



JUZGADO NOVENO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

Villavicencio - Meta, veintitrés (23) de marzo de dos mil dieciocho (2018).

EXPEDIENTE: 50001-33-31-004-2007-00074-00
ACCIONANTE: ALCIRA BUITRAGO DE GARCÍA y OTROS
ACCIONADAS: MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO, CURADURÍA PRIMERA Y SEGUNDA URBANA DE VILLAVICENCIO y OTROS
NATURALEZA: ACCIÓN POPULAR

I. ANTECEDENTES:

La señora **ALCIRA BUITRAGO DE GARCÍA y OTROS**, en ejercicio de la **ACCIÓN POPULAR**, interpone demanda en contra del **MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO, CURADURÍA PRIMERA Y SEGUNDA URBANA DE VILLAVICENCIO** y la **FUNDACIÓN PARA LA VIVIENDA, LA VIDA Y LA PAZ - FUNVIPAZ**, solicitando la protección del derecho colectivo previsto en el literal m) del artículo 04 de la Ley 472 de 1998; elevando al efecto, las siguientes:

II. PRETENSIONES:

En la presente acción, se solicitan las siguientes órdenes:

1.- Que por la vía de las medidas cautelares se ordene de inmediato la suspensión de las obras reseñadas anteriormente y consecuentemente la demolición por ser estas transgresoras de nuestros derechos.

2.- Que el encargado del proyecto, señor Aurelio Guevara Roa asuma con seriedad la responsabilidad frente a lo que inicialmente nos vendió y no permita de manera malintencionada el cambio del proyecto, lo cual nos afecta en sumo grado. Que se abstenga de patrocinar esta clase de obras que nos esta (sic) afectando e indique i (sic) suministre toda la información contentiva en el reglamento interno de propiedad horizontal, incluyendo en la escritura copia de los mismos a fin de evitar desinformación por quienes adquieren las parcelas o pretenden desconocerlo.

3.- Ordenar de manera perentoria a la Secretaría de Control Físico, al titular de la misma, para que responda por la negligencia que ha venido mostrando, la apatía, la falta de honestidad y seriedad en el desempeño de su cargo y de una vez por todas de aplicación a las leyes y decretos que reglamentan todo cuanto tiene que ver con lo de su resorte y se abstenga de mediar para beneficio de unos pocos violando los derechos de las mayorías.

4.- Exigir a las Curadurías (sic) Urbanas 1 y 2 de Villavicencio se abstengan de expedir licencias de construcción a las personas que vayan a gestionar las construcciones en las parcelas referidas en el (sic) cuerpo de esta demanda porque con ello se están violando nuestros derechos fundamentales a vivir tranquilamente, a nuestra tranquilidad, a nuestra



JUZGADO NOVENO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

pasividad, a la intimidad, a la seguridad, a nuestro patrimonio, a la salubridad y seguridad públicas, etc.

5.- Al momento del fallo se tenga en cuenta lo ordenado en los artículos 34 y 39 de la Ley 472 de 1998."

III. HECHOS:

En el escrito se narran los siguientes hechos como fundamento fáctico de la acción:

1. Dijo que el señor Aurelio Guevara Roa, Representante Legal de la FUNDACIÓN PARA LA VIVIENDA, LA VIDA Y LA PAZ - FUNVIPAZ, entidad sin ánimo de lucro, realizó campaña encaminada a vender viviendas campestres en la modalidad de Granjas Agroforestales, ubicadas en el Kilómetro 2 de la vía que de Villavicencio conduce al municipio de Puerto López departamento del Meta, para tal fin, elaboró y distribuyó impresos en los que ofrecía parcelas desde 1.100 m² con acueducto, energía eléctrica, alcantarillado, vías vehiculares y peatonales, parques recreativos, caminos para prácticas deportivas, programa de capacitación para planificar y explotar su granja con agricultura ecológica-orgánica.
2. Expresó que desde el inicio del programa a la fecha de radicación de la presente acción, el señor Aurelio Guevara Roa, no ha entregado real y formalmente la parcelación reglamentada bajo el régimen de propiedad horizontal, con el fin de que los propietarios asuman el manejo del condominio.
3. Afirmó que el Área de Intervenciones de la Dirección de Control Físico - Alcaldía de Villavicencio, expidió las Resoluciones No. 034 y 035 del 24 de julio de 2001, por medio de las cuales, se concedió permiso a la FUNDACIÓN PARA LA VIVIENDA, LA VIDA Y LA PAZ - FUNVIPAZ, para la captación anticipada de dineros con el propósito de adelantar un programa de 430 soluciones de parcelas con servicios, denominado "GRANJAS AGROFORESTALES BALMORAL", 200 en la 2^{da} etapa y 30 en la 3^{ra} etapa; actos administrativos que establecieron parámetros y condiciones a tener en cuenta para las construcciones que se elevarían en los terrenos de la finca La Fernanda.
4. Indicó que al adquirir la parcela, el señor Aurelio Guevara Roa, entregó el reglamento interno de vivienda de FUNVIPAZ, en el cual, se expresa que por medio del contrato de compraventa se es socio de la Fundación, el mismo en su cláusula 5^{ta} dice lo siguiente:

"Por tratarse de un programa forestal, protector y ecológico con el fin de mejorar la calidad de vida de las familias y propiciar un entorno de convivencia armónica con la naturaleza, todos los afiliados, además de



JUZGADO NOVENO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

cumplir con las disposiciones legales de orden Municipal y Nacional en lo referente a este tipo de vivienda deberán cumplir con:

a.- *Construir no mas (sic) de una vivienda por cada parcela, cuya área no exceda en un veinte por ciento (20%) del área de la parcela, conservando el área restante en vegetación o en cultivo protector productor.*

b.- *El área construida deberá estar en una distancia mínima de cinco metros (5.00m) de los linderos de la respectiva parcela.*

c.- *La construcción de vivienda no excederá a los dos (2) pisos y se construirá una (1) vivienda por parcela.*

d.

e.

f.- *Los establecimientos de comercio publico, (sic) estarán ubicados exclusivamente en el área comercial diseñada y destinada para tal fin."*

5. Simultáneamente, hizo entrega a los compradores de la Circular No. 002 del 23 de agosto de 2002, como directrices para la 3^{ra} etapa, la cual, fue firmada por el mismo señor Aurelio Guevara Roa, en la que dice lo siguiente:

"El proyecto..... Tiene una densidad 4.75 viviendas por hectárea, tomándose como base de conformación familiar, 5 miembros por familia, para un total de 1.860 habitantes en todo el Proyecto, Su ocupación es de 24% teniéndose como áreas comunes y privadas, y para protección forestal y producción agrícola , , (sic) el 76% a lo exigido por el Plan de Ordenamiento Territorial que es el 70%.

En estas áreas de protección se ha contemplado la conservación ambiental del terreno, ya que presenta valores ambientales, naturales y paisajísticos convenientes de preservar por el bienestar integral de los habitantes.

.....
Además el proyecto cuenta con 7.896 metros cuadrados para uso comercial. Así como 7.231 metros cuadrados destinados a bienestar socio educativo y equipamiento.--"

6. Mencionó que la SECRETARÍA DE CONTROL FÍSICO DE LA ALCALDÍA DE VILLAVICENCIO, emitió la Resolución No. 029 del 10 de mayo de 2005, a través de la cual, concedió permiso de escrituración al proyecto GRANJAS AGROFORESTALES BALMORAL, por medio del señor Aurelio Guevara Roa y no es cierto que se cuente con un avance del 85% de las obras, tal como se expresa en el mencionado acto administrativo.
7. Informó que el Encargado del proyecto vendió parcelas a personas bajo engaño, diciéndoles que podían construir lo que a bien tuvieran, a tal punto que a la fecha de radicación de la presente demanda, se construyen edificaciones que van en contra de las normas preestablecidas (reglamento interno señalado en la Escritura Pública No. 138 de la Notaria 4^{ta} del Círculo de Villavicencio), omitió las funciones que tiene como administrador del proyecto y permitió el englobe de diversas parcelas cuando dicha figura no es permitida por los estatutos, afectando los derechos a la igualdad,



JUZGADO NOVENO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

tranquilidad, privacidad y salubridad de las demás personas, y el patrimonio económico, toda vez que, las construcciones que permitieron les ha restado valor a sus parcelas, las cuales, se edificaron para vivienda campestre y acatando los reglamentos.

