEFERINO MOLINA, HENRY RAMIREZ CAJIGAS Y JULIA STELLA REY, por intermedio de apoderado judicial constituido para el efecto, presentaron acción de grupo en contra de INVERSIONES FERVEL S EN C Y CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA HOY BANCO CAJA SOCIAL BCSC, con el fin de que el juzgado acceda a éstas o a similares:

PRETENSIONES:

PRIMERO: Se declare que Inversiones S en C en liquidación y la Corporación de Ahorro y vivienda COLMENA hoy Baco Caja Social son solidariamente responsables de la vulneración de los derechos colectivos a los consumidores y usuarios al no cumplir la entrega de bienes de equipamiento comunal ofrecido en venta, la realización de las construcciones, edificaciones y desarrollos urbanos respetando las disposiciones jurídicas y evitar la generación de un daño contingente.

SEGUNDO: Se condene a los demandados a realizar en su favor el pago o devolución de las sumas de dinero que sean determinadas dentro de la prueba pericial como mayores valores pagados a la entidad bancaria que financió el proyecto constructivo y los créditos hipotecarios de cada una de las unidades de vivienda y, ordenarles el pago de la indemnización por no haber podido disfrutar de las zonas comunes al momento de la entrega.

TERCERO: Se condene en costas a la parte demandada.

COADYUVANTES

Por auto de 11 de marzo de 2008, se admiten como coadyuvantes de la acción a MYRIAM JANETH DIAZRODRIGUEZ, HENRY REINEL CHAPARRO ESCALANTE, NANCY RUBIELA GARCIA ROMERO, WILLIAM ROJAS ROJAS, FREDY ALDEMAR SUAREZ GUTIERREZ, DORIS JALIMEN MONROY CASTRO, WILLIAM FERNANDO SUAREZ GUTIERREZ, OSCAR GONZALEZ FLORIAN, PATRICIA GUTIERREZ DE LOS RIOS, HEIDY CONSTANZA PINILLA GARZON, JENNY PAOLA BOCANEGRA, WALTER BARRETO MONTAÑA, MARGARITA SEDANO DE MORALES, ILDA YANETH GUACARA VISCAYA, LEONARDO RAMOS OSPINA, GIOVANNY GARZON URUEÑA, MARIA ESPERANZA VARGAS AFRICANO, GIOMAR ALIOSHA CORREDOR OSUNA, MARTHA PATRICIA ABRIL BUITRAGO Y MARGARITA AFRICANO DE VARGAS.

Mediante auto de 19 de diciembre de 2018 y, como quiera que se cumplen los postulados del artículo 55 de la Ley 472 de 1998, se tuvieron como coadyuvantes de la parte demandante a TANIA LUCIA PRIETO, VICTOR MANUEL PIÑARETE, MARTHA LILIANA ESCOBAR, JOSE VICENTE CASTILLO, GUILLERMO VASQUEZ MAYORGA, JORGE ENRIQUE ESCOBAR URREGO, MARGARITA AFRICANO DE VARGAS, ADRIANA SOFIA ROJAS, EDID GARCIA LLANOS, MARTHA PATRICIA ABRIL, CLARA INES BOHORQUEZ, HERCILIA BELLO, ESTHER BLANCO NOGUERA, GIOMAR ALIOSHA CORREDOR, MARIA FLOR TORRES, JUAN CARLOS MARTINEZ PARRA, JENNY BELTRAN DIAZ, KUCILA POLANCO ROMERO, MARIA ESPERANZA VARGAS AFRICANO, MABEL ROCIO GALEANO, WILLIAMS BELTRAN CADENA, GIOVANNI GARZON URUEÑA, SANDRO ALEXANDER GUAQUETA, MISAEL VELOZA MALAGON, LUIS ALFREDO PAEZ, FLOR MARIA SANCHEZ, JOSE DANIEL OSUNA BELLO, JOHN JAIRO IBAÑEZ CAICEDO, ANDRES CAMILO FORERO, TAYRON P'RIETO ORTIZ, ILDA YANETH GUACARI, LUIS EDUARDO GUTIERREZ VEGA, MARIA INES CIFUENTES, ADRIANA CONSTANZA MUÑOZ BELLO, SONIA STELLA ROJAS, WALTER BARRETO MONTAÑA, BLANCA CECILIA RAMIREZ DE ROJAS, DIANA MILENA CHAVES GARCIA, IVONNE ALEYDA ARISTIZABAL, EMMA ROCIO SEPULVEDA SANCHEZ, FERNANDO MURICA SARMIENTO, JULIETH BUITRAGO VARGAS, ALVARO CEFERINO MOLINA, DIOMEDES PIÑEROS ROA, JOSE ALDEMAR CADENA PARRAGA, EDUARDO LOPEZ GONZALEZ, REINELIO SALAZAR PEREIRA, MARTHA CECILIA RAMIREZ LUNA, MARTHA RUTH NASSAR MEZA, LILIANA DEL ROSARIO APONTE BAUTE, OSCAR VICENTE

BARBOSA LOPEZ, MARTHA MARLEN MUÑOZ, WILLIAM FERNANDO SUAREZ, JOSE ARISTIDES RISCANEVO, JUAN DE JESUS RIAÑO, LUCIA INES GONZALEZ, BRICEIDA FONSECA, CLAUDIA YOLANDA GONZALEZ LEON, FLORIBERTO MUÑOZ, GUILLERMO CARREÑO, ANA DORIS AMAYA, HEIDY CONSTANZA PINILLA GARZON, MARIA DEL CARMEN GUZMAN ACOSTA, SANDRA JEANETTE CAPERA, ALEXANDER MELENDEZ GONZALEZ, JAIME GREGORY CHAVES, PATRICIA GUTIERREZ DE LOS RIOS, RAFAEL CRISANTO ACOSTA, MARTHA CECILIA TORRES OLAYA, JAIR MUÑOZ RONDON, JAVIER RODRIGUEZ CASTILLO, DORIS JALIMEN MONROY, CHENA EDILA CUARTAS OCHOA, FREDY ALDEMAR SUAREZ, DILMA CECILIA DIAZ, CLARA INES BELLO, JEIMY MARIBEL NIETO, MARIA ELSI BELLO, JUAN BELISARIO HEREDIA, OSCAR FIERRO, CAROLINA CHIA, ANGEL MARIA MUÑOZ, BARBARA RATIVA HUERTAS, SANTOS DIMATE PALACIOS, GLADIS OMAIRA CIRO, GUIOVANA GUZMAN GONZALEZ y SANDRA PATRICIA PINZON CASTRO, quienes ingresan al proceso en el estado en que se encuentra.

SITUACION FACTICA:

Argumentó la parte actora, en resumen, que son actuales propietarios de los apartamentos del conjunto AGRUPACION RESIDENCIAL PARQUE DE LAS FLORES, por lo que se encuentran regulados por el sistema de la propiedad horizontal.

Dijeron que el globo de terreno donde se construyeron las torres de apartamentos fue adquirido por INVERSIONES FERVEL S. EN C. (HOY INVERSIONES FERVEL S EN C.S. EN LIQUIDACION) por compra que hiciera de cuatro lotes de terreno al señor BENJAMIN CUBILLOS y otros, según la escritura pública 6525 del 6 de diciembre de 1995 de la Notaría 31 de Bogotá.

Que adquiridos los predios, estos fueron englobados mediante la escritura pública No. 3635 de 30 de diciembre de 1996 de la Notaria 46 de Bogotá, asignándole el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40268970; predio sobre el cual se constituyó la hipoteca a favor de la CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA HOY BANCO CAJA SOCIAL BCSC.