8. Aludió que acude a la presente acción con el fin de que se ordene la suspensión y sellamiento de las obras ubicadas en las parcelas 12 y 25 de la manzana 4; 5, 6, 12 y 13 de la manzana 24; 4 y 13 de la manzana 22; 4, 6 y 7 de la manzana 26.
9. Insinuó que el Titular de la SECRETARÍA DE CONTROL FÍSICO DE VILLAVICENCIO, desconoció el cumplimiento de sus deberes al no atender sus solicitudes escritas, permitir la construcción sin el lleno de los requisitos y al no suspender las obras que no reúnan los presupuestos normativos para tal fin.
10. Señaló que las CURADURÍAS PRIMERA y SEGUNDA URBANAS DEL MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO, incurrieron en similar comportamiento al desconocer e inaplicar sus derechos, al omitir la actuación que por Ley les corresponde y al permitir con esa conducta la construcción de obras, expedición de licencias, aprobación de planos que no reúnen los requisitos mínimos establecidos, pese a tener conocimiento del contenido del reglamento interno de la parcelación, de la Ley 675 de 2001 y de las normas urbanísticas, entre ellas, los Decretos 1504 y 879 de 1998, 796 de 1999, 353 de 2000 y 097 de 2006.

IV. TRÁMITE PROCESAL:

La presente acción fue presentada por la señora **ALCIRA BUITRAGO DE GARCÍA y OTROS**, el día 26 de marzo de 2007, correspondiéndole por reparto al Juzgado Cuarto Administrativo del Circuito de Villavicencio [**Fls. 39 y 40 del cuad. No. 01**], donde se rechazó la demanda el día 27 de marzo de 2007 [**Fls. 41 al 44 del Cuad. No. 01**], decisión notificada por estado el 29 de marzo de 2007 y personalmente al Ministerio Público el 09 de abril de 2007 [**Fl. 44 reverso del Cuad. No. 01**], contra dicho proveído la parte actora presentó recurso de reposición y en subsidio el de apelación, el 11 de abril de 2007 [**Fls. 49 al 69 del Cuad. No. 01**], el cual, se fijó en lista por un día, conforme se avizora a folio 70 del cuaderno No. 1.

Posteriormente, mediante proveído del 30 de abril de 2007, se admitió la acción popular [**Fls. 116 al 120 del Cuad. No. 01**], siendo notificada por estado No. 26 del 03 de mayo de 2007 y personalmente a los Curadores Urbanos Primero y Segundo de Villavicencio, al Representante Legal de FUNVIPAZ y a los Titulares de la Secretaría de Control Físico de Villavicencio y Defensoría del Pueblo el 10 de mayo de 2007 [**Fls. 124 al 128 del Cuad. No. 01**]; se comunicó al Ministerio Público el 08 de mayo de 2007 [**Fl. 120 reverso del Cuad. No. 01**] y a la



JUZGADO NOVENO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

comunidad por medio de emisión de la Cadena Radial Auténtica el 04 de septiembre de 2007 a las 08:52 a.m., **[FI. 211 del Cuad. No. 01]** y a través de la publicación realizada en el periódico Llano 7 días del 01 al 03 de septiembre de 2007 **[FI. 227 del Cuad. No. 01]**.

A través de auto del 16 de mayo de 2007, la Jueza Cuarta Administrativa del Circuito de Villavicencio reconoció como actores populares a: i) Milton Puerto Gaitán, ii) Cecilia Serna Restrepo, iii) Fernando Vanegas, iv) Sandra Patricia Vásquez R., v) Jose Martin García R., vi) Nelson Eduardo Leguizamon V., vii) Doria Stella Sanchez Peña; y, viii) Álvaro G. Ordoñez P. conjuntamente con Alcira Buitrago de García **[Fis. 132 al 135 del Cuad. No. 01]**; luego, aceptó el desistimiento de Jose Milton Puerto Gaitán y vinculó a la Parcelación Granjas Agroforestales Balmoral, mediante proveído del 12 de junio de 2007, el cual, fue adicionado el 25 junio de 2007 **[Fis. 171, 172 y 174 del Cuad. No. 01]**, persona jurídica que se tiene notificada por conducta concluyente en razón de su participación en la audiencia de pacto de cumplimiento realizada el día 03 de marzo de 2008 **[FI. 394-397 del Cuad. No. 01]**, de seguida, a través de auto del 31 de agosto de 2005, fijó fecha y hora para llevar a cabo Audiencia de Pacto de Cumplimiento **[Fis. 204 y 205 del Cuad. No. 01]**, misma que fue suspendida el 21 de septiembre de 2007 **[Fis. 249 al 251 del Cuad. No. 01]**.

A la postre, por medio del proveído del 26 de octubre de 2007, el Juzgado Cuarto Administrativo del Circuito de Villavicencio ordenó notificar (vincular) la demanda popular a: 1) Ángel Alberto García Ortiz; 2) Héctor Abelardo Gomez; 3) Orlando Daza Triana; 4) Jose Torres Alonso; 5) Mercedes Guerra de Borda; 6) Inversiones LML e Hijos Ltda y/o Luz Marina López; y a, 7) Claudia Patricia Mora, Luisa Fernanda Mora y Linda Mora, en tanto que aceptó el desistimiento de Fernando Vanegas Contreras **[Fis. 270 y 271 del Cuad. No. 01]**, los vinculados fueron notificados de la siguiente manera: personalmente los descritos en los numerales 1), 2), 3) y 4) el 15, 20 y 23 de noviembre de 2007 **[Fis. 272, 273, 285 y 288 del Cuad. No. 01]** y por conducta concluyente a la señora Mercedes Guerra de Borda, de acuerdo con el memorial allegado al Despacho, visto a folio 338 del expediente; de esta misma forma se tiene por notificada a la sociedad Inversiones LML e Hijos Ltda y/o Luz Marina López, en razón a su participación a través de apoderado en la audiencia de pacto de cumplimiento realizada el día 03 de marzo de 2008; en tanto que las hermanas Mora, en razón del memorial allegado a folio 455 aunado al hecho que Linda Mora, participó en la mencionada audiencia de pacto de cumplimiento.

Luego, mediante proveído del 13 febrero de 2008, se fijó fecha y hora para llevar a cabo Audiencia de Pacto de Cumplimiento **[FI. 370 del Cuad. No. 01]**, la cual, se cumplió el 03 de marzo de 2008, misma que fue declarada fallida **[Fis. 394 al 398 del Cuad. No. 01]**.



JUZGADO NOVENO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

Posteriormente, a través de proveído del 12 de marzo de 2008, se dio apertura a la etapa probatoria, decretándose inspección judicial, dictámenes periciales, recepción de testimonios, oficios, entre otros **[Fls. 410 al 412 del Cuad. No. 02]**.

Estando en etapa probatoria y en atención a lo dispuesto en los Acuerdos No. PSAA 11-8640 y PSA 11-124 del 19 y 21 de septiembre de 2011, respectivamente, expedidos Consejo Superior de la Judicatura y la Sala Administrativa del Consejo Seccional de la Judicatura del Meta, correspondientemente, el proceso fue remitido al Juzgado Tercero Administrativo de Descongestión del Circuito de Villavicencio **[Fl. 1876 del Cuad. No. 02]**, el cual, avocó conocimiento del asunto por medio de proveído del 02 de mayo de 2012 **[Fl. 1877 del Cuad. No. 02]**; posteriormente, en virtud del acuerdo No. CSJMA15-398 del 18 de noviembre de 2015 expedido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, el proceso fue distribuido al Juzgado Noveno Administrativo Mixto del Circuito de Villavicencio, quien avocó conocimiento del asunto mediante auto del 26 de febrero de 2016 **[Fl. 1956 del Cuad. No. 04]**.

Con posterioridad, en auto del 06 de octubre de 2017, se corrió traslado a las partes por un término común de 05 días para que presentaran los alegatos de conclusión **[Fl. 2248 del Cuad. No. 06]** y finalmente, ingresó para fallo el 21 de noviembre de 2017 **[Fl. 2253 del Cuad. No. 06]**.

V. CONTESTACIÓN DE LA ACCIÓN:

Por parte de la Fundación para la Vivienda, la Vida y la Paz - FUNVIPAZ

Frente a los hechos de la demanda, el apoderado de la entidad sin ánimo de lucro indicó que los enunciados en los numerales 1) y 5) son ciertos; en cuanto a los narrados en los 2) y 3) no son ciertos y que el enunciado en el numeral 4) es parcialmente cierto.

Frente a las pretensiones formuladas por los Actores, se opuso a todas y cada una de ellas, al considerar que los hechos presuntamente vulnerables no existen, son incoherentes e inconsecuentes; aduciendo que el proyecto se entregó con las características descritas (áreas forestales, fuentes de agua, entre otros) y a cada propietario se le suscribió su escritura pública de compraventa, cumpliendo con lo ofrecido.

Seguidamente, plantea las siguientes excepciones previas, las cuales, denominó:

Del litisconsorcio necesario.- Aduce que se debe convocar como parte demandada al Representante de la propiedad horizontal PARCELACIÓN GRANJAS AGROFORESTALES BALMORAL, persona jurídica debidamente constituida según certificación expedida el 22 de mayo de 2007, de lo contrario no es dable continuar con el proceso.



JUZGADO NOVENO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

Improcedencia de la acción.- Adujo que el reglamento establece el procedimiento al igual que el manual de convivencia para dirimir la actitud conflictiva de algunos copropietarios y no la vía judicial, motivo por el cual, considera improcedente la acción popular. **[Fls. 137 al 142 del Cuad. No. 01].**

Curaduría Urbana Segunda del municipio de Villavicencio.

En cuanto a los hechos narrados en la acción, el Titular de la dependencia, contestó indicando que no le constan en su totalidad.

Luego informó oponerse a todas y cada una de las pretensiones formuladas en la demanda en contra de su representada, enunciando las siguientes excepciones de mérito:

Improcedencia de la acción popular contra el Curador Urbano Segundo de Villavicencio.- la cual sustentó en el hecho de que una vez revisada la base de datos de su dependencia no se encontró expedición de licencia en cualquiera de sus modalidades para los inmuebles relacionados en la acción popular, pese a que, se tramitó solicitud de licencia para la Parcela 12 Manzana 24, pero fue desistido mediante Resolución del CUSV-07-01-008 del 10 de enero de 2007. Agregó que su función corresponde a la verificación de la normatividad urbanística vigente al momento del trámite y expedición de las solicitudes de licencias puestas a su consideración y no la vigilancia y cumplimiento de las licencias otorgadas o de los proyectos que no han sido sometidos a su revisión.

La función de los Curadores Urbanos se encuentra limitada a la verificación de las normas urbanísticas al momento de la expedición de la licencia.- Refirió que su función es pública y legalmente determinada y delimitada, esto es, expedir licencias, por tal razón, no está habilitado para ejercer control posterior sobre la ejecución de dichas licencias pues tal función está asignada a otra autoridad según el artículo 01 de la Ley 812 de 2003.

Inexistencia de actuación u omisión por parte del Curador Urbano Segundo que vulnere los derechos colectivos reclamados.- En cuanto a esta mencionó que su dependencia no ha expedido actos administrativos contrarios a la normatividad urbanística vigente que impliquen la amenaza o vulneración de los derechos colectivos de los accionantes, pues como ya refirió, no se han expedido licencia alguna. **[Fls. 147 al 152 del Cuad. No. 01].**

Municipio de Villavicencio.

Respecto de los hechos mencionados en la demanda, el Apoderado judicial del ente territorial se pronunció indicando que no le constan, por lo que se atiende a lo que se pruebe en el transcurso del proceso.



JUZGADO NOVENO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

En cuanto a las pretensiones expuestas por los Accionantes, se opuso a la prosperidad de las mismas, al estimar que carecen de sustento legal y jurídico.

Añade que la controversia es de índole privada, en la medida que lo que se está ventilando es el desconocimiento del reglamento de propiedad horizontal por parte de unos copropietarios, razón por la cual, dicho conflicto debe solucionarse por la jurisdicción civil. **[Fls. 153 al 165 del Cuad. No. 01]**

José Torres Alfonso.

Expresó que los adquirentes iniciales de las Parcelaciones Granjas Agroforestales BALMORAL, fueron sometidos al cumplimiento de los reglamentos de propiedad horizontal y a las normas que regulan el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Villavicencio.

Mencionó que el Representante Legal de FUNVIPAZ, al parecer vendió parcelas informando que podían construir lo que a bien tuvieran, circunstancia que ocasionó la construcción de monumentales edificaciones que no guardan similitud con la casa modelo del proyecto y van en contravía de lo ofrecido y reglamentado inicialmente.

Indicó que se opone al señalamiento realizado de manera equivocada por los Accionantes, pues no es infractor de las normas urbanísticas, toda vez que, la construcción que realiza en la Parcela 06 de la Manzana 26 es de un piso y cumple con la ocupación del 20% y construcción del 48% del área total del lote.

Solicita la desvinculación de la acción de la referencia y la aceptación del desistimiento radicado por los Actores populares. **[Fls. 296 al 299 del Cuad. No. 01]**

Orlando Daza Triana.

Frente a los hechos de la demanda, el Apoderado judicial del señor Daza Triana indicó que lo enunciado en los numerales 1 y 4, son ciertos; 2 y 5, son parcialmente ciertos y el 3, no le consta.

Seguidamente, planteó la siguiente excepción previa:

Falta de Jurisdicción. De acuerdo a lo establecido en los artículo 97 y siguientes del C.P.C., y 23 de la Ley 472 de 1998.

Luego, enunció las siguientes excepciones de mérito, las cuales, denominó:

Acción Temeraria: Refirió que los Actores populares tanto en los hechos como en las pretensiones de la demanda, no precisaron cuales son los derechos



JUZGADO NOVENO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

colectivos vulnerados, dejando que el Juez de oficio los declare, afectando con ello, el buen ejercicio del derecho a la defensa.

Falta de Requisitos de la Demanda: En cuanto a esta, dijo que el artículo 18 de la Ley 472 de 1998, establece los requisitos de la demanda para promover una acción popular, entre ellos, “la indicación del derecho o interés colectivo amenazado o vulnerado”, los cuales, no se aludieron en el cuerpo de la acción.

Confusiones de Acciones: Indicó que en los hechos de la demanda se hace referencia a derechos colectivos y en las pretensiones de la misma se refieren a derechos fundamentales, siendo los del caso derechos privados ante el supuesto incumplimiento del contrato de propiedad horizontal e interés económico.

Por último, y en cuanto a las pretensiones de la acción, solicitó no acoger las mismas y terminar la acción al considerar falta de jurisdicción. **[Fis. 304 al 326 del Cuad. No. 01]**

VI. DE LA AUDIENCIA DE PACTO DE CUMPLIMIENTO:

De conformidad con lo normado en el artículo 27 de la Ley 472 de 1998, se llevó a cabo la Audiencia Especial de Pacto de Cumplimiento, la cual, se declaró fallida ante la inexistencia de fórmula de acuerdo, de conformidad con el acta visible a folios 394 al 398 del cuaderno No. 01.

VII. ALEGATOS FINALES:

Municipio de Villavicencio.

A través de su Apoderado allegó las conclusiones de cierre, las cuales describió de la siguiente manera:

Que la Accionante, señora Alcira Buitrago García, no aportó el documento mediante el cual, puso en conocimiento las irregularidades que relata en los hechos de la demanda ante la Secretaría de Control Físico del municipio de Villavicencio.

Que, con la demanda se busca el cumplimiento de un convenio privado excluido del campo de la acción popular, toda vez que, los derechos colectivos se encuentran claramente definidos en el artículo 4 de la Ley 472 de 1998, por lo tanto, debió proceder conforme a lo establecido en el párrafo 3 - artículo 58 de la Ley 675 de 2011-, el cual, se encontraba vigente para la fecha.

Que los actos administrativos expedidos por la Secretaría de Control Físico de Villavicencio gozan de presunción de legalidad y no se observa en ellos, vicios de



JUZGADO NOVENO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

invalidez o de desviación de poder que configure vulneración a la moralidad administrativa; adicionalmente, no han sido objeto de control por vía jurisdiccional.