Señaló que sobre el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40268970 se realizó el desenglobe de tres lotes a saber: lote uno, con un área de 9.206 Mts2 donde se construirían 10 bloques de apartamentos determinados como interiores de seis pisos, cada torre o interior con 24 apartamentos para un total de 240 inmuebles, un segundo lote con un área de 1.1.39,34 Mts2 y un tercer lote denominado LOTE DE CESION con área de 613.16 Mts2.

Una vez desenglobado el lote número uno y asignadas las matrículas inmobiliarias individuales para cada apartamento, el urbanizador solicitó ante la oficina de Planeación de Soacha la licencia de aceptación del proyecto urbanístico, la cual fue aprobada mediante la Resolución No. 007 del 18 de noviembre de 1996. Igualmente, la construcción fue aprobada mediante la resolución No. 048 del 16 de diciembre de 1996 por Planeación de Soacha – Cundinamarca.

Arguyó que una vez vendidas diez unidades del conjunto, los propietarios realizaron asamblea extraordinaria el 4 de mayo de 1998, en donde contando con la mayoría de coeficiente de propiedad por parte de Inversiones Fervel S en C.S. (bloques o interiores 1, 2, 3, 4, 8, 9 y 10) se votó realizar el proyecto urbanístico inicialmente, aprobando las siguientes modificaciones:

- Modificar el reglamento de propiedad horizontal de la Ley 16 de 1985.
- Cambiar de los 226 parqueaderos para residentes a 196, dejando 28 para uso comunal.
- Autorizar al constructor para que las decisiones del acta de asamblea extraordinarias se legalizarán ante la curaduría urbana número dos de Soacha – Cundinamarca.

Dicen que como penúltimo trámite se legalizó el contenido del acta de asamblea extraordinaria ante la curaduría urbana número dos de Soacha, modificando licencia de construcción en el sentido de redistribuir internamente los apartamentos pertenecientes a los bloques o interiores 1, 2, 3, 4, 8, 9, y 10 en cuanto a su área construida por parte del constructor INVERSIONES FERVEL S EN CS. Aprobación que se obtuvo mediante la Resolución No. 003 del 30 de junio de 1998.

Indicaron que las modificaciones implicaban la redistribución de los coeficientes de copropiedad al igual que las áreas comunes, se modificó el proyecto de división como su reglamento mediante la escritura pública No. 02215 de 5 de agosto de 1998.

Señalaron que para la finalización del proyecto urbanístico INVERSIONES FERVEL S EN CS contó con el respaldo financiero de la CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA (HOY BANCO CAJA SOCIAL BCSC), constituyendo para el efecto hipoteca sobre el predio o globo de mayor extensión como consta en la escritura pública No. 3635 del 30-12-1996 de la Notaría 46 de Bogotá, la cual se fue liberando parcialmente respecto de los apartamentos que el constructor iba vendiendo.

Así las cosas, los demandados ofrecieron viviendas de interés social con las siguientes especificaciones:

- Apartamentos con áreas de 39, 49 y 55 m² de 2 o 3 alcobas, 1 y 2 baños.
- Línea telefónica instalada.
- Cocina integral.
- Conjunto cerrado con vigilancia privada.
- 6.400 m² de zonas verdes.
- Canchas múltiples.
- Salón Comunal.
- Parque y juegos infantiles.
- Tanques de reserva de agua de 1.000 litros para vivienda.
- Gas Natural.

En la actualidad el conjunto habitacional solo cuenta con cuatro torres o interiores construidas, la 5, 6, 7 y 8, el cerramiento no existe, tan solo unas latas protegen de la inseguridad a los propietarios, los parqueaderos no existen y la cancha múltiple es un potrero, lo que conlleva a un detrimento en el patrimonio de los actores populares como igualmente la vulneración a sus derechos colectivos.

Manifestaron que INVERSIONES FERVEL S EN CS comenzó a incumplir los pagos al banco y, decidió ofrecer en dación en pago el resto del proyecto que sin construir, jurídica y urbanísticamente, ya existía y estaba aprobado por las autoridades competentes, por lo que el proyecto se subroga, no solamente respecto de las obligaciones anteriores de su socio INVERSIONES FERVEL sino también las nuevas y futuras obligaciones que en cada venta haya realizado, que no son más, que vender apartamentos en un conjunto cerrado totalmente terminado que garantice la calidad de vida de los habitantes bajo el entendido del cumplimiento de las normas urbanísticas y el visto bueno de las autoridades competentes.

Señalaron que el banco COLMENA una vez acepto la dación en pago del proyecto comenzó a vender los apartamentos que estaban disponibles, sin preocuparse por culminar el proyecto de las diez torres con su equipamiento comunal a afectos de hacer el proyecto más llamativo, a más que la venta fue a un menor precio.

Que desde finales de 1998 hasta el 2005, se ha venido exigiendo a INVERSIONES FERVEL y luego a COLMENA la entrega del conjunto, de conformidad con lo ofrecido en venta, pero la disculpa del constructor era que COLMENA no le había desembolsado el segundo crédito para terminar el mismo y, luego, Colmena argumenta que una vez estudiada la licencia como el reglamento de propiedad horizontal no harán la entrega de los bienes y equipamientos comunales bajo la especificación de publicidad que sirvió de base para la compra de los inmuebles por

parte de los accionantes, toda vez que dichos documentos no contienen tales obligaciones. Posteriormente COLMENA les informó que su objeto social no es el de constructor y que no ha conseguido un constructor a quién venderle el proyecto para terminarlo.

ADMISION - TRAMITE - LITIS CONTESTATIO

La demanda fue presentada como una acción popular el 26 de septiembre de 2006 y, admitida el 16 de noviembre de la misma anualidad, ordenándose la notificación de los demandados.

Mediante proveído de 19 de abril de 2007, se ordenó la acumulación de la acción popular No. 202-2000 a esta acción, decisión que fue dejada sin valor ni efecto mediante proveído de 29 de enero de 2008.

En auto de 27 de enero de 2009, se ordena comunicar las decisiones al agente del Ministerio Público y al Defensor del Pueblo; poner en conocimiento de la comunidad las posibles afectaciones y se ordenó la notificación de las entidades demandadas.

El 26 de febrero de 2009 se notificó personalmente a la demandada BCSC, quien contestó la demanda y propuso excepciones de mérito que denominó *“LAS ACCIONES POPULARES SON MEDIOS PROCESALES PARA PROTEGER DERECHOS E INTERESES COLECTIVOS Y NO PARA PROTEGER INTERESES INDIVIDUALES DE UN SECTOR DETERMINADO DE LA COLECTIVIDAD Y MENOS AUN UN INTERES ECONOMICO, SUBJETIVO E INDIVIDUAL.”*, *“NO SE CUMPLEN CON LOS REQUISITOS LEGALES DE LA ACCION POPULAR, PRESCRIPCION Y CADUCIDAD”*, *“INEXISTENCIA DE RESPONSABILIDAD EN CABEZA DE MI MANDANTE BCSC S.A.”*, *“PRINCIPIO DE LEGITIMA CONFIANZA Y BUENA FE”* *“FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA QUE PERMITA AL BCSC S.A. OSTENTAR LA CALIDAD DE DEMANDADO O RESPONSABLE.”* Y LA GENERICA.

Por auto de 1 de septiembre de 2009, se tuvo por notificada por aviso a INVERSIONES FERVEL S en C EN LIQUIDACION y se fijó fecha para llevar a cabo la audiencia especial de pacto de cumplimiento.

En audiencia 21 de octubre de 2009, se declaró fallida la etapa de conciliación y pacto de cumplimiento y se decretaron las pruebas solicitadas por las partes.

El 23 de febrero de 2010 se practicó interrogatorio de parte a la accionante LUZ FANNY TORRES CASTAÑEDA y del representante legal de la accionado ADOLFO CACERES MELO y, el testimonio de ADRIANA EUGENIA MARQUEZ CALLE.