En virtud de lo expuesto, solicitó que no se acceda a las pretensiones de la demanda y se exima de responsabilidad a su representada. **[Fls. 2249 al 2252 del Cuad. No. 06]**

La parte accionante y los demás accionados, así como el Ministerio Público guardaron silencio durante esta etapa procesal.

VIII. CONSIDERACIONES:

Siendo competente este Despacho para conocer en virtud de lo dispuesto en el artículo 15 de Ley 472 de 1998 y en el numeral 10 del artículo 134B del Código Contencioso Administrativo, no encontrando causal de nulidad que invalide lo actuado, procede a fallar el asunto objeto de controversia.

i) De la finalidad de las acciones populares y de los problemas jurídicos a resolver:

En primer lugar, es menester puntualizar que las acciones populares, consagradas en el inciso primero del artículo 88 de la Constitución Política y reglamentadas por la Ley 472 de 1998, tienen como finalidad la protección de los derechos e intereses colectivos, cuando éstos resulten amenazados o vulnerados por la acción u omisión de las autoridades públicas o de los particulares, si éstos últimos actúan en desarrollo de funciones administrativas.

En el caso de marras, de la demanda, se desprende que los accionantes pretenden la protección del derecho colectivo previsto en el literal m) del artículo 4º de la Ley 472 de 1998, relativo a la realización de las construcciones, edificaciones y desarrollos urbanos respetando las disposiciones jurídicas, de manera ordenada, y dando prevalencia al beneficio de la calidad de vida de los habitantes; cuyo estudio se realizará a la luz de los hechos y los elementos materiales probatorios arrimados al expediente, para tal efecto el Despacho se plantea el siguiente problema jurídico:

¿Se encuentra probada la vulneración del derecho colectivo relativo a la realización de las construcciones, edificaciones y desarrollos urbanos respetando las disposiciones jurídicas, de manera ordenada, y dando prevalencia al beneficio de la calidad de vida de los habitantes, por parte del municipio de Villavicencio, las Curadurías Urbanas No. 1 y 2, y FUNVIPAZ, y/o de los vinculados a la presente acción?

ii) Del fondo del asunto y de los derechos colectivos invocados:



JUZGADO NOVENO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

Se procede a resolver el caso en referencia, precisando que el accionante pretende la protección del derecho colectivo previsto en el literal m) del artículo 4º de la Ley 472 de 1998, relativo a la realización de las construcciones, edificaciones y desarrollos urbanos respetando las disposiciones jurídicas, de manera ordenada, y dando prevalencia al beneficio de la calidad de vida de los habitantes, como sigue:

La realización de las construcciones, edificaciones y desarrollos urbanos respetando las disposiciones jurídicas, de manera ordenada, y dando prevalencia al beneficio de la calidad de vida de los habitantes:

Derecho colectivo que se encuentra contemplado en el artículo 4 literal m) de la Ley 472 de 1998. El Consejo de Estado ha estudiado su núcleo esencial a partir de la aceptación del concepto "urbanismo", que según el diccionario de la real academia española, es el conjunto de conocimientos relativos a la creación, desarrollo, reforma y progreso de las poblaciones de conformidad con las necesidades de la vida humana; razón por la cual su núcleo esencial radica en el principio de la función social y ecológica de la propiedad, consagrado en el inciso segundo del artículo 58 de la Constitución Política y la protección del espacio público, lo que conlleva a desarrollar proyectos de construcción con respeto de los bienes y espacios públicos, la calidad de vida de los habitantes, guiados por los Planes de Ordenamiento Territorial, prevalencia del interés general sobre el particular y el acatamiento de preceptos normativos de uso del suelo y especificaciones técnicas de construcción, seguridad y servicios públicos domiciliarios.

"...Por consiguiente, el núcleo esencial del derecho colectivo comprende los siguientes aspectos: Respeto y acatamiento del principio de función social y ecológica de la propiedad (inciso segundo artículo 58 C.P.). Protección del espacio público procurando adelantar cualquier tipo de construcción o edificación con respeto por el espacio público, el patrimonio público, y la calidad de vida de los demás habitantes. Respetar los derechos ajenos y no abusar del derecho propio (art. 95 numeral 1 C.P.). Atender los procesos de cambio en el uso del suelo, en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible (art. 3º ley 388 de 1997). El acatamiento a los planes de ordenamiento territorial que sirven de guía y mapa para que el desarrollo urbano se haga de manera ordenada, coherente, de tal manera que prevalezca el interés general sobre el particular, y se garantice la aplicación de las disposiciones político - administrativas - de organización física - contenidas en los mismos (art. 5º ley 388 de 1997). Cumplimiento de los preceptos normativos sobre usos del suelo; alturas máximas de construcción; cupos mínimos de parqueo; especificaciones técnicas y de seguridad; cesiones obligatorias al distrito; necesidad de obtener licencias de urbanismo y construcción; existencia de conexiones para los servicios públicos domiciliarios, entre otros. Entonces, para la Sala es claro que el derecho señalado en el literal m) del artículo 4º de la ley 472 de 1998, corresponde a la obligación que le impone el legislador a las autoridades públicas y particulares, en general, de acatar plenamente los preceptos jurídicos que rigen la materia urbanística es decir la forma como progresa y se desarrolla una determinada población, en términos de progreso físico y material, asentada en una determinada entidad



JUZGADO NOVENO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

territorial - bien sea en sus zonas urbanas o rurales- con miras a satisfacer plenamente las necesidades de la población.”¹

IX. DE LOS HECHOS PROBADOS:

Para desatar los planteamientos esbozados en los problemas jurídicos, se tendrá en cuenta la siguiente situación fáctica, debidamente probada en las diligencias:

1. Que mediante las Resoluciones Nos. 034 y 035 del 24 de julio de 2001, el Director Técnico de Control Físico del municipio de Villavicencio, concedió permiso a la **FUNDACIÓN PARA LA VIVIENDA, LA VIDA Y LA PAZ - FUNVIPAZ**, representada legalmente por el señor **AURELIO GUEVARA ROA**, para la captación anticipada de dineros con el fin de adelantar un programa de parcelas con servicios denominado GRANJAS AGROFORESTALES BALMORAL, el cual, consta de 430 soluciones de parcelas a desarrollarse en 03 etapas, la segunda etapa correspondiente a 200 y la tercera de ellas a 30 de las referidas parcelas, para lo cual, se concedió el permiso solicitado. **[Fls. 12 al 19 del Cuad. No. 01]**
2. Que en virtud de las Resoluciones Nos. 034 y 035 del 24 de julio de 2001, la **FUNDACIÓN PARA LA VIVIENDA, LA VIDA Y LA PAZ - FUNVIPAZ**, adquirió las siguientes obligaciones: *i)* presentar un informe de gestión que incluya el manejo administrativo, financiero y legal cada 03 meses, acerca del avance de las obras y el manejo de los respectivos dineros pactados; *ii)* presentar dentro del término de 06 meses, la licencia de urbanismo y los planos debidamente aprobados por la autoridad competente, como la respectiva licencia ambiental en caso de ser necesario; *iii)* solicitar el permiso de escrituración que refiere el artículo 05 de la Resolución No. 003 del 18 de febrero de 1998; *iv)* obtener las licencias de urbanismo y construcción para evitar inconvenientes de índole legal; *v)* destinar los dineros captados a la compra del terreno, dotación de servicios públicos y ejecución de las obras de urbanismo, siempre y cuando cuente con la aprobación de autoridad competente; *vi)* dar cumplimiento a los cronogramas de trabajo presentados ante la Dirección Técnica de Control Físico del municipio de Villavicencio; *vii)* aprobar en asamblea general el cambio de terreno o introducción de alguna modificación a las características del proyecto, remitiendo la respectiva acta a la Dirección Técnica de Control Físico del municipio de Villavicencio; y *viii)* en las publicaciones que se efectúen para anunciar el programa de solución de parcelas con servicios, se deberá expresar que el mismo es para adelantar un programa por el sistema de participación comunitaria o auto gestión. **[Fls. 12 al 19 del Cuad. No. 01]**