El 11 de noviembre de 2010, se practicó inspección judicial al predio materia de acción popular.

El 17 de agosto de 2011, se allegó dictamen pericial por parte del perito JAIME BELTRAN ORJUELA y, posteriormente el 26 de febrero de 2014 se aportó experticia por EDISON CRUZ GARCIA.

El 3 de junio de 2014, se allegó dictamen pericial como prueba de objeción presentado por JAVIER RICARDO ACERO PINTO.

Cerrado el debate probatorio, el 21 de octubre de 2014 se dictó sentencia en la que se negaron las pretensiones de la acción popular; decisión que fue apelada por la parte actora y, seguidamente, el Juzgador de segunda instancia declaró la nulidad de la actuación a partir del auto admisorio de la demanda.

En obediencia a lo resuelto por el superior, mediante auto de 30 de abril de 2015 se admitió la demanda dando trámite a la acción de grupo, ordenándose nuevamente la notificación de los demandados, al defensor del pueblo y al Personero Municipal de Soacha.

El 19 de febrero de 2016, se notificó personalmente al Banco Caja Social S.A., quién dentro del término de traslado contestó la demanda y propuso las excepciones de mérito que denominó *“LAS EXCEPCIONES DE GRUPO DEBEN REUNIR CONDICIONES UNIFORMES RESPECTO DE LA MISMA CAUSA QUE ORIGINO PERJUICIOS INDIVIDUALES, CIRCUNSTANCIA QUE NO SE PRESENTA POR LO MENOS PARA EL BANCO CAJA SOCIAL, NO SE CUMPLEN CON LOS REQUISITOS LEGALES DE LAS ACCIONES DE GRUPO – PRESCRIPCION Y CADUCIDAD, INEXISTENCIA DE RESPONSABILIDAD EN CABEZA DE MI MANDANTE BANCO CAJA SOCIAL S.A., PRINCIPIO DE LEGITIMA CONFIANZA Y BUENA FE, FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA QUE PERMITA AL BANCO CAJA SOCIAL S.A. OSTENTAR LA CALIDAD DE DEMANDADO O RESPONSABLE, LA GENERICA”*.

Mediante auto de 30 de octubre de 2017, como quiera que dentro de la escritura pública No. 3278 de 16 de noviembre de 2001 no obra dirección de notificación del liquidador de Inversiones Fervel, señor Jairo Fernández Estada, se ordenó su emplazamiento.

Mediante auto de 22 de marzo de 2018, acreditado el emplazamiento de Inversiones Fervel, se procedió a nombrarle curador ad litem, quien dentro del término de ley se notificó y contestó la demanda, presentando las excepciones de merito que denomino *“CADUCIDAD DE LA ACCION, DACION EN PAGO, NO REUNIR LOS REQUISITOS DE LEY – NO ESTAR INCURSA MI REPRESENTADA EN VIOLACION DE DERECHOS DE CARÁCTER COLECTIVO- LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA NO CORRESPONDEN A UNA ACCION POPULAR.”*

El 9 de agosto de 2018, se fijó fecha para llevar a cabo la audiencia contemplada en el artículo 61 de la Ley 472 de 1998, la cual fue realizada el 2 de octubre de 2018 y, en la que se declaró fracasa la conciliación y se tuvieron en cuenta las pruebas que ya se habían decretado.

Mediante auto de 19 de diciembre de 2018, se aceptó la coadyuvancia realizada conforme al artículo 55 de la Ley 472 de 1998.

En auto de 26 de marzo de 2019 se tuvo por reformada la demanda, ordenándose la acumulación de la acción de grupo 2000-00202-00.

PROCESO 2000-00202 **ANTECEDENTES**

La Personería Municipal de Soacha presentó acción de grupo en contra de INVERSIONES FERVEL FERNANDEZ VELOSO S EN SC INVERSIONES FERVEL S EN CS, con el fin de que el juzgado acceda a éstas o similares:

PRETENSIONES:

PRIMERO: Se ordene a la constructora INVERSIONES FERVEL S EN SC al pago de la indemnización colectiva por los daños y perjuicios ocasionados con la mala calidad de las construcciones efectuadas en la urbanización el Parque de las Flores, calculados de acuerdo al acápite estimativo de los perjuicios.

SEGUNDO: Una vez efectuado lo anterior, se ordene el pago a los perjudicados de manera individual.

TERCERO: Se ordene la entrega de las zonas de cesión al Municipio debidamente registrada.

CUARTO: Se condene en costas a la parte demandada.

SITUACION FACTICA:

Argumentó la parte actora en resumen, que la CONSTRUCTORA INVERSIONES FERVEL S.A. construyó y entregó la urbanización denominada EL PARQUE DE LAS FLORES, ubicado en la Diagonal 16 bis No, 5-50 del Municipio de Soacha.

Que dicha urbanización entregó 96 apartamentos en 4 torres, la gran mayoría ocupada por sus respectivos compradores, quienes adquirieron unidades familiares privadas en un conjunto cerrado, lo que incluía 240 parqueaderos para igual número de apartamentos, zonas verdes en un área de 6400 metros cuadrados, además de ofrecerse la canalización del río Soacha que limita con la urbanización, parque infantil, ciccleteros, cuartos de basura, portería, cancha múltiple, salón comunal, tanque de reserva de agua inmunizado, encerramiento del conjunto y los servicios públicos debidamente legalizados, incluye, sus respectivas acometidas, a más que los apartamentos se entregaban alfombrados.

Señaló que las viviendas se entregaron sin cocina integral, salvo casos excepcionales y sin el servicio público de agua, como quiera que no existen acometidas para cada uno de los usuarios, no existen parqueaderos, las zonas verdes no se encuentran debidamente establecidas; no hay salón comunal, ciccletero, cuarto de basuras, cancha múltiple, parque infantil ni canalización del río.

Indicó que no se hizo entrega de las zonas de cesión al Municipio tal y como lo ordena la Ley 388 de 1997, el acuerdo municipal 06 de 1995 y el acuerdo 01 de 1996; además no existe desagüe final adecuado a alcantarillado o al río de las aguas lluvias para el conjunto general de la urbanización.

Que en los primeros pisos de los cuatro bloques, cada vez que llueve se presentan inundaciones, tanto de agua lluvias como de aguas negras, que son devueltas por los alcantarillados, ocasionando problemas de salud y mal ambiente.

Dijo que la urbanización se encuentra construida sobre la ronda del río Soacha, por lo que se ha inundado en varias ocasiones, lo que genera ratas, serpientes y otros animales, olores y muchas obras perjudicadas.

Arguyó que en algunos apartamentos existen filtraciones de un apartamento a otro; que algunos apartamentos presentan grietas estructurales en los techos, columnas y paredes, las alfombras se deterioraron en menos de tres de meses.

ADMISION - TRAMITE - LITIS CONTESTATIO

La demanda fue presentada el 16 de julio de 2000 y, admitida el 10 de agosto de 2000, ordenándose la notificación del demandado.

En auto de 6 de junio de 2002, se ordenó el emplazamiento de la demandada; allegadas las publicaciones mediante auto de 4 de julio de 2017, se le nombró curador ad litem, quien una vez notificado personalmente el 19 de julio de 2017, no contestó la demanda.

En auto de 7 de julio de 2017, se fijó fecha para llevar a cabo la audiencia de que trata el artículo 61 de la Ley 472 de 1998, la cual se llevó a cabo el día 4 de octubre de 2017.

El 6 de diciembre de 2017, se abrió a pruebas la acción de grupo, decretándose documentales, inspección judicial, oficios y testimonios.

Mediante auto e 1 de noviembre de 2018, se corrió traslado del dictamen pericial presentado por el arquitecto Juan David Hernández Vargas.