¹ Consejo de Estado, M.P. Marco Antonio Velilla Moreno, Radicación número: 63001-23-31-000-2004-00688-01, 7 de abril de 2011



JUZGADO NOVENO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

3. Que a través de la Resolución No. 029 del 10 de mayo de 2005, el Secretario de Control Físico del municipio de Villavicencio concedió permiso de escrituración al señor **AURELIO GUEVARA ROA**, Director Ejecutivo del proyecto GRANJAS AGROFORESTALES BALMORAL, con el fin de efectuar la escrituración de 374 lotes que componen el proyecto, el cual, está dividido en 03 etapas, la primera, consta de 170 lotes; la segunda, de 144 y la tercera, consta de 60 lotes, todos ellos destinados a granjas agroforestales. **[Fls. 28 al 28 del Cuad. No. 01]**

4. Que el reglamento interno de vivienda (del programa GRANJAS AGROFORESTALES BALMORAL) de la **FUNDACIÓN PARA LA VIVIENDA, LA VIDA Y LA PAZ - FUNVIPAZ**, contiene 07 cláusulas, relativas a número de copropietarios; requisitos; deberes de los copropietarios; derechos de los copropietarios; naturaleza y condiciones del programa, en este clausulado, se determinó que los afiliados a la Fundación deberían cumplir, además, de las disposiciones legales de orden municipal, departamental y nacional en lo referente a las viviendas, el artículo 59, dispuso: a) Construir no más de una vivienda por cada parcela... c) La construcción de la vivienda no exceda los 02 pisos y se construya una vivienda por parcela... e) La planificación y explotación de las granjas deben someterse a las normas y especificaciones técnicas establecidas por la entidad con la cual la Fundación establezca un convenio para dicho fin... f) Los establecimientos de comercio abiertos al público deben estar ubicados exclusivamente en el área comercial diseñada y destinada para tal fin; en tanto en el régimen disciplinario interno adoptado, se dispone como causales de sanción, entre otras, 1) la posesión indebida o no autorizada de las parcelas, 2) la perturbación del orden, la armonía y la convivencia pacífica, 3) la violación de cualquiera de las normas establecidas en el reglamento interno o en el código de policía y 4) la destinación de la parcela para fines no autorizados o atentatorios de la armonía y desarrollo del programa; y devolución de las cuotas. **[Fls. 20 al 23 del Cuad. No. 01]**

5. Que por medio de la circular No. 002 del 23 de agosto de 2003, el Director Ejecutivo del proyecto GRANJAS AGROFORESTALES BALMORAL enunció las directrices generales de la tercera etapa del proyecto, descritas en los siguientes clausulados: información general del proyecto, aspectos sociales y legales; condiciones generales de venta, área y valor por cada parcela; forma de pago; fecha de entrega y fecha de escrituración. **[Fls. 24 al 27 del Cuad. No. 01]**

6. Que mediante la Resolución No. CUSV-05-1-005 del 25 de enero de 2008, el Curador Urbano Segundo de Villavicencio: i) aprobó el planteamiento del proyecto PARCELACIÓN GRANJAS AGROFORESTALES BALMORAL sobre el predio identificado con la cedula catastral No. 00-04-0005-0097-000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 230-124886, denominado



JUZGADO NOVENO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

BALMORAL, localizado en la vereda de Apiay del municipio de Villavicencio conforme a la división contenida en los planos No. M.01, M.02, M.03 y M.04; *ii)* concedió autorización para ejecutar las obras de infraestructura de la PARCELACIÓN GRANJAS AGROFORESTALES BALMORAL a los señores Guillermo Andres Nieto Aguirre, Manuel Ricardo Nieto Aguirre, Mauricio Camilo Nieto Aguirre y Maria Fernanda Nieto Aguirre, propietarios del predio objeto de la solicitud de licencia para la PARCELACIÓN GRANJAS AGROFORESTALES BALMORAL; *iii)* concedió visto bueno al plano de propiedad horizontal PH-01, dentro del cual, se establecen los elementos señalados en la Ley 675 de 2001. **[Fls. 143 al 146 del Cuad. No. 01]**

7. Que el 16 de febrero de 2007, el señor Héctor Abelardo Gómez G., solicitó licencia de construcción de obra nueva para los Lotes 06 y 12 ubicados en la Manzana 24 de GRANJAS AGROFORESTALES ante la **CURADURÍA URBANA PRIMERA DE VILLAVICENCIO**. **[Fls. 107 del Cuad. No. 01]**
8. El 22 de marzo de 2007, se publicó la Resolución No. CO.0016 de la misma fecha, en las instalaciones de la **CURADURÍA URBANA PRIMERA DE VILLAVICENCIO** mediante la cual, se aprobó y se concedió al señor Héctor Abelardo Gómez Gómez, licencia urbanística para la construcción de vivienda campestre de 02 pisos ubicada en la Manzana 24 Lotes 06 y 12 GRANJAS AGROFORESTALES BALMORAL, determinando en el acápite de linderos, dimensiones y áreas, que los lotes eran unidos por una vía interna; la cual, fue objeto de recurso de apelación instaurado por el señor Nelson Leguizamón Velázquez, en su calidad de Administrador de las GRANJAS AGROFORESTALES BALMORAL y la señora Doria Estela Sánchez Peña, en condición de copropietaria, al considerar que se desconocieron las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal por autorizar el englobe de los Lotes 06 y 12 de la Manzana 24 del referido proyecto. Así mismo, mediante escrito fechado del 12 marzo de 2007, el administrador de la Copropiedad, se opuso a la licencia de construcción en mención por cuanto no cumplía con el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad, alterando la armonía en la parcelación como también la arquitectónica de las casas construidas al ocuparse un 80% del área total de la parcela, como también, porque la construcción en vez de llevar cubierta al finalizar el segundo piso, contaba con una plancha con proyección a un tercer piso. **[Fls 77 al 83 y 99 al 101 del Cuad. No. 01 y 600 a 610 Cuad. No. 02]**
9. La objeción referida en el numeral anterior, fue igualmente dirigida al Curador Urbano Primero de Villavicencio en relación con la solicitud de licencia de construcción No. CO.006/07 para los Lotes 12 y 25 de la Manzana 04. **[Fls. 102 al 104 del Cuad. No. 01]**



JUZGADO NOVENO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

10. Que para el 22 de mayo de 2007, el señor Nelson Eduardo Leguizamón Velázquez, era el Representante Legal de la persona jurídica "PARCELACIÓN GRANJAS AGROFORESTALES BALMORAL - PROPIEDAD HORIZAONTAL" y a su vez, administrador. **[Fl. 84 del Cuad. No. 01]**

11. En escrito que data del 14 de marzo de 2007, el administrador de la citada Copropiedad junto con los miembros del comité de convivencia y del consejo de administración, entre otros copropietarios, presentaron queja en contra de la **SECRETARÍA DE CONTROL FÍSICO DE VILLAVICENCIO** ante el Procurador Provincial de Villavicencio, por las construcciones realizadas por los propietarios de las parcelas 05, 06, 12 y 13 de la Manzana 24; 12 y 25 de la Manzana 04; 04, 06 y 07 de la Manzana 26 y 07 de la Manzana 22, las cuales, argumentaron no atendían las normas urbanísticas y régimen de propiedad horizontal determinados para ese proyecto y de lo cual, se había informado al Secretario de Control Físico sin que este realizara las acciones pertinentes. En igual sentido, fueron informados estos hechos al Personero municipal y al Alcalde del municipio de Villavicencio. **[Fls. 85 al 97 del Cuad. No. 01]**

12. Mediante escrito radicado el 12 de marzo de 2007, ante la **SECRETARÍA DE CONTROL FÍSICO** y el 15 del mismo mes y año, ante la Alcaldía de Villavicencio, el administrador de las Granjas en mención informó que algunos de los copropietarios realizaban construcciones sin contar con licencias de construcción aprobadas, cambiando el proyecto agroforestal, productor y protector del cual hacían parte, por una selva de cemento del área rural, solicitando su intervención en razón a que la mayoría de la comunidad que allí habitaba era de la tercera edad. **[Fls. 98 del Cuad. No. 01]**

13. Que mediante la Resolución No. CUSV 07-008 del 10 de enero de 2007, expedida por el Curador Urbano Segundo de Villavicencio, se archivó por desistimiento la solicitud de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, radicada el 20 de noviembre de 2006, por el señor Héctor Abelardo Gómez Gómez en su calidad de propietario del Lote 12 de la Manzana 24 de la Parcelación Granjas Agroforestales BALMORAL. **[Fl. 109 del Cuad. No. 01]**

14. Que el 18 de enero de 2006, el señor Orlando Daza Triana, solicitó licencia de construcción de vivienda unifamiliar de un piso en el Lote 04 de la Manzana 26 - Granjas Agroforestales BALMORAL ante la **CURADURÍA URBANA PRIMERA DE VILLAVICENCIO**, la cual, mediante oficio del 23 de febrero de 2007, le requirió para que diera cumplimiento a las observaciones allí determinadas, entre las cuales, se encontraba el aporte del juego de planos arquitectónicos con el visto bueno del representante legal del proyecto. El 09 de junio de 2007, el administrador del proyecto en



JUZGADO NOVENO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

mención, expidió constancia autorizando la construcción de vivienda en la Parcela 04 y 05 de la Manzana 26 al señor Daza Triana, para efectos de que le fuera expedida la licencia de construcción solicitada ante la Curaduría Urbana. **[Fl. 111, 112 y 311 del Cuad. No. 01]**

15. Que a través de la Resolución No. 0013 del 09 de agosto de 2006, el Curador Urbano Primero de Villavicencio, aprobó y concedió licencia de construcción al señor Orlando Daza Triana, para el proyecto arquitectónico de construcción por obra nueva de vivienda unifamiliar de un piso a realizar en el Lote 04 Manzana 26 de la Parcelación Granjas Agroforestales BALMORAL. **[Fl. 110 del Cuad. No. 01]**
16. Que el 05 de enero de 2007, la señora LUZ MARINA LÓPEZ MURCIA y la sociedad INVERSIONES LML E HIJOS LTDA, solicitaron licencia de construcción de vivienda unifamiliar de un piso en los lotes 12 y 25 de la Manzana 4 - Granjas Agroforestales BALMORAL ante la **CURADURÍA URBANA PRIMERA DE VILLAVICENCIO**, la cual, mediante oficio del 16 de febrero de 2007, le requirió para que diera cumplimiento a las observaciones allí determinadas, entre las cuales, se encontraba el aporte del documento legal e idóneo conforme a lo establecido en el reglamento de propiedad del proyecto por el cual se autorizara la obra nueva a construir. **[Fls. 113 y 114 del Cuad. No. 01]**
17. Que mediante escritura pública No. 1012 del 13 de junio de 2006, se reformó el reglamento de propiedad horizontal de la Parcelación Granjas Agroforestales BALMORAL, adoptado a través de la escritura pública No. 138 del 1º de febrero de 2005, de la Notaria Cuarta de Villavicencio, conforme a autorización otorgada por los copropietarios de las unidades privadas de dicha Parcelación a través del acta No. 003 del 05 de noviembre de 2005, reformando el artículo 53A de dicha reglamentación a fin de permitir el englobe de las unidades de dominio privado. **[Fls. 312 a 316 del Cuad. No. 01]**
18. Que a través de escritura pública No. 0516 del 16 de marzo de 2007, el señor Orlando Daza Triana, englobó los inmuebles de su propiedad, correspondiente a los Lotes 05 y 04 de la Manzana 26 de la Parcelación Granjas Agroforestales BALMORAL. **[Fls. 317 y 318 del Cuad. No. 01]**
19. Que el señor Héctor Abelardo Gómez Gómez, es el propietario de los Lotes 05, 06, 12 y 13 de la Manzana 24 de la Parcelación Granjas Agroforestales BALMORAL; el señor Orlando Daza Triana es el propietario del Lote 04 de la Manzana 26 del mismo proyecto; el señor Ángel Alberto García Ortiz es el propietario del Lote 4 de la Manzana 22; la Sociedad LML & HIJOS S.A. es propietaria de los Lotes 12 y 25 de la Manzana 04 y a su vez, dicha Sociedad englobó el referido lote con el 12; las señoras Claudia Andrea,



JUZGADO NOVENO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

Linda Patricia y Luisa Fernanda Mora Rocha son propietarias en común y proindiviso del Lote 13 Manzana 22. **[Fls. 341 al 366 del Cuad. No. 01]**

20. Que mediante acta No. 02 del 15 de junio de 2007, se designó a la señora María Mercedes Rodríguez Segura, como representante legal y administradora de la Parcelación Granjas Agroforestales BALMORAL. **[Fl. 399 del Cuad. No. 01]**
21. Que por medio del oficio fechado del 10 de abril de 2007, el Personero Delegado del municipio de Villavicencio solicitó a la **SECRETARÍA DE CONTROL FÍSICO DE VILLAVICENCIO**, se requiera el cumplimiento de la normatividad urbanística para entonces vigente en relación con las construcciones que se adelantaban en el conjunto denominado Granjas Agroforestales BALMORAL, aludiendo que un grupo de ciudadanos residentes del lugar denunció la ejecución de obras sin sujeción al diseño aprobado y reconocido, y sin contar con autorización del consejo de administración, y sin licencia debidamente otorgada por la respectiva curaduría. En este sentido, el secretario de control físico de Villavicencio, indicó que se estaban tramitando procesos en contra de algunos adjudicatarios del condominio Granjas Agroforestales BALMORAL, en cuanto estaban adelantando construcciones sin el lleno de los requisitos de Ley, no obstante, en su gran mayoría dichas personas habían obtenido licencia de construcción. **[Fls. 478 y 479 del Cuad. No. 01]**
22. Que a través de escritura pública No. 138 del 01 de febrero de 2005, se protocolizó el reglamento de la propiedad horizontal denominado parcelación Granjas Agroforestales BALMORAL, estableciendo en el capítulo XI, lo relacionado con la construcción de viviendas unifamiliares, reparaciones, modificaciones, expensas necesarias para la administración y prima de seguro, específicamente en el artículo 59, los requisitos para la construcción de viviendas residenciales unifamiliares, disponiendo específicamente en el numeral 14, que en todos los casos se requeriría que el propietario presente ante el administrador o comité de normas los planos de la obra a fin de que éste dé el visto bueno para la iniciación de la obra; de igual forma, en relación con la modificación de las unidades privadas, consagra el numeral 03 del artículo 63, que el propietario deberá solicitar previamente autorización escrita al consejo de administración para la ejecución de la obra. **[Anexo No. 01 y folios 953 a 1085 del Cuad. No. 03]**
23. Que mediante la escritura pública No. 1012 del 13 de junio de 2006, se modificó el reglamento de propiedad horizontal enunciado en el numeral anterior, en su artículo 53A, referente a la prohibición de subdivisión de las unidades de dominio privado, en el sentido de autorizar que los lotes de las unidades privadas pueden englobarse entre sí. **[Fls. 01 al 05 del anexo. No. 02 y folios 1086 a 1091 C.3]**