En auto de 26 de marzo de 2019, se ordenó la acumulación de la acción de grupo 2006-00239.

En auto de 10 de marzo de 2020, se ordenó correr traslado para alegar de conclusión.

PRUEBAS

1. Plano apartamento Agrupación Residencial El Parque de las Flores.
2. Proyecto de división de la Agrupación residencial El Parque de las Flores.
3. Resolución 007 de 18 de noviembre de 1996, por medio del cual se acepta el proyecto urbanístico denominado el Parque de las Flores y se autoriza su desarrollo.
4. Licencia de Construcción.
5. Acta No. 1 de Asamblea extraordinaria del Conjunto Residencial Parque de las Flores.
6. Resolución 003 de 30 de junio de 1998, por la cual se aprueba la modificación de licencia de construcción denominado Urbanización Parque de las Flores, bloques 1, 2, 3, 4, 8, 9, y 10 y se autoriza su redistribución.
7. Modificación al proyecto de división del conjunto residencial Parque de las Flores – propiedad horizontal.
8. Solicitud de licencia de construcción.
9. Carta de 7 de noviembre de 1998, de recibimiento de administración.
10. Carta de 4 de diciembre de 1998 emitida por Favel al consejo de administración del Conjunto Residencial Parque de las Flores.
11. Derecho de petición de 25 de octubre de 1999, dirigida a la Secretaria de Planeación Municipal de Soacha.
12. Carta de 6 de marzo de 2001 de Favel a la Administradora del Conjunto Residencial Parque de las Flores.
13. Carta de 19 de junio de 2001, dirigida a la Corporación Social de Ahorro y vivienda COLMENA.
14. Respuesta de COLMENA de fecha 16 de octubre de 2001
15. Carta de COLMENA a propietarios del conjunto de fecha 23 de noviembre de 2001
16. Carta de Administradora del conjunto a Curaduría Urbana Dos de fecha 23 de noviembre de 2001.
17. Carta de Administradora del conjunto a Colmena de fecha 28 de abril de 2004, en la que solicitan se explique el incumplimiento.
18. Respuesta de Colmena a la Administración del Conjunto de 10 de mayo de 2004.
19. Derecho de petición de la Administradora del conjunto a Colmena de fecha 14 de marzo de 2005.
20. Respuesta de Colmena al derecho de petición de fecha 13 de abril de 2005, en las que les informan que ellos recibieron los terrenos más no el proyecto de construcción, por lo que han estado buscando un constructor para que finalice la misma, pero ello ha sido imposible, que el objeto del banco no es la construcción de viviendas, por ello busca un tercero que compre dichos inmuebles.
21. Carta de 25 de abril de 2005 y 17 de junio de 2005, solicitando copia de la dación en pago a COLMENA.

22. Derecho de petición de 26 de septiembre de 2005.
23. Fotos del proyecto.
24. Folios de matrícula inmobiliaria.
25. Copia de la escritura pública No. 3278 de 16 de noviembre de 2001 de la Notaría 24 de Bogotá – Disolución Sociedad Comercial INVERSIONES FERVEL S EN CS. – liquidador JAIRO FERNANDEZ ESTRADA.
26. Concepto Técnico rendido por la Alcaldía Municipal de Soacha en el que se describe el ESTADO ACTUAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE LAS FLORES.
27. Escritura pública No. 3503 de 9 de agosto de 2001 – DACION EN PAGO de INVERSIONES FERVEL a COLMENA.
28. Respuesta de la Alcaldía Municipal de Soacha – Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial de 17 de noviembre de 2009.
29. Licencia de construcción No. 048 para la construcción de diez (10) torres de apartamentos en seis pisos y, edificios de parqueo en semisótano para un total de 240.
30. Resolución No. 007 de 18 de noviembre de 1996, por medio del cual se acepta el proyecto urbanístico denominado el parque de las flores y, se autoriza su desarrollo.
31. Inspección Judicial: se constató la existencia de 4 torres de 6 pisos con 4 apartamentos por piso que conforman los interiores 5, 6, 7, y 8, de portería y puerta principal de acceso al conjunto, zona de parqueo con piso en tierra y grava al aire libre, salón comunal, chuc de basura y un cuarto de sub estación de energía, un montículo en donde se encuentran construidos tanques en concreto para el almacenamiento de agua potable, anexo al cuarto de máquinas de bombeo, zona para recreación infantil y el resto pasto.
32. Dictamen Pericial presentado por el ingeniero civil JAIME BELTRAN ORJUELA.

Calcula que las obras no entregadas equivalen al 10% del precio de compra de cada vivienda, incluidos los servicios y anexidades anunciadas en la publicidad y contenida en la licencia de construcción, bienes y servicios a los cuales tenía derecho cada comprador con la adquisición de su vivienda, pero solamente recibieron el 90% de lo pactado cada uno, quedando pendiente de entrega el 10%, con lo cual el valor inicial de cada inmueble al momento de la compra debe reducirse proporcionalmente en igual forma.

Obras Faltantes:

- Construcción de tres bloques de apartamentos -60% del proyecto.
- Cerramiento toral del conjunto que, aunque no lo diga expresamente la licencia de construcción, no se puede pretender que un conjunto sea abierto y con acceso para cualquier transeúnte.
- Falta de construcción de la cancha múltiple y el parque infantil.
- 96 parqueaderos.
- Senderos peatonales y vías vehiculares.
- Construcción de la caseta de portería.
- Chut de basura.

Obras realizadas por los propietarios con sus propios medios: Camino peatonal.

33. Aclaración y complementación al dictamen pericial.
34. Dictamen pericial rendido por EDISON CRUZ GARCIA.
35. Dictamen pericial rendido por JAIME RICARDO ACERO PINTO como prueba de objeción a la pericia de JAIME BELTRAN ORJUELA.
36. Promesas de compraventa.
37. Escritura pública No. 01625: compraventa y constitución de patrimonio.
38. Planos.
39. Reglamento de propiedad horizontal (incompleto).
40. Respuesta CAR (FI 316 de la AG 2000-202)
41. Respuesta Curaduría Urbana 1, en la que indican que INVERSIONES FERVEL no ha radicado solicitud de licencia de construcción.
42. Respuesta de la Dirección de Espacio Físico y Urbanismo del Municipio de Soacha en la que se indica que revisados los archivos de la urbanización denominada EL PARQUE DE LAS FLORES no se encontró acta de entrega de las zonas de cesión de ese conjunto.
43. Dictamen pericial rendido por el arquitecto JUAN DAVID HERHNADEZ VARGAS (FI. 370 y ss de la AG 200-202).
44. Aclaración y complementación del dictamen pericial presentado por JUAN DAVID HERNANDEZ VARGAS:

-Perjuicios por mala calidad de las construcciones efectuadas a la urbanización: Se realizó un presupuesto detallado de cada una de las áreas comunes del conjunto no construidas por la constructora: estima los perjuicios en \$2.515.989.009.

45. INTERROGATORIO DE PARTE

DEMANDANTE LUZ FANNY TORRES CASTAÑEDA dijo ser la administradora del conjunto, que Inversiones Favel le vendió el apartamento 303 del interior 8, que Inversiones Favel no hizo entrega de las zonas comunes a favor de los copropietarios, que han requerido a inversiones Favel para la entrega de las zonas comunes y ellos no les contestaron nada concreto, que también han requerido a Colmena que fue quien recibió el terreno sin construir; **que por Favel no han recibido respuesta y que BCSC les dice que ellos tienen que vender el terreno para que los nuevos compradores o los nuevos propietarios terminen el proyecto porque Colmena es entidad Bancaria y no entidad constructora.**

REPRESENTANTE LEGAL DE BCSC ADOLFO CACERES MELO indicó que otorgaron crédito a Favel; que es cierto que el proyecto no fue terminado, que han tenido conocimiento de las anomalías que rodean el fracaso del proyecto por parte de los habitantes, que no es cierto que hayan recibido el proyecto habitacional PARQUE DE LAS FLORES lo que recibió fueron los inmuebles que hacen parte del proyecto, que no han realizado obra ya que la entidad se limitó a financiar el proyecto de vivienda por lo que no debía terminar el proyecto; que en la comunicación de 16 de octubre de 2001 no se obligaron a realizar las obras pendientes.

46. TESTIMONIO

ADRIANA EUGENIA MARQUEZ CALLE (BCSC) señaló que no tiene conocimiento cuando se inició el proyecto de Parques de las Flores, pero que fue más o menos a finales de 1999, comienzos de 2000 o 2002; que desde el momento en que BCSC recibió el terreno e inició la comercialización del inmueble y a realizar el saneamiento

de pasivos; que alguna vez se recibió un requerimiento de los copropietarios, pero se les respondió que no le correspondía ejecutarla.

CONSIDERACIONES

1. En el presente caso debe precisarse que concurren todos los presupuestos procesales necesarios para poder proferir el fallo que dirima de fondo la presente acción: como la capacidad para ser parte, la capacidad para comparecer en el proceso, la competencia y la presentación en forma de la demanda acorde con lo prescrito en la Ley 472 de 1998.

En efecto, el escrito de la demanda se presentó cumpliendo con la totalidad de los requisitos formales que la ley señala en su artículo 52, para esta clase de acciones; se acreditó que quienes concurren como accionantes ostentan la capacidad de persona en ejercicio de sus derechos como quiera que son ciudadano colombiano y dadas las circunstancias de accionar por intermedio de abogado y de la Personería Municipal de Soacha, y respecto del extremo pasivo igualmente se acreditó su calidad. De la misma forma, puede predicarse que corresponde a este Despacho Judicial conocer del presente asunto conforme al inciso 2 del artículo 51 de la Ley 472 de 1998.

2. Frente a las acciones de grupo es preciso traer a colación que la Corte Constitucional apoyada en los artículos 88 de la Constitución Política de Colombia y artículo 3° de la Ley 472 de 1998, ha sostenido que éstas se *“originan en los daños ocasionados a un número plural de personas que deciden acudir ante la justicia en acción única, para obtener la respectiva reparación y que a pesar de referirse a intereses comunes, se pueden individualizar en relación con el daño cuya indemnización se persigue”*¹. En esos términos, ha puntualizado la Corte que la acción de grupo pretende resarcir el perjuicio ocasionado a un número importante de personas -un grupo-, ya que todas ellas resultaron afectadas por un daño originado en circunstancias comunes, lo que justifica un trato procesal unitario.

Recuerda entonces la jurisprudencia constitucional que en las acciones de grupo la responsabilidad es tramitada colectivamente, en cuanto se trata de reclamar los daños ocasionados a un número importante de ciudadanos, pero las reparaciones concretas son en principio individualizadas, ya que, por su intermedio, lo que se ampara es el daño subjetivo de cada uno de los miembros del grupo.

Mírese que en las Sentencias C-215 de 1999 y C-569 de 2004, la Corte Constitucional indicó que las acciones de grupo contribuyen decididamente en la realización del derecho de acceso a la administración de justicia y en el desarrollo del principio de economía procesal, al resolver en un mismo proceso las pretensiones de un número plural de personas que fueron afectadas por una misma causa. En efecto, la acción de grupo busca que se simplifique la administración de justicia y se aúnen esfuerzos para solicitar la reparación de los daños causados por un evento lesivo. Es por ello, que su finalidad es permitir que un grupo de individuos afectados por un acontecimiento masivo, por encontrarse en circunstancias iguales, puedan interponer una sola acción con fines de reparación, con lo que se logra una mayor eficiencia en términos de números de procesos, pruebas y representación jurídica, además de un crucial efecto de economía procesal que se traduce en la reducción del desgaste del aparato judicial y su contribución en la lucha contra la congestión de la administración de justicia.

Así las cosas, recordemos que las características de esta clase de acciones no involucran derechos colectivos, pues el elemento común es la causa del daño y el interés cuya lesión debe ser reparada, lo que justifica una actuación judicial conjunta de los afectados, los criterios de regulación deben ser los ordinarios, los mecanismos de formación del grupo y la manera de hacer efectiva la reparación a cada uno de sus miembros sí deben ser regulados de manera especial, con fundamento en la norma constitucional, atendiendo a las razones de economía

¹ Sentencia C-215 de 1999.

procesal que inspiran su consagración en ese nivel.² Por ende, conforme a la sentencia C116 de 2008 *“la acción de grupo se constituye en: (i) Una acción indemnizatoria, por cuanto tiene por objeto la reparación de los daños ocasionados por la vulneración de derechos de carácter subjetivo susceptibles de valoración patrimonial; y (ii) en una acción de carácter principal, que procede a pesar de la existencia de otros medios de defensa judicial para obtener la reparación del daño sufrido, pues precisamente el artículo 88 de la Constitución y la Ley 472 de 1998 señalan que la misma puede instaurarse “sin perjuicio de la acción individual que corresponda por la indemnización de perjuicios”.*

3. Ahora respecto a la legitimación por activa el artículo 46 de la Ley 472 de 1998 consagra que el grupo (demandantes) estará integrado al menos por veinte (20) personas, acápite que fue declarado exequible por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-116 de 2008, en el entendido de que la legitimación por activa en las acciones de grupo no se requiere conformar un número de veinte personas que instauren la demanda, pues basta que un miembro del grupo que actúe a su nombre establezca en la demanda los criterios que permitan establecer la identificación del grupo afectado; requisito que se cumple dentro de la presente acción.

De otro lado, en lo que respecta a la legitimación por pasiva, requisito atacado por medio de excepción de mérito por parte de LA CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA HOY BANCO CAJA SOCIAL BCSC denominada FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA QUE PERMITA AL BANCO CAJA SOCIAL S.A. OSTENTAR LA CALIDAD DE DEMANDADO O RESPONSABLE dentro del radicado 2006-00239, es preciso traer a colación que dicha calidad la tiene el presunto responsable del hecho u omisión que motiva la acción, sujeto que debe ser determinado.

En efecto, dentro de la acción de grupo 2006-239 se demanda a INVERSIONES FERVEL S EN C EN LIQUIDACION Y LA CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA HOY BANCO CAJA SOCIAL BCSC, por ser los presuntos responsables de los daños ocasionados a los propietarios del conjunto Residencial Parque de las Flores, al no cumplir con la entrega de los bienes de equipamiento comunal ofrecidos en venta y la realización de las construcciones, edificaciones y desarrollos urbanos respetando las disposiciones jurídicas, empero, realizado un estudio detallado a la documental que obra en el expediente observa ésta juez de instancia que la entidad que da inicio a los trámites de licencias, construcciones y desarrollo del proyecto del conjunto residencial es Inversiones Fervel S en C y no la entidad financiera demandada, por lo que en verdad existe una falta de legitimación por pasiva respecto a la entidad bancaria.

Ello, ya que dentro del proceso milita:

- Resolución 007 de 18 de noviembre de 1996 de Planeación Municipal del Municipio de Soacha, por medio del cual se acepta el proyecto urbanístico denominado el Parque de las Flores y se autoriza su desarrollo, solicitud que fue presentada por el representante legal de Inversiones Fervel. A más que se otorga la licencia de construcción a FERVEL.

- Solicitud de licencia de construcción presentada por Inversiones Fervel.

- Respuesta de Colmena al derecho de petición de fecha 13 de abril de 2005, en las que les informan que ellos recibieron los terrenos más no el proyecto de construcción, por lo que han estado buscando un constructor para que finalice la misma, pero ello ha sido imposible, que el objeto del banco no es la construcción de viviendas, por ellos busca un tercero que compre dichos inmuebles.