JUZGADO NOVENO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

24. De la declaración rendida por el señor JAIRO ANTONIO MERCADO CORONADO, se advierte que la Secretaría de Control Físico del Municipio de Villavicencio, abrió procesos sancionatorios a algunos residentes de las Granjas Agroforestales BALMORAL, en cuanto iniciaron construcciones sin contar con las licencias correspondientes, entre ellos a la señora ALCIRA, quien funge como actora popular en el proceso de la referencia, aclarando que la función de dicha Secretaría no es la de verificar que las obras cumplan con el reglamento de propiedad horizontal, pues ello es función de las Curadurías Urbanas, sino que cuenten con la respectiva licencia de construcción **[Fls. 532 a 536 C.02]**
25. Que para el 18 de abril de 2008, el señor JUAN GILBERTO VELASQUEZ BOLIVAR, era el Representante Legal de la persona jurídica "PARCELACIÓN GRANJAS AGROFORESTALES BALMORAL - PROPIEDAD HORIZAONTAL" y a su vez, administrador. **[Fl. 827 del Cuad. No. 02]**
26. Que el día 16 de noviembre de 2007, la señora MERCEDES GUERRA DE BORDA, solicitó ante la Curaduría Segunda Urbana de Villavicencio, se le concediera licencia de construcción para obra nueva, en el lote No. 7 de la manzana 26 de Granjas Agroforestales Balmoral, contando para ello con autorización del administrador de la copropiedad **[Fl. 943 a 944 del Cuad. No. 03]**
27. Que el Condominio Campestre de Granjas Agroforestales Balmoral, se encuentra ubicado dentro de suelo suburbano – Tipo 1, constituido por aquellas áreas en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana; igualmente que ostenta un uso principal de la actividad residencial con topología de vivienda campestre en conjunto **[Fl. 1170 del Cuad. No. 03]**
28. En diligencia de inspección judicial realizada el día 02 de abril de 2008 y continuada el día 29 de agosto de la misma anualidad, se constataron las obras construidas en las parcelas enunciadas en la demanda. (fls. 480-483 y 896-898 c.2)
29. Que mediante Resolución No. 007 del 15 de mayo de 2007, el Curador Primero Urbano del Municipio de Villavicencio, resuelve el recurso de reposición interpuesto en contra de la Resolución No. CO 0016 del 22 de Marzo de 2007, en el sentido de no conceder la solicitud de licencia urbanística de construcción en la modalidad de obra nueva correspondiente a la radicación No. CO 0016 del 16 de Febrero 2007, al quedarse sin sustento legal la solicitud de licencia para obra nueva, dado que en el predio objeto de la misma, se pudo constatar la existencia de una obra que no correspondía con las especificaciones de la autorizada. (fl. 2108 c.4)



JUZGADO NOVENO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

30. Que el día 24 de marzo de 2009, se concedió licencia de construcción No. 50001-2-08-0367, en la modalidad de obra nueva a la sociedad Inversiones LML E HIJOS S.A., representada legalmente por la señora Luz Marina López Murcia, para la construcción en los lotes No. 12 y 25 de la Manzana 4 de la parcelación Granjas Agroforestales Balmoral. (fls. 1833-1834 del c. 4)

DEL CASO CONCRETO:

Así las cosas, teniendo en consideración los hechos probados en el plenario, tenemos que la demanda en la acción de la referencia, pone de presente la vulneración del derecho colectivo a la realización de construcciones teniendo en cuenta las normas que las rigen, dando prevalencia al beneficio de la calidad de vida de los habitantes, previsto en el literal m) del artículo 04 de la Ley 472 de 1998; el cual se precisa fue desconocido por la administración municipal de Villavicencio, las Curadurías Urbanas 1 y 2; la Fundación FUNVIPAZ y la Parcelación Granjas Balmoral, trámite al cual se vincularon las personas enunciadas en el capítulo del trámite procesal de este proveído.

Se argumenta en la demanda que se vulnera el derecho colectivo en mención, en la medida que las autoridades encargadas permitieron la construcción de edificaciones dentro de la Parcelación Granjas Agroforestales Balmoral, sin el cumplimiento del reglamento de copropiedad ni de las normas de urbanismo aplicables a la fecha.

Sobre el particular, se tiene que en la demanda se pone de presente que en las parcelas 12 y 25 de la manzana 4; 5, 6, 12 y 13 de la manzana 24; 4 y 13 de la manzana 22; 4, 6 y 7 de la manzana 26, se estaban construyendo edificaciones que riñen con la normatividad urbanística aplicable, afectando el ecosistema e impidiendo el bienestar de la colectividad, así como la tranquilidad de la parcelación, al proyectarse como establecimientos comerciales, tales como balnearios, hoteles, clubes, cabañas vacacionales, etc., lo cual va en contravía de lo reglamentado para la parcelación.

Adiciona que se ha permitido el englobe de parcelas, sin estar ello aprobado por los copropietarios, por lo que han tenido que acudir a la solicitud de sellamiento y suspensión de las obras.

En este orden se encuentra probado, en relación con las parcelas 12 y 25 de la manzana 4, que dichos inmuebles son de propiedad de la sociedad LML E HIJOS S.A., a la cual se le otorgó licencia de construcción de obra nueva para una vivienda unifamiliar de dos pisos No. 50001-2-08-0367, el día 27 de marzo de 2009, por parte de la Curaduría Urbana No. 2 de Villavicencio, cuyo uso se describió como residencial, con un área total de construcción de 386,73 m²;



JUZGADO NOVENO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

licencia solicitada el día 05 de enero de 2007; esto es, para la fecha de la inspección judicial - 02 de abril de 2008 continuada el 29 de agosto de la misma anualidad- no tenía licencia de construcción la edificación encontrada en los mencionados lotes.

En relación con las parcelas 5, 6, 12 y 13 de la manzana 24, se tiene que estas son de propiedad del señor Héctor Abelardo Gómez Gómez, quien desde el 20 de noviembre de 2006, solicitó licencia de construcción de tres pisos, ante la Curaduría Segunda Urbana de Villavicencio, trámite que se archivó por desistimiento de la solicitud, trámite que correspondía al lote 12 de la manzana 24. Con posterioridad, el día 16 de febrero de 2007, se solicita por el citado señor, licencia de construcción de obra nueva para los lotes 6 y 12, la cual es concedida el 22 de marzo de 2007, mediante Resolución No. CO 0016 de la Curaduría Urbana Primera de Villavicencio; licencia que fue revocada al decidirse el recurso de reposición interpuesto en contra de la misma, en razón a que la solicitud se quedó sin sustento legal, dado que en el predio existía una obra que no correspondía con las especificaciones de la realizada; decisión que se adoptó mediante Resolución No. 007 del 15 de mayo de 2007.

Pese a lo anterior, en la inspección llevada a cabo por el Despacho, en el trámite procesal de la referencia, se estableció que en los predios en mención, para el momento de la misma, existía una construcción de dos plantas, cuya cubierta del segundo piso era una placa en concreto, con piscina, área de kiosco, cancha de microfútbol, etc.

Se endilgó igualmente, el adelantamiento de obras en la parcela 4 de la manzana 22, acreditándose en las diligencias que la misma es de propiedad del señor Ángel Alberto García Ortiz, respecto del cual, en la diligencia de inspección judicial, se dejó constancia que se trataba para la época de la misma, de un inmueble de 2 pisos con mirador de 3 pisos, una piscina en el frente y casa terminada con garaje en gravilla al lado derecho, con capacidad aproximada para 4 vehículos y zona verde pequeña, entre otras especificaciones que quedaran consignadas en el acta que se levantó, sin que se hubiere probado el adelantamiento de trámite licenciatario alguno en relación con el inmueble descrito.

En lo que corresponde a la parcela 13 de la misma manzana 22, se acreditó que esta pertenece a las señoras CLAUDIA ANDREA, LINDA PATRICIA Y LUISA FERNANDA MORA ROCHA, en común y proindiviso; inmueble respecto del cual se constató en la diligencia de inspección judicial adelantada por el Despacho que el mismo se trata de un lote en el que no se encontró construcción alguna.

Finalmente, en lo relativo a los lotes o parcelas 4, 6 y 7 de la manzana 26 de la Parcelación Granjas Agroforestales Balmoral, precisando que en la diligencia de inspección judicial, se aclaró que los lotes involucrados en la acción son el 4 y 5 de la citada manzana de propiedad del señor Orlando Daza Triana, quien el 18 de enero de 2006, había solicitado licencia de construcción de vivienda unifamiliar, la



JUZGADO NOVENO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

cual le fue concedida por Resolución No. 0013 del 09 de agosto de 2006, proferida por la Curaduría Urbana Primera de Villavicencio.

En este orden es claro, que el municipio de Villavicencio, no cumplió con la obligación legal que le corresponde de velar porque las construcciones realizadas en la parcelación Granjas Agroforestales Balmoral, señaladas se construyeran conforme la normatividad vigente y al reglamento de propiedad horizontal, al quedar probado que se levantaron construcciones sin el respectivo licenciamiento; razón por la cual, se declarará vulnerado el derecho colectivo enunciado en el literal m) del artículo 4 de la Ley 472 de 1998; en esa medida se ordenará a la entidad municipal, se sirva adelantar los trámites administrativos necesarios a fin de verificar que las construcciones aludidas en este fallo cumplan con las normas urbanísticas aplicables, en caso contrario, deberá adoptar las decisiones correspondientes, precisando que al tratarse de hechos continuos los aquí estudiados, no se aplica la norma relativa a la caducidad de la facultad sancionatoria de la administración, para lo cual se le concederá un término no superior a un (1) año, contado a partir de la ejecutoria del presente proveído.