- Certificado de existencia y representación legal de BCSC S.A., del que se extrae como su objeto o razón social la de *“EL BANCO TIENE COMO OBJETO LA CELEBRACION Y EJECUCION DE TODAS LAS OPERACIONES, ACTOS Y*

² Sentencia C-215 de abril 14 de 1999.

CONTRATOS PROPIOS DE LOS ESTABLECIMIENTOS BANCARIOS, CON SUJECION A LAS DISPOSICIONES LEGALES QUE SOBRE LA MATERIA RIJAN EN COLOMBIA Y EN ESPECIAL, EL ARTÍCULO 7 DEL DECRETO 663 DE 1993, O LAS NORMAS QUE EN EL FUTURO LO MODIFIQUEN, ACLAREN, COMPLEMENTEN, O ADICIONEN, ASI COMO A LAS QUE RIJAN EN LOS PAISES RESPECTIVOS DONDE ESTABLEZCA SUCURSALES, FILIALES, AGENCIAS U OFICINAS DE REPRESENTACION. EN DESARROLLO DE SU OBJETO PODRA EFECTUAR Y MANTENER INVERSIONES EN LAS SOCIEDADES Y NEGOCIOS QUE LA LEY AUTORICE EN EL PAIS O EN EL EXTRANJERO; ADQUIRIR TODA CLASE DE BIENES QUE SEAN NECESARIOS PARA LA CABAL EJECUCION DE SUS OPERACIONES, ASI COMO ENAJENARLOS Y GRAVARLOS Y, EN GENERAL, PODRA REALIZAR TODOS LOS ACTOS RELACIONADOS CON SU OBJETO Y LOS QUE TENGA POR FINALIDAD EJERCER LOS DERECHOS O CUMPLIR LAS OBLIGACIONES QUE SE DERIVEN DE SU EXISTENCIA Y RREPRESENTACION.”

Documentos de los que no se extrae responsabilidad alguna imputable a BCSC S.A., pues del análisis cuidadoso a los medios de prueba se logra extraer con certeza que dicha entidad solo fue la encargada de otorgar los créditos para que FERNEL diera inicio al proyecto y para que los propietarios de los apartamentos pudiesen adquirir créditos de vivienda y, si bien con posterioridad Fernel tuvo que suscribir dación en pago con BCSC, la misma se dio solo para que la última adquiriera los terrenos no vendidos por Fernel, más no para terminar con el proyecto de construcción, por lo que dicha dación que le dio la calidad de titular de derecho de dominio a BCSC S.A., no le da a ésta el carácter de constructora y, menos, la genera la obligación de terminar con el proyecto, por ende, se declara probada la excepción denominada **FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA QUE PERMITA AL BANCO CAJA SOCIAL S.A. OSTENTAR LA CALIDAD DE DEMANDADO O RESPONSABLE.**

4. Otro aspecto previo que debe tratarse en este asunto, es el estudio de la excepción denominada **“NO SE CUMPLEN CON LOS REQUISITOS LEGALES DE LAS ACCIONES DE GRUPO – PRESCRIPCION Y CADUCIDAD”**, para lo cual debe traerse a colación que el artículo 47 de la Ley 472 de 1998, señala que *“Sin perjuicio de la acción individual que corresponda por la indemnización de perjuicios, la acción de grupo deberá promoverse dentro de los dos (2) años siguientes a la fecha en que se causó el daño o cesó la acción vulnerable causante del mismo.”*, presupuestos que no se cumplen en este asunto, ya que el daño que imputan los actores a Inversiones Fernel, a la fecha no ha cesado, por ende, no es procedente aceptar que el daño se causó desde el momento en que los accionantes adquirieron sus apartamentos, ya que éste se ha venido presentando con el pasar del tiempo.

Mírese que si bien las compras comenzaron desde noviembre de 1997, lo cierto es, que la construcción y entrega de las zonas comunes y de las demás torres se harían con posterioridad a dichas compraventas, por lo que en éste caso los hechos se presentaron en forma de tracto sucesivo, lo cual lleva a la negativa de este medio exceptivo, ya que cuando ocurre el fenómeno de tracto sucesivo, el término de caducidad no se agota mientras el daño se siga produciendo, que es lo que ha venido ocurriéndole a los propietarios de los apartamentos del Conjunto Residencial Parque de las Flores.

5. Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto y descendiendo al debate puesto a consideración del Despacho, entra ésta juez de instancia a constatar la procedencia del reconocimiento y pago de la indemnización de perjuicios, en razón a que esta clase de acciones no sólo cuentan con pretensiones declarativa de condena, sino también de contenido económico, a más de verificar que el perjuicio haya sido irrogado a un número plural de personas.

Para lo cual, debe tenerse en cuenta que conforme al artículo 55 de la Ley 472 de 1998, no importa cuál fue la fuente del daño, pues conforme lo tiene sentado la jurisprudencia (...) *a través de las acciones de grupo, puede reclamarse la reparación del daño sin importar su origen, con la sola exigencia de que se trate de un perjuicio individual, lo que excluye, por ende, que a través de ella se pueda*

indemnizar el daño colectivo -rectamente entendido -, esto es, aquel que no afecta a persona determinada, sino a una colectividad, por lo demás objeto de tutela en virtud de las apellidadas acciones populares”.

Aunado a que en la Sentencia del 22 de abril de 2009, de la sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia se afirmó que la acción de grupo es la herramienta jurídica para pedir una reparación de perjuicios por los daños individuales causados por un mismo sujeto, a cada persona integrante de un grupo. En palabras de la Corte:

“Las acciones de grupo están orientadas a resarcir un perjuicio proveniente del daño ya consumado o que se está produciendo, respecto de un número plural de personas. El propósito es el de obtener la reparación por un daño subjetivo, individualmente considerado, causado por la acción o la omisión de una autoridad pública o de los particulares. Se insiste en este punto sobre la naturaleza indemnizatoria que evidencian las mismas, la cual configura una de sus características esenciales, así como en el contenido subjetivo o individual de carácter económico que las sustenta”. Lo anterior extractado de la Sentencia T-869/14.”

Así las cosas, es preciso establecer si en el presente caso se ocasionó un daño a los accionantes y el origen de éste, para lo cual se debe traer a colación que el daño consiste en la afectación total o parcial de un bien incorporal o corporal a los bienes muebles e inmuebles o bienes inmateriales. El daño es un desmedro en la persona como tal, que incluye lo físico y lo síquico, o en sus bienes corporales o incorporales, y que así genera un perjuicio patrimonial o extrapatrimonial.

Las características jurídicas quizás más importantes se pueden resumir en que el daño debe ser cierto y directo, para que sea objeto de reparación, pues solamente debe repararse el perjuicio que se presenta como real y efectivamente causado por el demandado, además de tener su fuente inmediata en el hecho antijurídico, como una culpa, un obrar negligente, de mala fe o con dolo. En otros términos, que el perjuicio sea cierto es una característica conforme a la cual es menester que se haya producido una afectación real del patrimonio económico o moral de una persona; y que sea directo significa que el perjuicio se hubiese generado sin ninguna duda por causa del hecho o conducta culpable, culposa o dolosa.

A efectos de determinar la causalidad del daño con los perjuicios deprecados, véase que en el trámite de la acción, se recaudó el siguiente acervo probatorio:

1-. Concepto Técnico rendido por la Alcaldía Municipal de Soacha en el que se describe el ESTADO ACTUAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE LAS FLORES así: *“Se encuentran cuatro torres construidas que, de acuerdo al proyecto aprobado, corresponden a los números 5, 6, 7 y 8 cada una de 24 apartamentos.*

*- Se observa el siguiente equipamiento: **Salón Comunal**, el cual está construido de acuerdo al plano arquitectónico diseñado, se encuentra totalmente terminado con pisos en gress, paredes en pañete rustico pintado, con carpintería metálica terminada.*

***Subestación:** construida entregada equipada, se encuentra ubicada en la parte posterior de los baños del salón comunal. **Tanque de abastecimiento de Agua Potable**, se entregó construido y equipado con motobomba, de igual manera se observa construido un **shut de basuras y una portería** las que fueron construidas por los propietarios de acuerdo a la información aportada por la administradora quien atendió la visita realizada.*

*- **El cerramiento** que se encuentra a la fecha en la parte lateral de la urbanización esta realizado en tejas de zinc, que en el momento se encuentra en mal estado, en la parte posterior, colindado con el río Soacha el cerramiento se encuentra con parales en madera y alambre de púa, en el frente del predio transversal 6Bis, el cerramiento se encuentra en parales en madera y alambre. El encerramiento que se encuentra en teja de zinc al costado de la urbanización de acuerdo a la información aportada por la administradora la localización de esta fue modificado por los*

habitantes de la urbanización en el momento de la terminación de la construcción del salón comunal.

- **Zonas Comunes:** se encuentra construido un **parque infantil** en la zona que está establecida en el plano aprobado, **Cancha** ubicada en la zona proyectada para la torre No. 3, **Parqueaderos**, ubicada en el área de proyección de la Torre 4 zona que en el momento se está usando como parqueaderos comunes aproximadamente con espacio para 12 vehículos, todo lo correspondiente a zonas comunes de acuerdo a la información aportada por la Administradora no fueron entregadas ni por el constructor ni por Colmena oficialmente (por acta).

- En la visita se observa que el manejo de aguas lluvias se está realizando por medio de cunetas en vegetal a cielo abierto sin ningún tipo de protección, las cuales entregan al río Soacha.

PUNTOS DE CONTROVERSIA

-Ofrecido y aprobado 10 torres y construidas 4: constatado en la visita, 4 torras 96 unidades.

-Ofrecido en ventas conjunto cerrado con vigilancia privada y en la realidad el reglamento no existe (...)

- La cancha múltiple es un potrero: en los documentos del proyecto aprobado no se establece la construcción de una cancha múltiple, solamente se establece un área destinada para parque y un área determinada zona comunal (en la actualidad están y lo hicieron los propietarios).

- 6.400 m2 de zonas verdes: se está ocupando parte de la zona de cesión a favor del municipio.

- Tanques de reserva de agua de 1000 litros por vivienda: en los documentos de las licencias aprobadas no se relaciona la obligación de la construcción de este tanque, sin embargo, el mismo se hizo.”

2- Respuesta de la Alcaldía Municipal de Soacha – Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial de 17 de noviembre de 2009, en la que se indicó que el proyecto Parque de las Flores Propiedad Horizontal no tiene aprobada la construcción de cancha múltiple (...) el cerramiento consta de muro, tabique o reja (esta debe contemplar una transparencia que define a la vez el límite del predio y sus linderos).

3- Licencia de construcción No. 048 para la construcción de diez (10) torres de apartamentos en seis pisos y edificios de parqueo en semisótano para un total de 240.

4- Resolución No. 007 de 18 de noviembre de 1996, por medio del cual se acepta el proyecto urbanístico denominado el parque de las flores y se autoriza su desarrollo.

5- Inspección Judicial: se constató la existencia de 4 torres de 6 pisos con 4 apartamentos por piso que conforman los interiores 5, 6, 7, y 8, de portería y puerta principal de acceso al conjunto, zona de parque con piso en tierra y grava al aire libre, salón comunal, chut de basura y un cuarto de sub estación de energía, un montículo en donde se encuentran construidos tanques en concreto para el almacenamiento de agua potable, anexo al cuarto de máquinas de bombeo, zona para recreación infantil y el resto pasto.

6- Dictamen Pericial presentado por el ingeniero civil JAIME BELTRAN ORJUELA, en el que el perito calcula que las obras no entregadas equivalen al 10% del precio de compra de cada vivienda, incluidos los servicios y anexidades anunciadas en la publicidad y contenida en la licencia de construcción, bienes y servicios a los cuales tenía derecho cada comprador con la adquisición de su vivienda, pero solamente recibieron el 90% de lo pactado cada uno, quedando pendiente de entrega el 10%, con lo cual el valor inicial de cada inmueble al momento de la compra debe reducirse proporcionalmente en igual forma.

Obras Faltantes:

-Construcción de tres bloques de apartamentos -60% del proyecto.

-Cerramiento total del conjunto que, aunque no lo diga expresamente la licencia de construcción, no se puede pretender que un conjunto sea abierto y con acceso para cualquier transeúnte.

- Falta de construcción de la cancha múltiple y el parque infantil.

- 96 parqueaderos.

- Senderos peatonales y vías vehiculares.

- Construcción de la caseta de portería.

- Chut de basura.

Obras realizadas por los propietarios con sus propios medios: Camino peatonal.

7- Aclaración y complementación al dictamen pericial.

8- Dictamen pericial rendido por EDISON CRUZ GARCIA.

9- Dictamen pericial rendido por JAIME RICARDO ACERO PINTO como prueba de objeción a la pericia de JAIME BELTRAN ORJUELA.

10- Promesas de compraventa.

11- Escritura pública No. 01625: compraventa y constitución de patrimonio.

12- Planos.

13- Reglamento de propiedad horizontal (incompleto).

14-. Respuesta de la Dirección de Espacio Físico y Urbanismo del Municipio de Soacha en la que se indica que revisados los archivos de la urbanización denominada EL PARQUE DE LAS FLORES no se encontró acta de entrega de las zonas de cesión de ese conjunto.

15- Dictamen pericial rendido por el arquitecto JUAN DAVID HERHNADEZ VARGAS (Fl. 370 y ss de la AG 200-202), en el que se constató que efectivamente hay 4 torres -96 apartamentos.

A más que se indicó que las viviendas se entregaron sin cocina integral, salvo casos excepcionales, sin servicio público de agua, sin parqueaderos, las zonas verdes no se encuentran debidamente establecidas, no hay salón comunal, no hay ciclerero, no hay cuarto de basuras, ni portería pues la que esta es provisional, ni cancha múltiple, ni parque infantil, ni canalización del río.

En visita pudo constatar que existe una zona adaptada para parqueadero, los cuales fueron acondicionados y demarcados por los residentes del conjunto, porque la constructora no entregó los parqueaderos a los propietarios; que pudo contabilizar 34 espacios para parqueos vehiculares y 14 para motocicleta, todos considerados provisionales porque no cumplen con las especificaciones constructivas, ni con las medidas reglamentadas para el uso del suelo.

En cuanto a las zonas verdes, las áreas consideradas están conformadas por el espacio sobrante destinadas para el parqueadero, parque infantil, salón comunal y portería, y no es un espacio diseñado para zonas verdes.

Los copropietarios sobre estas zonas verdes construyeron caminos peatonales con plaquetas prefabricadas en concreto, para protegerse de encharcamientos, situación que nunca fue resuelta por la constructora.

Existe un salón comunal en el centro del lote, el cual fue construido por INVERSIONES FERVEL, pero entregado en obra gris al interior, sin pintura, ni acabados del muro, ni cielorrasos, tenía piso en tableta de gres tipo alfa y acabados arquitectónicos de fachada. Fue entregado sin baño, cocineta, con muros pañetados sin acabados, pero los propietarios hicieron los acabados, así como las tejas.

No existe bicicletero.

Existe un cuarto de basuras y herramientas construido por los propietarios.

La portería que existe está ubicada en un sitio distinto al referenciado en planos y fue construida por los copropietarios.