En relación con la conducta endilgada a las Curadurías Urbanas Primera y Segunda de Villavicencio, Granjas Agroforestales Balmoral, Fundación para la Vivienda, la Vida y la Paz – FUNVIPAZ, encuentra el Despacho, que ninguna de las actuaciones adelantadas por ellas, vulneran el derecho invocado, razón por la cual, no se les impondrá orden alguna.

De igual manera se ordenará la integración de un Comité para la verificación del Cumplimiento de la presente sentencia, el cual estará conformado por la accionante ALCIRA BUITRAGO DE GARCIA, el representante del Ministerio Público ante el Despacho, un delegado del Municipio de Villavicencio y el administrador de la Parcelación Granjas Agroforestales Balmoral, el cual estará coordinado por el Agente del Ministerio Público delegado ante el Juez de conocimiento de la presente acción.

De otro lado, respecto al incentivo económico pretendido por el accionante, el Despacho no accederá al mismo, en primer lugar, al no encontrarse probada la vulneración al derecho a la moralidad administrativa, y en segundo lugar, en atención a que la disposición de la Ley 472 de 1998, que consagraba ese derecho para los accionantes de la acción popular, fue derogada mediante la Ley 1425 del 29 de diciembre de 2010.

De conformidad con lo normado en el artículo 38 de la Ley 472 de 1998 y no encontrando que se den los supuestos, para condenar en costas, el Despacho se abstendrá de imponer condena en este sentido.



JUZGADO NOVENO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Noveno Administrativo del Circuito de Villavicencio, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Acceder parcialmente a las pretensiones de la acción popular de la referencia, en los términos en que se expuso en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: Amparar el derecho colectivo a la realización de las construcciones, edificaciones y desarrollos urbanos respetando las disposiciones jurídicas, de manera ordenada, y dando prevalencia al beneficio de la calidad de vida de los habitantes, consagrados en el literal m) del artículo 4º de la ley 472 de 1998, conforme a lo dispuesto en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: Declarar como agente vulnerante del derecho colectivo amparado al Municipio de Villavicencio, en los términos en que se dejó dicho en la parte motiva de este proveído.

CUARTO: Ordenar al Municipio de Villavicencio, se sirva adelantar los trámites administrativos necesarios a fin de verificar que las construcciones aludidas en este fallo cumplan con las normas urbanísticas aplicables, en caso contrario, deberá adoptar las decisiones correspondientes, precisando que al tratarse de hechos continuos los aquí estudiados, no se aplica la norma relativa a la caducidad de la facultad sancionatoria de la administración, para lo cual se le concederá un término no superior a un (1) año, contado a partir de la ejecutoria del presente proveído.

QUINTO: A efectos de verificar el cumplimiento de las órdenes dadas, se conforma un Comité para la verificación del Cumplimiento de la presente sentencia, el cual estará integrado por la accionante ALCIRA BUITRAGO DE GARCIA, el representante del Ministerio Público ante el Despacho, un delegado del Municipio de Villavicencio y el administrador de la Parcelación Granjas Agroforestales Balmoral, el cual estará coordinado por el Agente del Ministerio Público delegado ante el Juez de conocimiento de la presente acción.

SEXTO: Niéguese las demás pretensiones de la acción, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

SEPTIMO: No condenar en costas, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

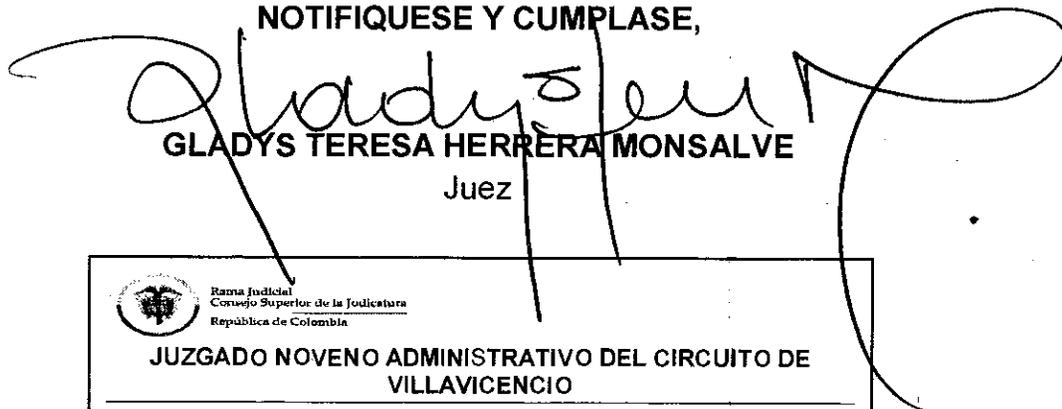
OCTAVO: Por secretaría, désele cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley 472 de 1998, enviando copia de este fallo a la Oficina de Registro Público de Acciones Populares y de Grupo de la Defensoría del Pueblo.



JUZGADO NOVENO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

NOVENO: Ejecutoriada esta providencia, expídase primera copia auténtica que preste mérito ejecutivo, con constancia de ejecutoria con destino a la Defensoría del Pueblo, para lo de su competencia. Realizado lo anterior, archívese el expediente previas las anotaciones de rigor.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,



GLADYS TERESA HERRERA MONSALVE

Juez

 <p>Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia</p> <p>JUZGADO NOVENO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO</p> <hr/> <p>NOTIFICACIÓN</p> <p>En Villavicencio, a los _____ se NOTIFICA PERSONALMENTE la providencia de fecha _____ a la Agente del Ministerio Público, Dra. ADRIANA DEL PILAR GUTIERREZ HERNÁNDEZ, en su calidad de Procuradora 94 Delegada Judicial I Administrativa.</p> <p>ADRIANA DEL PILAR GUTIERREZ HERNÁNDEZ Procuradora 94 Delegada Judicial I Administrativa.</p> <p>ROSA ELENA VIDAL GONZALEZ Secretaría</p>
--



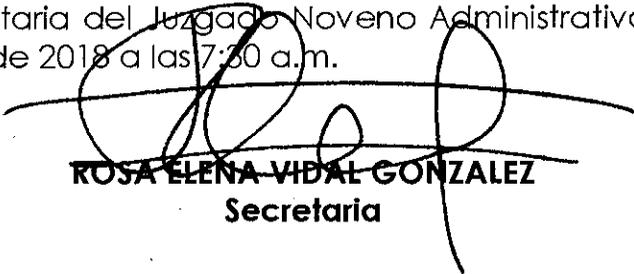
**JUZGADO NOVENO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO
EDICTO.**

**LA SUSCRITA SECRETARIA DEL JUZGADO NOVENO ADMINISTRATIVO DEL
CIRCUITO DE VILLAVICENCIO META.**

NOTIFICA A LAS PARTES.

PROCESO NO: 50001 3331 004 2007 00074 00
JUEZ: GLADYS TERESA HERRERA MONSALVE.
NATURALEZA: ACCION POPULAR
DEMANDANTE: ALCIRA BUITRAGO DE GARCIA Y OTROS
DEMANDADO: MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO, CURADURÍA PRIMERA
Y SEGUNDA URBANA DE VILLAVICENCIO Y OTROS
PROVEÍDO: VEINTITRÉS (23) DE MARZO DE 2018.
INSTANCIA: PRIMERA INSTANCIA.

Para notificar a las partes la anterior providencias y en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 323 del C.P.C, se fija el presente edicto en un lugar visible de la Secretaria del Juzgado Noveno Administrativo del Meta, hoy cinco (5) de abril de 2018 a las 7:30 a.m.


ROSA ELENA VIDAL GONZALEZ
Secretaria

DESEFIJACION

09/04/2018- siendo las 5:00 P.M, se desfija el presente edicto después de haber permanecido fijado en un lugar visible de la la Secretaria del Juzgado Noveno Administrativo de Meta por el termino de tres días.


ROSA ELENA VIDAL GONZALEZ
Secretaria