El conjunto tiene un cerramiento en reja con tubo cuadrado, el cual fue construido por los copropietarios, porque el conjunto fue dejado por la constructora FERVEL con encerramiento en alambre de púas.

No existe acta de entrega de las zonas de cesión del conjunto al municipio.

Evidenció que el conjunto no tiene diseñado, ni construido un sistema de conducción y vertimiento o conexión al sistema de alcantarillado de aguas lluvias – existe empozamiento, el cual afecta los apartamentos de los primeros pisos, pero como solución los copropietarios construyeron un sistema de conducción de las aguas lluvias al río Soacha.

El conjunto no cumple con las distancias mínimas de ronda al río por el costado oriental del predio, en lo que respecta a ronda hidráulica de 30 metros, pues las torres 6, 7 y 8 están construidas a menos de 30 metros.

A simple vista no se presentaron fallas perceptibles en inspección visual del suelo y de la estructura de los edificios.

16- Aclaración y complementación del dictamen pericial presentado por JUAN DAVID HERNANDEZ VARGAS:

-Perjuicios por mala calidad de las construcciones efectuadas a la urbanización: Se realizó un presupuesto detallado de cada una de las áreas comunes del conjunto no construidas por la constructora: estima los perjuicios en \$2.515.989.009.

16. INTERROGATORIO DE PARTE

DEMANDATE: LUZ FANNY TORRES CASTAÑEDA dijo ser la administradora del conjunto, que Inversiones Fervel le vendió el apartamento 303 del interior 8, que Inversiones Fervel no hizo entrega de las zonas comunes a favor de los copropietarios, que han requerido a Inversiones Fervel para la entrega de las zonas comunes y ellos no les contestaron nada concreto, que también han requerido a Colmena que fue quien recibió el terreno sin construir; **que por Fervel no han recibido respuesta y que BCSC les dice que ellos tienen que vender el terreno para que los nuevos compradores o los nuevos propietarios terminen el proyecto porque Colmena es entidad Bancaria y no entidad constructora.**

REPRESENTANTE LEGAL DE BCSC ADOLFO CACERES MELO indicó que otorgaron crédito a Fervel; que es cierto que el proyecto no fue terminado, que han tenido conocimiento de las anomalías que rodean el fracaso del proyecto por parte de los habitantes, que no es cierto que hayan recibido el proyecto habitacional PARQUE DE LAS FLORES lo que recibió fueron los inmuebles que hacen parte del proyecto, que no han realizado obra ya que la entidad se limitó a financiar el proyecto

de vivienda por lo que no debía terminar el proyecto; que en la comunicación de 16 de octubre de 2001 no se obligaron a realizar las obras pendientes.

17. TESTIGO

ADRIANA EUGENIA MARQUEZ CALLE (BCSC) señaló que no tiene conocimiento cuando se inició el proyecto de Parques de las Flores, pero que fue más o menos a finales de 1999 comienzos de 2000 o 2002; que desde el momento en que BCSC recibió el terreno inició la comercialización del inmueble y realizar el saneamiento de pasivos; que alguna vez se recibió un requerimiento de los copropietarios, pero se les respondió que BCSC le respondió a la copropiedad que esas obras no le correspondía ejecutarla.

Analizados en conjunto tales medios probatorios, si bien dejan ver la existencia de un daño por la falta de entrega de las zonas comunes del Conjunto Residencial a sus 96 propietarios; el mismo no se le puede imputar a la constructora – vendedora de los apartamentos INVERSIONES FERVEL, ello ya que basta analizar las escrituras públicas de compraventa que se trajeron al plenario, para constatar que al momento de la suscripción y, entrega de los apartamentos, los accionantes aceptaron los mismos tal y como les fueron entregados, máxime cuando éstos se obligaron en dicho documento a realizar el pago de la conservación, reparación del edificio y sus bienes comunes a partir de la entrega de los inmuebles, pues así quedó plasmado en la cláusula SEPTIMA de las escrituras, en la que se estableció que:

“El pago de cualquier suma de dinero, por concepto de gravámenes, contribuciones, tasas, derechos a cualquier entidad nacional, departamental o municipal, por concepto de valorización predial y complementarios, impuestos, el pago a las empresas de servicios públicos, el pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, conservación, y reparación del edificio y sus bienes comunes, así mismo la prima de seguros serán a cargo de EL (LOS) COMPRADOR(ES) a partir de la fecha de la entrega de los inmuebles objeto de la presente escritura.”

Por ende, si bien está probada la falta de entrega de las zonas comunes del Conjunto Residencial Parque de las Flores, todas las dudas se despejan al leer detenidamente cada instrumento público, en razón a que los accionantes al momento de suscribir éstas se obligaron a realizar los pagos correspondientes a las reparaciones y zonas comunes, aunado a que ninguna de las partes dejó una observación en cuanto a ese tema en documento alguno al momento de la entrega de cada inmueble, o por lo menos ello no se probó dentro de la actuación procesal; en consecuencia, el hecho de haberse consentido la entrega de los apartamentos, primero con la suscripción de la “promesa de compraventa” y, posteriormente, con la celebración del “contrato de compraventa”, sin el debido equipamiento común deja sin piso las aspiraciones indemnizatorias en este asunto.

Lo anterior, ya que conforme a la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia – Sala de casación Civil – Sentencia SC 2002-00292 la “responsabilidad” proveniente de la “publicidad engañosa”, sobre los bienes o servicios cuya comercialización se pretenda, debe examinarse en varios momentos, atendiendo los avances que con ella se alcancen en la actividad comercial proyectada y, en consideración a los efectos producidos en los estadios que se presentan en su desarrollo, que para el caso ya sería la etapa contractual, pues todos los actores suscribieron escritura pública de compraventa, lo cual genera entonces una responsabilidad contractual, por lo que los accionantes deben estar a lo plasmado en cada instrumento público.

Ahora, de no estar conforme con el contenido de cada contrato suscrito, la jurisprudencia ha dicho que *“los efectos de la pluricitada “conducta ilegal”, podrían manifestarse hasta el punto de viciar el consentimiento por “error o dolo”, en los términos de los supuestos previstos en los artículos 1510, 1511 y 1515 del Código Civil, al igual que en el 900 del Estatuto Mercantil, lo cual habilita como mecanismo adicional de protección al “consumidor”, la impugnación de la validez del “contrato”, de conformidad con el inciso final del precepto 1741, en armonía con el 1743 ibídem,*

y en su caso, el último aparte de la citada norma comercial; además de la formulación de otras súplicas que jurídicamente sean acumulables.”

Colorario de lo anterior, se negarán las pretensiones de la acción de grupo bajo estudio por las razones esbozadas. Ante la negativa de las pretensiones, el despacho se encuentra relevado de estudiar de los demás medios exceptivos.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOACHA, CUNDINAMARCA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR probada la excepción denominada **FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA QUE PERMITA AL BANCO CAJA SOCIAL S.A. OSTENTAR LA CALIDAD DE DEMANDADO O RESPONSABLE.**

SEGUNDO: DECLARAR no probada la excepción denominada **“NO SE CUMPLEN CON LOS REQUISITOS LEGALES DE LAS ACCIONES DE GRUPO – PRESCRIPCION Y CADUCIDAD”**

TERCERO: **NEGAR** las pretensiones de la acción de grupo principal y acumulada, por las razones expuestas.

CUARTO: Sin costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



MARÍA ÁNGEL RINCÓN FLORIDO
Juez

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
SOACHA – CUNDINAMARCA**

Hoy, **2 de febrero de 2022**, se notifica el auto anterior por anotación en el Estado No. **011**.

Secretario,

WILLIAM EDUARDO MORERA HERNANDEZ
Secretario Ad-Hoc
LDPO